PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

REGATTAVEIEN 8

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7240527

Selger 1 navn
Anders Wilhelm Wittemann

Gateadresse
Regattaveien 8

Poststed	Postnr
FORNEBU	1364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 1668942

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240527

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2018 montering av led spot og lyspunkt i tak stue og soverom, ny stikk bak tv og 1 i gang, og varmematte i gangen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks ved parkeringsplassen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet som beskrevet over i 2018

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240527

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 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)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år siden gjorde sameiet kartlegging av skjeggkre uten noen påvist i min leilighet

Document reference: 7240527

Tilleggskommentar

Boligen har vært brukt av bekjent/familie og ikke utleid bortsett fra en kort periode i 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7240527

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Wittemann	e841217d643b9ffe916dd7bd9c48db0d518a235c	06.02.2025 08:38:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7240527

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Regattaveien 8, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 867, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 **Rapportdato:** 11.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25015 **Referansenummer:** TR7471

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

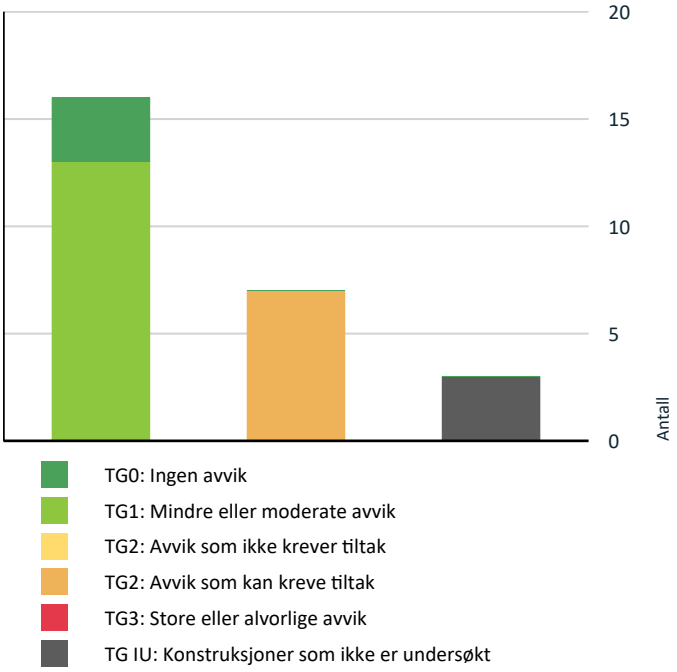
Lovlighet Gå til side

3 - roms leilighet i 4. etasje med balkong

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

3 - roms leilighet i 4. etasje med balkong

Tilstandsrapport

3 - ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i treramme med isolerglass fra byggeår.

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

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør (B30 og 35 db) fra byggeår. Døren har kikkehull og er merket H0401.
Balkongdør med glass fra byggeår.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med beisede terrassebord som dekke. Rekkverk i aluminium og glass med høyde på ca 1,03 meter.

Andre utvendige forhold

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

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

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater og fliser.
Himling: Malte betongelementer, malte flater og lakkerte stålplater i baderommet. Downlights i baderommet, entréen samt i areal utenfor badet og langs de fleste vegger.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 7 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 7 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte dører. Én dør med glassfelt.

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i innvendig himling med downlights.

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

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

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Noe slitasje på fuge i overganger også i overgang fra gulvflis langs vegg og veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takstingeniøren vurderer avviket med bom som normalt i disse baderomskabinene og utbedring av avviket er ikke påkrevd ut fra dagens situasjon. Overvåk tilstanden og skulle det skje endringer må tiltak iverksettes.

Det bør legges nye fuger der disse mangler/har skader slik at skaden ikke utvikler seg.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran/mansjett klemt under denne.

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Benkeseksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om man ikke ønsker benkeseksjon med avvik/skader må denne skiftes ut.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Avtreksventilen er plassert inne i «tørkeskapet» noe som kan føre til at det suger noe dårligere fra rommet. Takstingeniøren har vurdert det til å være tilfredstillende, men skulle man oppleve problemer med ventilasjonen bør høyden på vegger til «tørkeskapet» reduseres/senkes. Det legges til at takstingeniøren ikke har brukt badet ved dusjing. Eier opplyser at han ikke har opplevd dette som noe problem.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

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

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen er skiftet av tidligere eier.
Profilert innredning samt noen vitrinedører og benkeplate i heltre med svart oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og plate mellom over- og underskap.

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd). Vannstopper er montert etter befaringen (dokumentasjon fra rørlegger er vist frem).

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noen fronter har endret seg litt/tørket og opprinnelig farge har kommet til syne. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.
Videre opplyser eier etter befaringen at avviket skyldes at treet beveger seg slik at det krymper om vinter og utvider seg om sommeren. Eier har etterpå forsøkt å fylle inn med ny maling.





Noen fronter har endret seg litt/tørket og opprinnelig farge har kommet til syne

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i benkeplaten.
Slitt fuge bak plastdeksel/benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å tette sprekken slik at ikke vann (ved vannsøl på benk) trekker ned i sprekken og videre ned på oppvaskmaskin.
Fuger bak plastdeksel over kjøkken benk bør vurderes å byttes ut da det er slitt, men fortsatt tett. Dette for at vann ikke skal trenge ned mellom benkeplate og vegg.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svakt sug.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Kontakt egne fagpersoner på ventilasjon.
Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen. .

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i baderomshimling. Stoppekran i samme skap.

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (sentralanlegg).

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

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har sprinkelanlegg.

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

TG IU Varmesentral

Sentralanlegg for varme.

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

TG IU Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

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

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer med vannbåren varme. Koblinger i fordelingsskap i bod.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En radiator i stuen "henger" litt

Eier opplyser at et beslag er lagt løst under opphenget uten at dette er ment å være en utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radiatoren bør rettes opp.

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
Hovedsikring og 7 fordelingskurser. Overspenningsvern.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Tilstandsrapport

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

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.
   2013 byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser: Eier opplyser at elektriker utførte arbeider i 2018 uten dokumentasjon. Dette arbeidet omhandlet: Led lys i stue og soverom, nytt lyspunkt i tak stue, nye stikk bak tv, stikk på vegg i stort soverom og en i ytterste gangen, varmematte i gangen.

   Etter befaringen har det vært elektriker i boligen som har laget samsvarserklæring for dette arbeidet (ikke varmematte i gangen), se vedlegg i rapporten.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Mangler dokumentasjon for varmematte i gangen (se vedlegg).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektriker som var i boligen i 2025 og gikk over anlegget uttaler nå: Visuelle kontroll av installasjon utført i 2018. Gjennomgang av utførte el -arbeider i 2018. Utbetring av oppdaget feil og mangel etter NEK400:2018.
    Anlegg er nå mangelfri og i henhold til regelverk NEK400:2018.
    Takstingeniøren har lagt denne uttalelsen til grunn for vurderingen av anlegget.

    Da det mangler dokumentasjon på varmematte anbefales det likevel en utvidet el-kontroll. Prøv å fremskaffe dokumentasjon.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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.

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkelanlegg.
Brannslukkingsapparat.

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

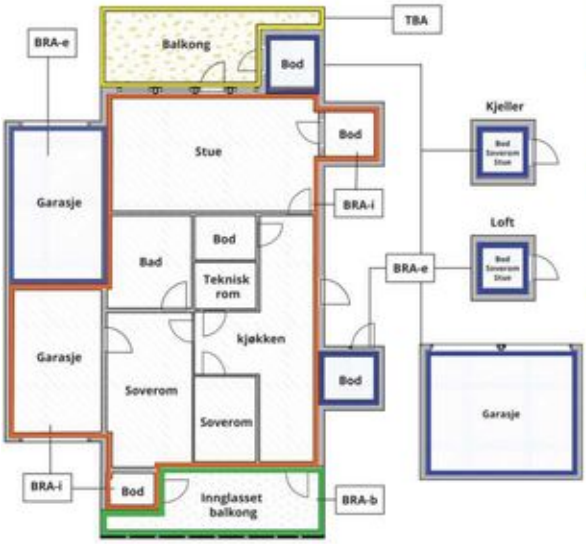
Hva er måleverdig areal?

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 i 4. etasje med balkong

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	73			73	12
Kjeller		5		5	
SUM	**73**	**5**			**12**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom, Bad, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Areal av balkong (TBA) er inkludert kasser som er bygget for på balkongen og som benyttes til lagring.

Kjeller: Boden er merket med nr. 169. Garasjeplass for en bil merket nr. 257. Garasjeplassen har el-billader.

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

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 i 4. etasje med balkong	69	4

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Ivar Mjøs hadde fått utdelt nøkler og var alene på befaringen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	41	867		28	20143.5 m²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse
Regattaveien 8

Hjemmelshaver
Anders Wilhelm Wittemann

Kommentar
Felles eiet tomt for sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Hagebyen 1	73 / 24477	OBOS Eiendomsforvaltning AS	912607526

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott og sentralt beliggende leilighet nær sjøen. Nærhet til kjøpesenter, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Området oppleves som et attraktivt boligområde på Fornebu.

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesområder med plen, små busker samt lekeapparater. Asfalterte gangstier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring (35704)	1668942			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Byggetegninger	Fremvist		Nei
Dokumentasjon fra elektriker		Arbeidet og dokumentasjonen er utført etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører (ikke hentet inn)		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	06.02.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Innhentet		Nei
Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist.	06.02.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.02.2025	
2	02.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/TR7471

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

KW ELEKTRO AS
Tyttebærstubben 7B
2033 ÅSGREINA
Foretaksregisteret: NO 997 934 636 MVA
Telefon: 94178467
E-post: info@kwelektro.no
Nettside: www.kwelektro.no

Anders Wittemann
Regattaveien 8
1364 Fornebu

FAKTURA

Fakturanr.: 12945
Fakturadato: 2025-02-28
Kundenr.: 113898

Betalingsinformasjon
Forfallsdato: 2025-03-07
Kontonummer: 1286.51.62284

Prosjekt: 20274 Anders Wittemann
Leveringsdato: 2025-02-27
Leveringsadresse: Regattaveien 8
1364 Fornebu, Norge

Ettergå, utbedre og dokumentere diverse elektrikerarbeid som er gjort
- Sikkontakter med ledninger ført i rør
- Led lys/spotter
- Varmematte evt utkoble denne

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer			8 580,00	2 145,00	10 725,00
1.1 Dokumentasjon	0,5 stk	780,00	390,00	97,50	487,50
7 Kjøretillegg / Oppmøte. 25.02.2025	1 stk	400,00	400,00	100,00	500,00
7 Kjøretillegg / Oppmøte. 27.02.2025	1 stk	400,00	400,00	100,00	500,00
20.2 Parkering. 25.02.2025	1 stk	20,60	20,60	5,15	25,75
1000 Tilbehør. Jord strømpe; walldog; endehylse	1 stk	450,00	450,00	112,50	562,50
1000 Tilbehør. Brann akryl Würth ; plugg; skruer; resewipes	1,5 stk	450,00	675,00	168,75	843,75
1066607 Kabel PN 2.5mm2 blå.snelle	1 m	13,47	13,47	3,37	16,84
1066608 Kabel PN 2.5mm2 g/gr.snelle	1 m	13,47	13,47	3,37	16,84
1066609 Kabel PN 2.5mm2 brun.snelle	1 m	13,47	13,47	3,37	16,84
1223743 Multiboks rør/kabel 1,5	1 stk	166,93	166,93	41,73	208,66
1226600 K-rør HiSpeed 16mm LSZH R100	24 m	8,86	212,64	53,16	265,80
1233788 TETTLOKK 1,5-HULL RS RH	1 stk	30,70	30,70	7,68	38,38
1241003 KOBLINGSBOKS AP45 GRÅ IP65	2 stk	64,46	128,92	32,23	161,15
1427400 Sentralplate plus tett PH	2 stk	98,44	196,88	49,22	246,10
1427403 Ramme plus 1-hull PH	2 stk	89,52	179,04	44,76	223,80
1471575 Kappe enkel L-887 25MM P.HV.	2 stk	137,63	275,26	68,82	344,08
1514301 DCL uttak tak påvegg	1 stk	192,40	192,40	48,10	240,50
Sum			12 338,78	3 084,71	15 423,49
Betales til bankkonto 1286.51.62284					**NOK 15 423,49**

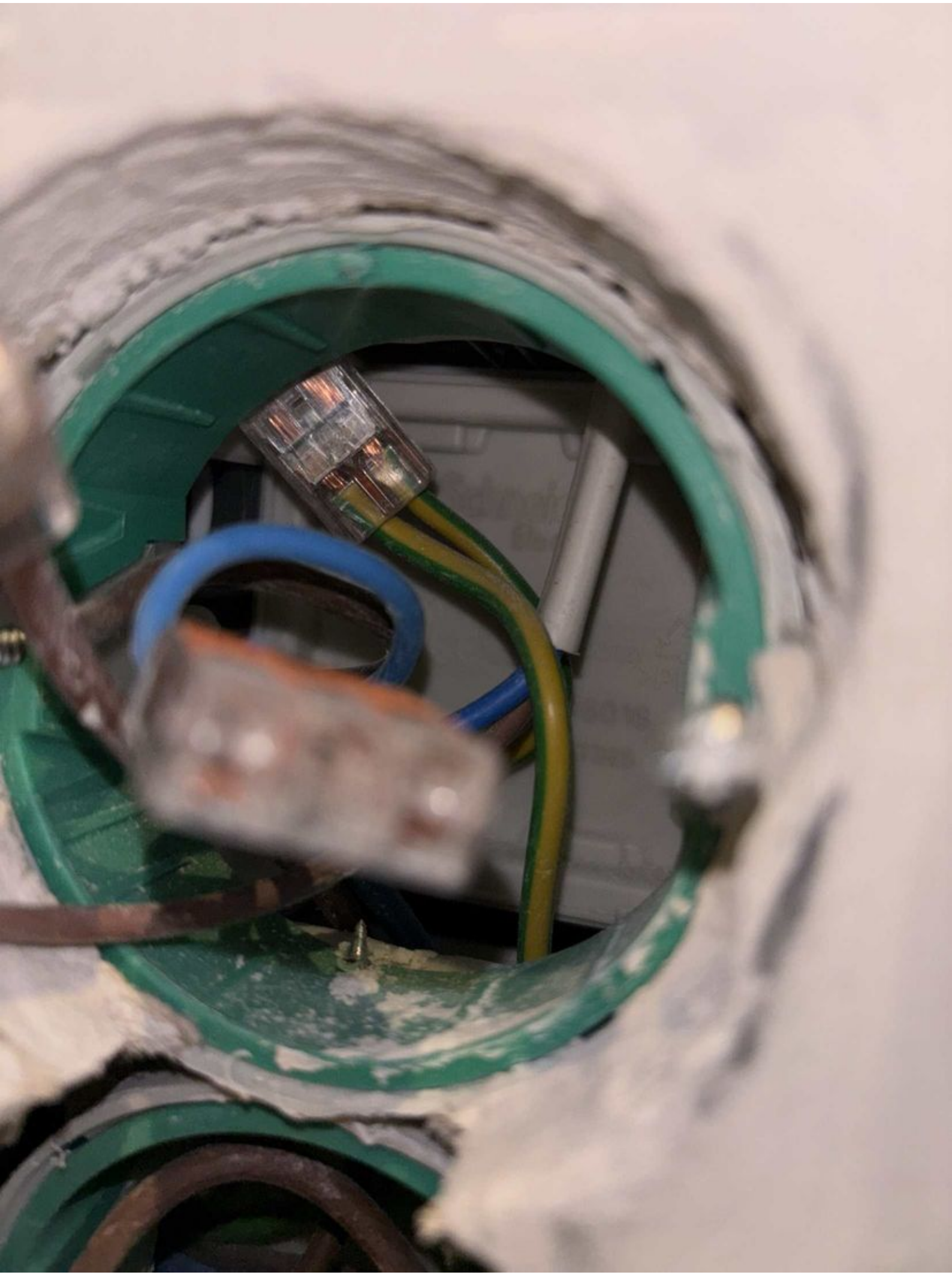
Fakturagrunnlag for faktura nummer 12945

Firma: KW ELEKTRO AS
Kunde: Anders Wittemann
Prosjekt: 20274 Anders Wittemann
Valuta: NOK

Aktivitet	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
1 Servicetimer Montør	11,0	780	8 580,00

Thomas Georg Waldvogel

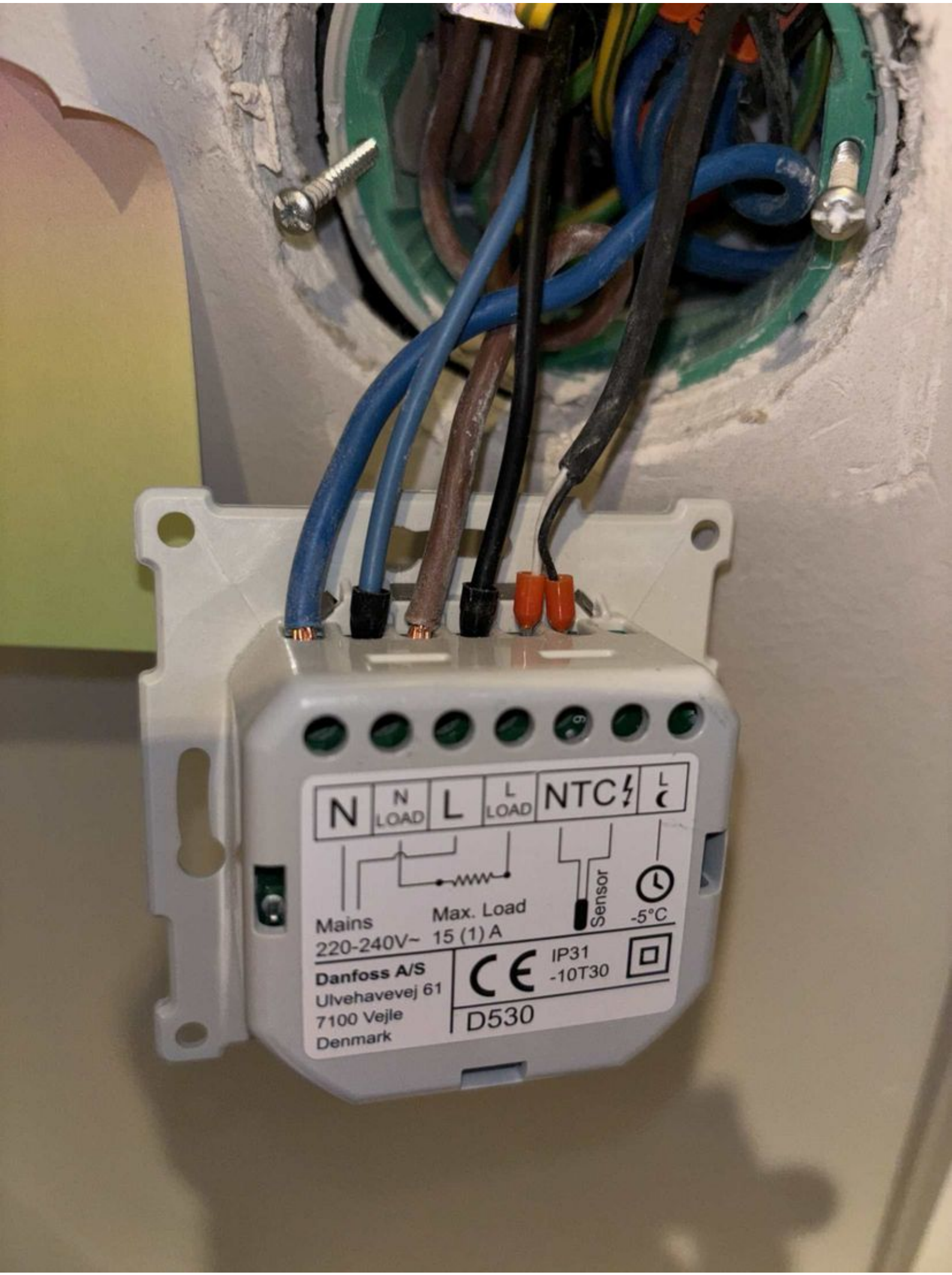
Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2025-02-25	1 Servicetimer Montør	09:15: kontroll og utbetring av feil i installasjon utført i 2018. Arbeider fortsetter på torsdagen	5,5	780	4 290,00
2025-02-27	1 Servicetimer Montør	08:45: bytte boks i vegg fra soverommet; tetting med lokk ; bytte tilførsel til dimmer fr 1,5mm2 til 2,5mm2 for hengekampen over kjøkkenbenken; montasje av dcl på vegg for selve lampe; bytte tilførsel fra dimmer spotter (1pol) fra 1,5mm2 til 2,5mm2, tette hull i boks med brannakryl fra würth, lage gjennomføring for tilførsel til dimmer, tetting; montasje av små koblingsbokser for koblinger i spotterkasse (2x) , montasje av rør over downlightkabel; fjerne pærer ut av lampe, feste Gu10 sokkel med lock-tide,	5,5	780	4 290,00
Sum Thomas Georg Waldvogel			11,0	780	8 580,00




FLUKE
1587 FC
10 1.3
Ω
Auto Range
LOCK
°C°F
Test Voltage
HOLD
MIN MAX
Hz
RANGE
SAVE
PI
DAR
INSULATION
TEST
mV
Ω
V
mA
OFF
50 V
1000 V
INSULATION
V Ω
INSULATION
440mA
FUSED
mA


FLUKE 1587 FC INSULATION MULTIMETER
> 550 MΩ
500V
LOCK
°C°F
Test Voltage
HOLD
MINMAX
Hz
RANGE
SAVE
PI DAR
INSULATION TEST
mV
Ω
V
mA
OFF
50 V
1000 V
INSULATION
440mA FUSED
COM

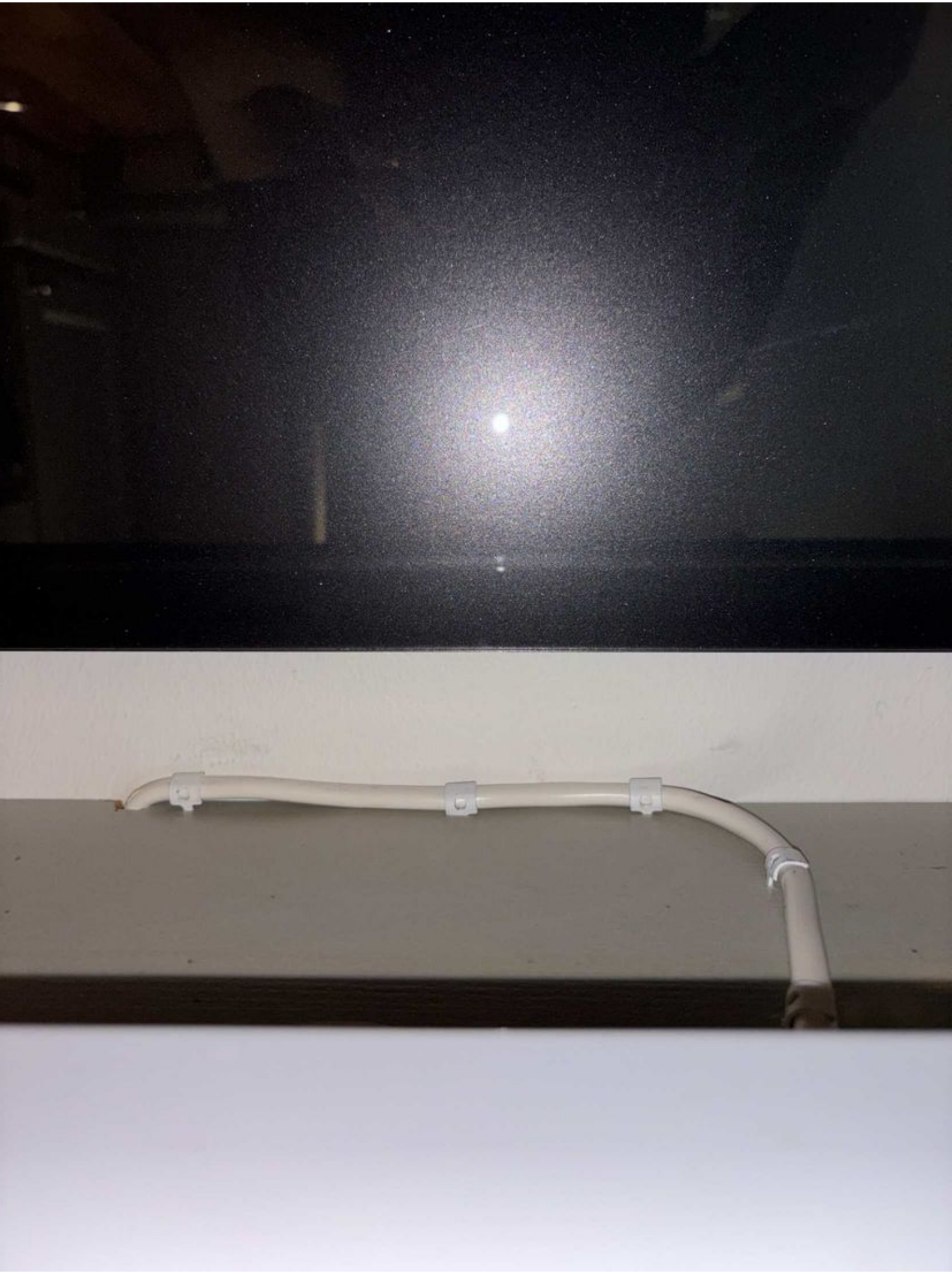

S9TC
230V~50Hz
20-500W
N
simon


N
N LOAD
L
L LOAD
NTC
L
Sensor
-5°C
Mains
220-240V~
Max. Load
15 (1) A
Danfoss A/S
Ulvehavevej 61
7100 Vejle
Denmark
IP31
-10T30
D530




FLUKE
240
V
OFF
T5-1000
Electrical Tester
1000V CAT III
600V CAT IV


FLUKE
239
AC
OFF
T5-1000












WAGO
221
L
S2T2


PRI
SEC
SELV

Rapport fra risikovurdering

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Anders Wittemann	Regattaveien 8	1364 (Fornebu)	20274

Kontaktperson	Telefon	E-post
	91606475	anders.wittemann@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Ettergå, utbedre og dokumentere diverse elektrikerarbeid som er gjort
- Sikkontakter med ledninger ført i rør
- Led lys/spotter
- Varmematte evt utkoble denne

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Regattaveien 8	1364 (Fornebu)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-02-25	2025-02-27	2025-02-27	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2018	Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
KW ELEKTRO AS	Tyttebærstubben 7B	2033 (ÅSGREINA)	997934636

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Thomas Georg Waldvogel	94178467	info@kwelektro.no

Rapportens omfang

Krever tiltaket melding til netteier?

◉ Hele anlegget ○ Anleggsdel ○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Kontroll og utbetring av feil i installasjon i leilighet - rehabilitert i 2018

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

komfyrvakt er montert

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Bad blir ikke berørt ved rehabilitering

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Totalentreprenør

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Kunde har opplyst alt med informasjon mundlig og bilder fra rehabiliteringsarbeider

3.2. Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Gjennomgang og kontroll av installonsarbeider utført under rehabilitering i 2018.

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Thomas Georg Waldvogel	2025-02-26	Elektronisk signert av Thomas Georg Waldvogel. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Eier/bruker (ved behov)

Navn	Dato	Signatur
	2025-02-25	

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Anders Wittemann	Regattaveien 8	1364 (Fornebu)	20274

Kontaktperson	Telefon	E-post
	91606475	anders.wittemann@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Ettergå, utbedre og dokumentere diverse elektrikerarbeid som er gjort
- Sikkontakter med ledninger ført i rør
- Led lys/spotter
- Varmematte evt utkoble denne

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Regattaveien 8	1364 (Fornebu)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-02-25	2025-02-27	2025-02-27	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2018	Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
KW ELEKTRO AS	Tyttebærstubben 7B	2033 (ÅSGREINA)	997934636

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Thomas Georg Waldvogel	94178467	info@kwelektro.no

Rapportens omfang

◉ Hele anlegget ○ Anleggsdel

Kommentar

Untatt bad

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Bilddokumentasjon fra denne tid er ikke lenger tilgjenglig.
Målresultater fra VK i gang er ok

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

101,3 Ohm - VK - ok

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

>500 Mohm VK - ok

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

240 V - ok

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

OSV er montert i sikringsskap i leilighet

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

5

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

( ) Ja (•) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

( ) Ja ( ) Nei (•) Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Visuelle kontroll av installasjon utført i 2018. Gjennomgang av utførte el-arbeider i 2018. Utbetring av oppdaget feil og mangel etter NEK400:2018.
Anlegg er nå mangelfri og i henhold til regelverk NEK400:2018

Montør

Navn	Dato	Signatur
Thomas Georg Waldvogel	2025-02-28	Elektronisk signert av Thomas Georg Waldvogel. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Thomas Georg Waldvogel	2025-02-28	Elektronisk signert av Thomas Georg Waldvogel. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Anders Wittemann	Regattaveien 8	1364 (Fornebu)	20274

Kontaktperson	Telefon	E-post
	91606475	anders.wittemann@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Ettergå, utbedre og dokumentere diverse elektrikerarbeid som er gjort
- Sikkontakter med ledninger ført i rør
- Led lys/spotter
- Varmematte evt utkoble denne

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Regattaveien 8	1364 (Fornebu)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-02-25	2025-02-27	2025-02-27	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2018	Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
KW ELEKTRO AS	Tyttebærstubben 7B	2033 (ÅSGREINA)	997934636

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Thomas Georg Waldvogel	94178467	info@kwelektro.no

Beskrivelse

Visuelle kontroll av installasjon utført i 2018. Gjennomgang av utførte el-arbeider i 2018. Utbetring av oppdaget feil og mangel etter NEK400:2018.
Anlegg er nå mangelfri og i henhold til regelverk NEK400:2018

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

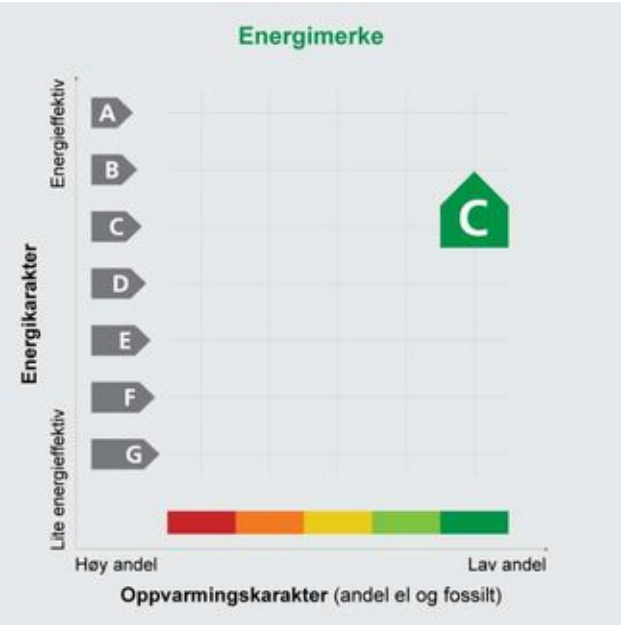
Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Thomas Georg Waldvogel	2025-02-26	Elektronisk signert av Thomas Georg Waldvogel. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

ENERGIATTEST

Adresse	Regattaveien 8
Postnr	1364
Sted	Fornebu
Andels-/leilighetsnr.	/ C2-401
Gnr.	41
Bnr.	867
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2017-742591
Dato	14.02.2017



Eier	Olle Indseth
Innmeldt av	Olle Indseth

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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

Deres ref.: 7240527 . Vår ref.: 7329-1-028 Dato: 04.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Hagebyen 1
Organisasjonsnr:	912607526
Seksjonseier:	Wittemann, Anders Wilhelm
Medeier:	
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Regattaveien 8, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	41
Bnr.	867

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1668942.
- 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.

Kr 30,- pr. kvm. pr. år går direkte til vedlikeholdsfondet. Kreves inn som en egen kategori over felleskostnadene. Selger har i tillegg garasjeplass(er) i sameiet. Plassen følger seksjoner ved salg. Garasjeleien kommer i tillegg til felleskostnadene. Seksjon 225 er en garasjeseksjon. Tinglyses som ideell 1/231 del av gnr 41, bnr. 867 i Bærum kommune. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overtagelse av garasje. Det er viktig å huske på å føre ut tidligere eier når megler tinglyser ny eier hos Kartverket! Sameiet leier ut 10 p-plasser, se protokoll fra sameiermøte av 14.03.16.Kr 30,- pr. kvm. pr. år går direkte til vedlikeholdsfondet. Kreves inn som en egen kategori over felleskostnadene.
Hjemmeside: www.hagebyen1.no
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Styret ønsker kontaktinfo til kjøper (mobil/e-post adresse).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 167,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	672,00	672,00 fra 01.05.2025
Internett blokk	114,00	
Kabel-TV blokk	237,00	
Vedlikeholdsfond B	183,00	
Felleskostnader blokk	2 961,00	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	256,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 871,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Fredrik Bjørnødegård, e-post: hagebyen1@gmail.com
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: hagebyen1@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1, org. nr. 912 607 526

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 01.04.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Hagebyen 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.08.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 224 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 41, bnr. 867 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal, dvs eksklusiv balkong/terrasse.

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

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

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområdet 8.6/8.7 på Fornebu. Til sameiet er det tilknyttet en garasjekjeller. Hele eller deler av garasjekjelleren vil bli søkt seksjonert til en eller flere næringsseksjoner. Det tas forbehold om organisering av eier- og bruksrettigheter frem til kommunen har behandlet og godkjent seksjoneringsbegjæring.

Ved opprettelse av næringsseksjon(er) i garasjekjelleren, vil eier(e) av næringsseksjonen(e) være eierseksjonssameiet eller kjøpere av parkeringsplass eller disse i fellesskap, heretter kalt "Garasjesameiet".
Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Garasjesameiet fremgår av vedtektene for Garasjesameiet.

Sameiet er forpliktet til å vedlikeholde og ivareta grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art på og rundt eierseksjonssameiets eiendom.. Seksjonseierne plikter i fellesskap å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene, slik sameierbrøken tilsier.

Fornebu Boligspar AS/Fornebu Utvikling AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger, fellesarealsameier og selskaper med utbyggingsrettigheter i delområdene på Fornebu, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Eierseksjonssameiet Hagebyen skal være medlem i Fornebu Driftsforening og vil gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening plikte å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene..

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenhetene er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.
Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av årsmøtet med 2/3 flertall..

1-4 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved utleie av tilleggsdel til seksjonen skal styret også informeres om dette. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

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.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av farge på vegger og utskiftning av vindusglass må også godkjennes av styret

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Regler om dyrehold er fastsatt i husordensreglene

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Fysisk bruk av parkeringsplassene i Garasjesameiet, bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 8.6/8.7 og Fornebu Felles

(1) Seksjonseiere med garasjeplass vil som eiere av en ideell andel av garasjeseksjonen, bli sameiere i Garasjesameiet og få eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser. Den nærmere fordelingen av parkeringsplassene fastsettes av første gang av Utbygger og senere av Garasjesameiet. Usolgte plasser i garasjen pr seksjonering tilhører og disponeres av utbygger inntil disse evt. er solgt.
Forholdene omkring bruk, salg og utleie av parkeringsplasser er nærmere regulert i vedtektene for Garasjesameiet.
Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjonen tilligger styret i eierseksjonssameiet med mindre garasjesameiet velger eget styre.
Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 8.6/8.7 som forvaltes gjennom Sameiet og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

(2) For næringsseksjon nr. 225, Hagebyen 1 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter mellom de ideelle eierne i denne. Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 225 med mindre Hagebyen 1 Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

(4) balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(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) Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

(5) Kostnader knyttet til parkeringsplasser som disponeres eksklusivt av seksjonseiere betales av de seksjonseiere som innehar disposisjonsretter med lik del pr. plass.

(6) Garasjeseksjonen skal kun belastes med kostnader som direkte er knyttet til bruken av garasjeseksjonen som parkeringsanlegg derunder forsikring av seksjonen. Dersom kostnader forbundet med energi i seksjonen ikke klart kan adskilles eller måles skal det betales en forholdsmessig andel basert på nytte eller forbruk.

(7) Membran i dekket over garasjen skal vedlikeholdes av boligseksjonene og utgiftene fordeles på sameierne i henhold til intern sameiebrøk.

(8) Dersom sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

(9) Dersom sameiet blir bestående av flere bygg med ulik bygningsmessig karakter skal sameiets felleskostnader regnskapsmessig deles mellom de ulike bygningstypene i avdelinger. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling fordeles mellom sameierne i hver avdeling, etter de øvrige bestemmelsene i § 15.
Utgifter til drift og vedlikehold av sameiets heiser fordeles med 8/9-deler på seksjonene i blokkbebyggelse og 2+2-bebyggelse og 1/9 på seksjonene i rekkehusbebyggelse i henhold til intern sameiebrøk.
Utvendig vedlikehold av bygningene anses som felleskostnad som fordeles på samtlige boligsseksjoner i henhold til intern sameiebrøk.

(10) Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (snr. 225) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (snr. 225). Hagebyen 1 garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

(11) Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr. 225. Boligparkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert i en egen næringsseksjon nr. 225. For hver parkeringsplass i snr. 225 skal det betales et kostnadsbidrag fordelt med lik del pr. parkeringsplass.

Næringsseksjon nr. 225 skal belastes med kostnader som direkte er knyttet til bruken av seksjonen som parkeringsanlegg derunder forsikring av seksjonen samt kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, kjøre og adkomstareal, porter, dører, tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsseksjonen.

(12) Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan adskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

(13) Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at eierseksjonssameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jfr. § 22.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Sameiet kan ha en valgkomité. Valgkomiteen skal eventuelt bestå av minimum to (2) medlemmer, helst tre (3). Valgkomiteen tjenestegjør i 1 år (alternativt 2 år). Et medlem av valgkomiteen kan gjenvelges etter en pause på 1 år.

(4) Styreleder skal velges særskilt.

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

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

(7) 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.

(8) 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.

(5) Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 225 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.
Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har i den forbindelse de samme rettigheter og plikter som sameiets styre har i henhold til disse vedtekter så langt det passer.
Dersom årsmøtet velger et eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

(6) Styret kan sende ut all informasjon elektronisk til seksjonseiere. Informasjon legges primært ut på sameiets hjemmeside. I tillegg vil styret kunne sende ut informasjon per e-post, eventuelt SMS. Dette forutsetter at seksjoneier har gitt oppdatert kontaktinformasjon til forretningsfører. Innkalling til årsmøte sendes per post.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret 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.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

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

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

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

(5) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) 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.

VEDTEKTER
FOR
HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

Sist endret i sameiermøte 14.03.2016
Sist endret i sameiermøte 26.04.2017

§ 1

Navn
Sameiets navn er Hagebyen 1 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 41 bnr. 867, snr. 225 i Bærum kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdel bestående av biloppstillingsplasser (parkering) i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1. Seksjon 225 utgjør en del av et større kjelleranlegg, der eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har interesser i form av fellesareal og boder etc. Seksjon 225 har tinglyst rett til adkomst gjennom eierseksjonssameiets fellesareal.

Seksjonen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiet. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

Sameiet består av 231 biloppstillingsplasser (garasjeplasser) og kjøreareal og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk fastsatt slik at telleren er én pr. garasjeplass (1/231) og nevneren er det samlede antall garasjeplasser i seksjonen.
Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål

Sameierne har som formål å eie og forvalte seksjon 225 til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte seksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksretten til p-plass forutsetter at det for plassen av dens første kjøper er betalt et vederlag til utbygger av Hagebyen.

Sameiernes eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i sameiets eiendom og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet, som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.
Sameiernes eiendom må brukes under hensyntagen til eierseksjonssameiet Hagebyen1 rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i snr 225 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i eierseksjonssameiets vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

Utbygger av Hagebyen har for seg og sine entreprenører rett i den videre utbygging av Hagebyen til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel av eiendommen iht. sameiebrøken, jf § 2. Utbygger av Hagebyen-prosjektet, Veifor AS eller den dette selskap måtte utpeke, eier de p-plasser som ikke er solgt.

Sameierne kan bare overdra og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel (med tilhørende garasjeplass) eller bortleie/utlån garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter overdragelsen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.
Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Hver sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer – jf bruksplanen i Vedlegg 1.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i eiendommen kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1, eller Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 dersom dette har parkeringsmessig underdekning og for øvrig tillates av kommunen eller vedtak fattet av kommunen.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Hagebyen 1, eller Hagebyen 2 hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. bestemmelsene i pkt 2 nedenfor. Pkt 2.3 gjelder tilsvarende for selskap som utleder rett fra utbygger til å drive utleie etter pkt 2.

2. Utleie av p-plass

2.1 Vilkår for utleie

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 eller Hagebyen 2.

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 eller Hagebyen 2 etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån skal på forhånd skriftlig varsles til styret.
- Styret i Sameiet skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret med ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass.
- Beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 som står på listen, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie av p-plass har beboere i Hagebyen 1 eller 2 fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår.. Styret/ forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/ forretningsfører innen 2 uker etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Hagebyen 1 eller 2 med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

2.2 Leie-/låneforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

2.3 Parkeringsplasser tilhørende utbygger Vei/For AS

P-plasser tilhørende utbygger kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i eierseksjonssameiet etter følgende retningslinjer:

- Styret skal varsle utbygger Vei/For AS når det er beboere på venteliste som ønske å benytte seg av sin fortrinnsrett.
- Utbygger Vei/For AS kan, når slikt varsel er mottatt ikke leie ut eller fornye løpende leieavtaler før tilbud om benyttelse av fortrinnsrett er gitt og avklaret eller utløpet.
- Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelsen av slikt tilbud.
- Leien skal ikke overstige normal markedspris for parkeringsplasser i området.

Denne bestemmelse faller bort uten behandling i sameiermøte når samtlige parkeringsplasser som tilhører utbygger Vei/For AS er solgt.

2.4. Parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede.

Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede(HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har dokumentert behov for HC-plass, kan styret, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget, og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget uten hensyn til plassering. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC.plass.

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 eller dersom behovet for HC-plass av andre

grunner bortfaller. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

2.5. Strøm
Eier av parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Styret kan utarbeide retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

2.6. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år inne utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle alle sameiere om dato for møte og siste frist for å innlevere saler som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. For ekstraordinært sameiermøte er minimumsfristen om nødvendig 3 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle

a. Styrets årsberetning
b. Regnskap for foregående år
c. Eventuelt valg av styre
d. Valg av revisor hvis denne står på valg

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5 og 6, samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 225 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har i den forbindelse de samme rettigheter og plikter som sameiets styre har i henhold til disse vedtekter så langt det passer.

Dersom sameiermøtet velger et eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Sameiet tegnes av styreleder og et styremedlem som forplikter det med sin underskrift i fellesskap.
Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende seksjonen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.
Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til vedlikehold av sameiets eiendom
c) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene fastsatt av styret. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (snr. 225) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (snr. 225). Hagebyen 1 garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

§ 15
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

§ 16
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Kameraovervåking er innført i garasjeanlegget for å forebygge skadeverk og tyveri. Overvåking må skje I henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

- - - -

Husordensregler

Eierseksjonsameiet Hagebyen 1



Vedtatt på sameiermøtet 27.03.2017

1. Generelt

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

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

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

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

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

3. Leiligheter

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

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

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

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

4. Balkonger og Terrasser

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

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

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

4.4 Beboere oppfordres til å vise hensyn og begrense sigarettrøyking som medfører plagsom og helsefarlig lukt inn i andre beboeres leiligheter.

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

4.6 Det er ikke tillatt å lagre diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningene.

4.7 Endring av markterrasser skal godkjennes av styret. Flislegging, beising eller annen overflatebehandling av balkongdekke eller annen utendørs overflate skal utføres i en gråtonet farge. All overflatebehandling av betongflater må først godkjennes av styret for å unngå korrosjonsskader på armering osv.

5. Oppganger og fellesområder

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

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

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

5.4 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Nærmere bestemmelse av utforming på slike skilt gjøres av styret. Ved utleie er sameier ansvarlig for å holde skilt på postkasse og ringetablå oppdatert. Styret kan sørge for oppdatering av skilt mot et gebyr dersom sameier selv ikke holder dette vedlike.

5.5 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Forsøpler må betale for alle kostnader relatert til opprydning.

5.6 Sykler kan oppbevares i utendørs sykkelstativ. Barnevogner og sykkelvogner kan oppbevares i vognskur. Andre private gjenstander kan ikke hensettes på noe sted i fellesområdene ute. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy skal oppbevares privat.

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

5.8 Endring av beplantningen på fellesarealer og tilgrensende områder som hekker o.l. utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning.

6. Heiser

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

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisdører blokkeres av gjenstander. Heisen vil da stoppe og service må utføres. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

7. Avfallshydranter

7.1 Avfallshydrantene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, papir og plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.

7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved avfallshydrantene. Kostnader til opprydning vil bli belastet den som forsøpler.

7.3 For glass- og metallemballasje, farlig avfall og større avfallsmengder henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt kommunens avfallsanlegg.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og dører ved garasjeporten og til bodareal skal til enhver tid være lukket og låst.

8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret.

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

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

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

8.6 Parkeringsplasser i hele garasjen skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy (biler, motorsykler, mopeder) og tilhengere uten last. Kjøretøy skal parkeres slik at disse ikke er til sjenanse for naboplasser eller hindrer trafikk i garasjen ved å stikke ut i kjørebanen. Alle kjøretøy må til enhver tid være kjørbare og kunne flyttes i forbindelse med rengjøring og lignende.

8.7 Garasjeplasser og garasjen for øvrig skal holdes ryddig. Hjulsett, lastestativ til bil og sykler kan lagres på vegghengt stativ på beboeres egne parkeringsplasser. Styret kan godkjenne at takboks henges fra tak der dette er forsvarlig.

8.8 Kajakk kan lagres i felles kajakkstativ etter egne regler. Sykler kan lagres i felles sykkelstativ. Felles sykkelstativ må ikke brukes til andre gjenstander enn sykler.

8.9 All annen lagring enn nevnt i §§ 8.7 og 8.8 på fellesområder og garasjeplasser er forbudt grunnet brannfare og behov for tilgang til rengjøring.

8.10 Lading/parkering av el-biler og andre ladbare biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

8.11 Parkering av mopeder og motorsykler kan også gjøres etter egne regler innenfor oppmerket område i gjestegarasje.

8.12 Bodområdet skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bodområdet. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive gjenstander eller gass under trykk i bodene.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

9.2 For utvendig solavskjerming tillates installasjon og bruk av markiser etter egne retningslinjer utarbeidet av styret.

9.3 Blomsterkasser o.l. tillates ikke hengt på rekkverk på balkong- eller terrasserekkverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

9.4 For å fremme trivsel og hindre innsyn kan det etter nærmere retningslinjer utarbeidet av styret gjøres følgende endringer:

9.4.1 Bygge levegger på bakkenivå på egen seksjon eller tilleggsareal.

9.4.2 Det er ikke tillatt å endre balkongrekkverk.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.

10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing.

10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på området.

10.5 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader eller inntil hekker og planter.

11. Dyrehold

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

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø, og skal ikke benyttes til hundelufting.

12. Forsikringer og skader

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår på grunn av alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Forsikringens egenandel belastes eier ved skade innvendig i leilighet. Med dette menes skade som oppstår etter avgreninger fra sameiets felles rør og elektrisk anlegg, vindusglass, samt hoveddør. Ved innbrudd dekkes egenandel av sameiet.

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

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

13. Sikkerhet

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

13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til hus eller garasjeanlegg. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen, slik at uvedkommende biler og personer ikke gis adgang bak låst garasjeport.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

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

14. Eierskifte og utleie

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

14.2 Sameier er ansvarlig for at eventuelle leietakere får tilstrekkelig informasjon om ordensregler og bestemmelser, samt at leietakers kontaktinformasjon (epost, navn, mobiltelefon, o.l.) oversendes for bruk til varsling og informasjon.

Protokoll til årsmøte 2024 for Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Organisasjonsnummer: 912607526
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Hundsund ungdomsskole, Auditorie Elevlandskap nr 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble Trine Roald Og Torilll Kvestad foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak:
Årsrapporten godkjennes

✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av resultat for 2023, på kr. 807.117, til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret, for perioden 2023/2024, foreslås satt til kr 400.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 400.000

✓ **Vedtatt.**

8. Basketballkurv på fellesområdet

Fremmet av: Solveig Mathisen

Ønsker at det settes opp en basketballkurv på fellesområdet. Mye av det som finnes på lekeplassene er tilpasset små barn, men nå etterhvert kommer det flere store barn og ungdommer til som kunne hatt glede av noe å gjøre ute. En kurv kan settes opp på egnet sted på fellesrådet og tar ikke mye plass.

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget. Styret vurderer plassering iht helheten i sameiet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Ny løsning for boligperm

Fremmet av: Emilia Kirkvik

Forslaget tar sikte på å adressere utfordringene knyttet til lagring og tilgjengelighet av boligdokumentasjon for sameiets beboere. Tidligere ble all informasjon lagret hos bolig-basen.no, men denne tjenesten er nå

flyttet til selskapet Nordr, som ikke lenger oppbevarer dokumentasjon for bygg eldre enn 5 år. Dette har ført til behovet for å finne en mer hensiktsmessig og tilgjengelig boligmappeplattform. Forslaget foreslår to alternativer, https://boligperm.fdvweb.no/ eller https://www.agorainattika.no/ sin beboerportal (mener dette er OBOS sine løsninger), og argumenterer for at det vil være mer effektivt å samle all dokumentasjon på en plattform i stedet for at hver beboer må sende e-post til Norde for å få tilsendt sine boligdokumenter som de ikke vil lagre lenger. Vi trenger tilgang på FDV, bygningsteknisk informasjon og andre viktige dokumentasjoner til boligen

Styrets innstilling
Styret er positive til å implementere ny løsning for boligdokumentasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Sameiet vedtar å implementere en ny boligmappe løsning for bedre tilgjengelighet til boligdokumentasjon for alle beboere.
> 2. Styret får i oppgave å undersøke mulige alternativer for boligmapper, spesielt https://boligperm.fdvweb.no/ og https://www.agorainattika.no/ sin beboerportal
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Evaluering av Altibox-avtale for Internettilbud og TV-tilvalg

Fremmet av: Emilia Kirkvik

Forslaget tar sikte på å evaluere og forbedre Altibox-avtalen i sameiet, spesielt med fokus på å tilby kun internett inkludert, mens TV kan bestilles som en ekstra tjeneste for de beboerne som ønsker det. Viser til innlegg fra Styremøte 21/9-23 der det står: "Altibox tilbyr ny avtale på TV og internett, men den er ikke bedre enn eksisterende og vi vil videreføre den vi nå har". Videre reises spørsmål om hva som definerer en "bedre" avtale, hva beboernes faktiske behov er, og hvor mange som eventuelt ender opp med å bestille egne løsninger på grunn av dårlig internetthastighet inkludert. Forslaget argumenterer for å utforske en demokratisk avstemning for å kartlegge behovet for TV og forbedret internetthastighet blant beboerne, samt å vurdere alternative Altibox-avtaler som Altibox fleks M eller andre tilgjengelige alternativer som OBOS OpenNet.

Styrets innstilling
Styret lar årsmøte bestemme vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Sameiet gjennomfører en demokratisk avstemning eller undersøkelse blant beboerne for å kartlegge faktisk interesse og behov for TV-tilbudet
> 2. Dersom flertall ønsker bedre internetthastighet inkludert istedenfor TV, vedtar sameiet å evaluere dagens Altibox-avtale og vurdere en endring hvor kun internett inkluderes, mens TV tilbys som en ekstra tjeneste for interesserte beboere
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Utvidelse av gratis parkeringstid i garasjen til 30 minutter

Fremmet av: Emilia Kirkvik

Forslaget tar sikte på å forbedre beboernes opplevelse og tilgjengelighet ved å utvide den gratis parkeringstiden i garasjen til 30 minutter. Bakgrunnen for forslaget er å imøtekomme behovet for beboere og gjester som ønsker å utføre korte besøk uten bekymring for tidsbegrensninger. Dette kan være spesielt nyttig

når man skal levere eller hente noe raskt, eller når man ønsker å være på besøk i en bolig før man går tilbake til bilen.

Styrets innstilling
Grunnet økt trafikk og vedlikehold ønsker vi at tiden beholdes uendret på 15 minutter.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet vedtar å utvide den gratis parkeringstiden i garasjen til 30 minutter for å imøtekomme behovet for korte besøk.
>
> ✓ **Vedtatt. Benkeforslag fra Jørgen Halvorsen på en prøveperiode på 12 måneder ble vedtatt mot 10 stemmer**

12. Innkjøp og fordeling av traller i trappeoppganger fra garasjeanlegg

Fremmet av: Emilia Kirkvik

Det er ønskelig med traller utplassert i hver oppgang fra garasjeanlegget for å gjøre det enklere og mer praktisk for beboere å flytte og håndtere større varer, gjenstander og lignende til og fra garasje, boder og leiligheter .

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til å kjøpe inn ulike type traller, forutsatt at de står ved vaktmesterboden i gjesteparkeringen. Vi ønsker ikke at trallene står i trappeoppganger grunnet HMS.

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

13. Felles tilbud på private elektroniske dørlåser

Fremmet av: Sindre Odden

Hagebyen er preget av svak skallsikring av bygningsmasse, som gir enkel adgang til blant annet private inngangsdører. Elektroniske smartlåser (for eksempel Yale Doorman) bidrar til en enkel, digital og trygg låsemekanisme for beboere. Dette er brukervennlige løsninger, og tilbyr personlige koder, nøkkelbrikker og app for adgangskontroll til boenhetene.

Styret har tidligere innhentet og kommunisert ut tilbud om installasjon av hjuloppheng i garasjen for de som ønsker det. Derfor er det ønskelig at styret innhenter tilbud fra ekstern leverandør på installasjon av eksempelvis Yale Doorman til beboere i sameiet, hvor de som er interessert kan melde i fra og få dette installert på egne dører. Flere av boenhetene med tre etasjer ser ut til å ha samme Yale Doorman-løsninger installert på sine dører, så er dette gjort tidligere?

Styrets innstilling
Styret er positive til å innhente tilbud for elektronisk lås for private dører. Kostnaden forutsettes dekket av den enkelte beboer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vedtar å kontakte leverandører og innhente tilbud til sameiet for installasjon av Yale Doorman til beboerne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Implementering av elektroniske dørlåser for økt sikkerhet

Fremmet av: Emilia Kirkvik

Forslaget tar sikte på å forbedre sikkerheten i boligsameiet gjennom implementering av elektroniske dørlåser på alle hoveddører og boder. I for eksempel Regattaveien 57 er det mulig å komme seg opp hele trappoppgangen og direkte til inngangsdøren min. Hovedfokus ligger på å installere et nøkkelløst system (for eksempel en brikke, eller Obos sin elektronisk løsning på fellesdører) for å øke bekvemmeligheten og sikkerhet for beboerne, redusere uønsket adgang og eliminere muligheten for at dører står ulåst og uten tilsyn. Hvis en må prioritere, mener jeg det bør være for boder, der det har vært innbrudd og hvor det heller ikke finnes smekklås (disse dørene står også ofte ulåst og åpne da folk ikke låser etter seg).

Styrets innstilling
Styret er ikke positiv til forslaget grunnet kostnader for installasjon og drift. Dette forslaget har vært behandlet tidligere.

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

15. Gratis filtre til ventilasjonsaggregat for beboere

Fremmet av: Emilia Kirkvik

Styret kan vurdere å gi gratis filtre til beboerne sine ventilasjonsaggregat. Sameiet kan inngå avtaler med ventilasjonsselskap der de kan få rabatter dersom man bestiller et visst antall filtersett. Målet er å oppnå kostnadsbesparelser gjennom kollektiv bestilling samtidig som det sikrer bedre funksjonalitet i ventilasjonssystemet og forbedret inneklima for alle beboerne. I tillegg kan det være med på å minne beboere på å skifte filter, som skal gjøres minst 1 gang i året (kanskje flere også nå som fornebubanen bygges).

Styrets innstilling
Styret er negative til å gi beboere gratis filtre. Styret kan kontakte leverandører, for å oppnå mulig billigere pris.

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

16. Veibeskrivelse

Fremmet av: Anne-Cathrine G Skogmo

Vi som bor i Regattaveien 2, 4, 6 og 8 føler vi bor litt i utkanten av Sameiet. Og det medfører en del utfordringer med tanke på når man bestiller transport. Veiskiltet med Regattaveien står ved nedgangen til garasjen, så det er det er dit drosjer etc. havner, antagelig fordi de legger inn på GPS. Jeg har en mann som som skal bli hentet av Pasientreiser 3 dager i uken, og hver eneste gang havner de på gjeste parkeringen og lurer på hvor vi bor, og han har i dag ikke mulighet til å gå dit, og kommer da for sent til den treningen han skal ha få på Unicare Fram.

Jeg har sett at nede i Langoddveien har de satt opp skilt hvor det står "Innkjøring til Langoddveien nr xx" Kunne vi få et skilt som som sier "Innkjøring til Regattaveien 2-4-6-8" hos oss ? Vi har også forsøkt å gi beskjed til drosjer at de skal kjøre inn ved Fornebu Pizza, funker noen ganger.

Styrets innstilling
Styret mener at Regattaveien har en felles innkjørsel. Ved å skilte i Solgangsbrisen vil dette medføre problemer. Det er ingen innkjørsel til Regattaveien 2-8 fra Solgangsbrisen. Vi oppfordrer beboer til å beskrive "Fornebu Pizza" slik foreslått.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket av forslagsstiller uten protest fra forsamlingen. Styret ser på en god løsning når det gjelder skilting.**

17. Forbedringer av garasjeportenes funksjonalitet og sikkerhet

Fremmet av: Emilia Kirkvik

Det foreslås å stille inn garasjeportene for raskere lukking for å øke sikkerheten og gjøre det vanskeligere for at folk smetter inn bak biler. Videre anbefales det regelmessig vedlikehold av garasjeportene. Det er fortsatt ulyder i hovedporten og en ser gjentatte tilfeller av åpne garasjeporter som ikke lukkes. En burde også endre koden på innkjøringspanelet da dette er altfor enkelt å gjette. Styret bør vurdere muligheten for et calling system for hovedporten for enkel adgang til gjesteparkeringen, hvor man enkelt kan ringe systemet for å åpne garasjeporten, slik som allerede er vanlig på flere garasjeanlegg her på Fornebu.

Styrets innstilling
1. Styret er negative til å endre hastighet på lukking av port, da vi har problemer med at folk kjører i porten.

2. Garasjeportåpneren er beboers ansvar å vedlikeholde.

3. Styrets oppfatning er at dette allerede skjer.

4. Styret har ikke opplevd koden som et problem, og vi har ingen mistanke at uvedkomne kommer seg inn fordi de kjenner koden. Koden beskytter kun gjesteparkeringen.

5. Styret ser ikke behovet så lenge vi har kodelås og portåpner.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

18. Vann i garasje anlegg

Fremmet av: Dag R Bekkemellem

Det må gjøres noe med vann i garasjen. Denne vinteren med mye snø som blir med bilene inn i garasjen er de garasje plassene - ved vår plass 145 utsatt for vann store mengder vann. Det er ikke bra for bilene og konstant stå i vann over lange tider. Dette har vært tatt opp tidligere.

Styrets innstilling
Styret er postive til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret må innhente:
> 1. vurdering av hva som kan gjøres med problemet
> 2. Kostnads estimat
>
> ✓ **Vedtatt.**

19. Bytte til ny kommunikasjonsplattform og nedleggelse av eksisterende kanaler

Fremmet av: Emilia Kirkvik

Forslag om å flytte all kommunikasjon for Hagebyen 1 boligsameie over til OBOS sin plattform Vibbo. Samtidig foreslås det å legge ned eksisterende kanaler, inkludert bloggen www.hagebyen1.no og Facebook-siden til Hagebyen 1. Dette begrunnes med behovet for økt sikkerhet og personvern. Vibbo er en sikker løsning med pålogging, begrenset til beboere i sameiet. Nåværende praksis deler informasjon åpent på internett og gir tilgang til detaljer om sameiets infrastruktur og beboernes aktiviteter, som potensielt kan være risikabelt. For eksempel kan man ved et enkelt søk få opp når garasjeportene ikke fungerer, sameiets status på økonomi, hvilke dører som har defekt lås, tidligere årsprotokoller med fullt navn til beboere, og beboere som skriver om flere suksessfulle innbrudd i bodene. Dette er nyttig informasjon for hvilke defekte dører man kan benytte seg av for å snike seg inn og kan inspirere til nye innbruddsforsøk eller annen uønsket atferd av utenforstående.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøte å bestemme.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Sameiet vedtar å flytte all kommunikasjon til OBOS sin plattform Vibbo for økt sikkerhet og personvern
> 2. Sameiet vedtar å legge ned eksisterende kommunikasjonskanaler, inkludert bloggen www.hagebyen1.no og Facebook-siden til Hagebyen 1
> 3. Styret bes om å informere alle sameiere om overgangen og gi veiledning om bruk av Vibbo.
> 4. Sameiet understreker viktigheten av å ivareta beboernes personvern og sikkerhet gjennom begrenset tilgang til informasjon på den nye plattformen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Ytterdørene

Fremmet av: Kjersti Holsen Skåtøy

Hei, viser til tidligere innsendt mail om dårlig ytterdør som det er stor glipe i året rundt. Har iverksatt tiltak som tetningslist samt kontaktet forhandler som mener det er en vedlikeholdssak. Ytterdørene er slik vi forstår det sameiets eie og ansvar.

Styrets innstilling
Styret er positive til å befare dørene sammen med fagfolk.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter tilbud og velger leverandør for reparasjon eller bytte av ødelagte dører i rekkehusene.
> ✓ **Vedtatt.**

21. Flere sykkelstativer inne i garasjen eller sykkelbod

Fremmet av: Maria Vladimirovna Talchikova

Det er ikke nok sykkelstativer for å oppbevare sykler i vinter tiden.

Styrets innstilling
Styret ber om årsmøtets godkjenning til å benytte to gjesteparkeringsplasser til å etablere nye sykkelparkeringer.

> **Forslag til vedtak:**
> Skape flere elle lage en sykkel bod
> ✓ **Vedtatt. Styrets innstilling vedtatt**

22. Midlertidig lagring av sykkler under trapp

Fremmet av: Maria Vladimirovna Talchikova

Oppbevare sykkel under trapp. Det er ingen brannfare det og blokkerer Ike veien.

Styrets innstilling
Styret er negative til forslaget grunnet vask, samt private eiendeler ikke skal oppbevares i fellesareal. Se sak 12.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslag trukket av forslagsstiller uten protest fra forsamlingen**

23. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Fredrik Bjørnødegård

Følgende stilte til valg:
Fredrik Bjørnødegård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Angeltveit
Sindre Odden

Følgende stilte til valg:
Thomas Angeltveit
Gregers Gram Rygg
Sindre Odden

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gregers Gram Rygg
Gry Kristvik

Følgende stilte til valg:
Gregers Gram Rygg
Gry Kristvik

24. Valg av valgkomite

Sameiet kan ha en valgkomité. Valgkomiteen skal eventuelt bestå av minimum to (2) medlemmer, helst tre (3). Valgkomiteen tjenestegjør i 1 år (alternativt 2 år).

Medlem 1 år (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Møtet ble hevet kl. 20:15

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513180572

Dokument

7329 Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 - 18.03.2024
Protokoll Ordinær
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2024-03-19 09:57:29 CET (+0100) av
Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2024-03-19 13:53:47 CET (+0100)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)O
BOS Eiendomsforvaltning ASO
rganisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2024-03-19 11:22:40 CET (+0100)

Trine Roald (TR)

Signert 2024-03-19 10:45:09 CET (+0100)

Torill Kvestad (TK)

Signert 2024-03-19 13:53:47 CET (+0100)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7329

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:00, Hundsund ungdomsskole, Auditorie Elevlandskap nr 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Basketballkurv på fellesområdet
9. Ny løsning for boligperm
10. Evaluering av Altibox-avtale for Internettilbud og TV-tilvalg
11. Utvidelse av gratis parkeringstid i garasjen til 30 minutter
12. Innkjøp og fordeling av traller i trappeoppganger fra garasjeanlegg
13. Felles tilbud på private elektroniske dørlåser
14. Implementering av elektroniske dørlåser for økt sikkerhet
15. Gratis filtre til ventilasjonsaggregat for beboere
16. Veibeskrivelse
17. Forbedringer av garasjeportenes funksjonalitet og sikkerhet
18. Vann i garasje anlegg
19. Bytte til ny kommunikasjonsplattform og nedleggelse av eksisterende kanaler
20. Ytterdørene
21. Flere sykkelstativer inne i garasjen eller sykkelbod
22. Midlertidig lagring av sykkler under trapp

23. Valg av tillitsvalgte

24. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av resultat for 2023, på kr. 807.117, til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret, for perioden 2023/2024, foreslås satt til kr 400.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400.000

Sak 8

Basketballkurv på fellesområdet

Forslag fremmet av:
Solveig Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at det settes opp en basketballkurv på fellesområdet. Mye av det som finnes på lekeplassene er tilpasset små barn, men nå etterhvert kommer det flere store barn og ungdommer til som kunne hatt glede av noe å gjøre ute. En kurv kan settes opp på egnet sted på fellesrådet og tar ikke mye plass.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget. Styret vurderer plassering iht helheten i sameiet.

Forslag til vedtak

Det settes opp 1-2 basketballkurver på fellesområdet.

Sak 9

Ny løsning for boligperm

Forslag fremmet av:
Emilia Kirkvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget tar sikte på å adressere utfordringene knyttet til lagring og tilgjengelighet av boligdokumentasjon for sameiets beboere. Tidligere ble all informasjon lagret hos bolig-basen.no, men denne tjenesten er nå flyttet til selskapet Nordr, som ikke lenger oppbevarer dokumentasjon for bygg eldre enn 5 år. Dette har ført til behovet for å finne en mer hensiktsmessig og tilgjengelig boligmappeplattform. Forslaget foreslår to alternativer, https://boligperm.fdvweb.no/ eller https://www.agorainattika.no/ sin beboerportal (mener dette er OBOS sine løsninger), og argumenterer for at det vil være mer effektivt å samle all dokumentasjon på en plattform i stedet for at hver beboer må sende e-post til Norde for å få tilsendt sine boligdokumenter som de ikke vil lagre lenger. Vi trenger tilgang på FDV, bygningsteknisk informasjon og andre viktige dokumentasjoner til boligen

Styrets innstilling
Styret er positive til å implementere ny løsning for boligdokumentasjon.

Forslag til vedtak
1. Sameiet vedtar å implementere en ny boligmappe løsning for bedre tilgjengelighet til boligdokumentasjon for alle beboere.

2. Styret får i oppgave å undersøke mulige alternativer for boligmapper, spesielt https://boligperm.fdvweb.no/ og https://www.agorainattika.no/ sin beboerportal

---

Sak 10

Evaluering av Altibox-avtale for Internettilbud og TV-tilvalg

Forslag fremmet av:
Emilia Kirkvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget tar sikte på å evaluere og forbedre Altibox-avtalen i sameiet, spesielt med fokus på å tilby kun internett inkludert, mens TV kan bestilles som en ekstra tjeneste for de beboerne som ønsker det. Viser til innlegg fra Styremøte 21/9-23 der det står: "Altibox tilbyr ny avtale på TV og internett, men den er ikke bedre enn eksisterende og vi vil videreføre den vi nå har". Videre reises spørsmål om hva som definerer en "bedre" avtale, hva beboernes faktiske behov er, og hvor mange som eventuelt ender opp med å bestille egne løsninger på grunn av dårlig internetthastighet inkludert. Forslaget argumenterer for å utforske en demokratisk avstemning for å kartlegge behovet for TV og forbedret internetthastighet blant beboerne, samt å vurdere alternative Altibox-avtaler som Altibox fleks M eller andre tilgjengelige alternativer som OBOS OpenNet.

Styrets innstilling

Styret lar årsmøte bestemme vedtak.

Forslag til vedtak

1. Sameiet gjennomfører en demokratisk avstemning eller undersøkelse blant beboerne for å kartlegge faktisk interesse og behov for TV-tilbudet

2. Dersom flertall ønsker bedre internetthastighet inkludert istedenfor TV, vedtar sameiet å evaluere dagens Altibox-avtale og vurdere en endring hvor kun internett inkluderes, mens TV tilbys som en ekstra tjeneste for interesserte beboere

---

Sak 11

Utvidelse av gratis parkeringstid i garasjen til 30 minutter

Forslag fremmet av:
Emilia Kirkvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget tar sikte på å forbedre beboernes opplevelse og tilgjengelighet ved å utvide den gratis parkeringstiden i garasjen til 30 minutter. Bakgrunnen for forslaget er å imøtekomme behovet for beboere og gjester som ønsker å utføre korte besøk uten bekymring for tidsbegrensninger. Dette kan være spesielt nyttig når man skal levere eller hente noe raskt, eller når man ønsker å være på besøk i en bolig før man går tilbake til bilen.

Styrets innstilling

Grunnet økt trafikk og vedlikehold ønsker vi at tiden beholdes uendret på 15 minutter.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å utvide den gratis parkeringstiden i garasjen til 30 minutter for å imøtekomme behovet for korte besøk.

Sak 12

Innkjøp og fordeling av traller i trappeoppganger fra garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Emilia Kirkvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med traller utplassert i hver oppgang fra garasjeanlegget for å gjøre det enklere og mer praktisk for beboere å flytte og håndtere større varer, gjenstander og lignende til og fra garasje, boder og leiligheter .

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å kjøpe inn ulike type traller, forutsatt at de står ved vaktmesterboden i gjesteparkeringen. Vi ønsker ikke at trallene står i trappeoppganger grunnet HMS.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å kjøpe inn og disponere ut traller i trappeoppgangene fra garasjeanlegget

---

Sak 13

Felles tilbud på private elektroniske dørlåser

Forslag fremmet av:
Sindre Odden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hagebyen er preget av svak skallsikring av bygningsmasse, som gir enkel adgang til blant annet private inngangsdører. Elektroniske smartlåser (for eksempel Yale Doorman) bidrar til en enkel, digital og trygg låsemekanisme for beboere. Dette er brukervennlige løsninger, og tilbyr personlige koder, nøkkelbrikker og app for adgangskontroll til boenhetene.

Styret har tidligere innhentet og kommunisert ut tilbud om installasjon av hjuloppheng i garasjen for de som ønsker det. Derfor er det ønskelig at styret innhenter tilbud fra ekstern leverandør på installasjon av eksempelvis Yale Doorman til beboere i sameiet, hvor de som er interessert kan melde i fra og få dette installert på egne dører. Flere av boenhetene med tre etasjer ser ut til å ha samme Yale Doorman-løsninger installert på sine dører, så er dette gjort tidligere?

Styrets innstilling

Styret er positive til å innhente tilbud for elektronisk lås for private dører. Kostnaden forutsettes dekket av den enkelte beboer.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å kontakte leverandører og innhente tilbud til sameiet for installasjon av Yale Doorman til beboerne.

Sak 14

Implementering av elektroniske dørlåser for økt sikkerhet

Forslag fremmet av:
Emilia Kirkvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget tar sikte på å forbedre sikkerheten i boligsameiet gjennom implementering av elektroniske dørlåser på alle hoveddører og boder. I for eksempel Regattaveien 57 er det mulig å komme seg opp hele trappoppgangen og direkte til inngangsdøren min. Hovedfokus ligger på å installere et nøkkelløst system (for eksempel en brikke, eller Obos sin elektronisk løsning på fellesdører) for å øke bekvemmeligheten og sikkerhet for beboerne, redusere uønsket adgang og eliminere muligheten for at dører står ulåst og uten tilsyn. Hvis en må prioritere, mener jeg det bør være for boder, der det har vært innbrudd og hvor det heller ikke finnes smekklås (disse dørene står også ofte ulåst og åpne da folk ikke låser etter seg).

Styrets innstilling

Styret er ikke positiv til forslaget grunnet kostnader for installasjon og drift. Dette forslaget har vært behandlet tidligere.

Forslag til vedtak

1. Sameiet vedtar å implementere elektroniske dørlåser med hovedvekt på boddører og deretter gradvis utvidelse til andre områder som hoveddører

2. Styret får i oppgave å undersøke og velge en pålitelig leverandør for elektroniske dørlåser og å innhente tilbud for installasjon

---

Sak 15

Gratis filtre til ventilasjonsaggregat for beboere

Forslag fremmet av:
Emilia Kirkvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret kan vurdere å gi gratis filtre til beboerne sine ventilasjonsaggregat. Sameiet kan inngå avtaler med ventilasjonsselskap der de kan få rabatter dersom man bestiller et visst antall filtersett. Målet er å oppnå kostnadsbesparelser gjennom kollektiv bestilling samtidig som det sikrer bedre funksjonalitet i ventilasjonssystemet og forbedret inneklima for alle beboerne. I tillegg kan det være med på å minne beboere på å skifte filter, som skal gjøres minst 1 gang i året (kanskje flere også nå som fornebubanen bygges).

Styrets innstilling

Styret er negative til å gi beboere gratis filtre. Styret kan kontakte leverandører, for å oppnå mulig billigere pris.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å forhandle med ventilasjonsselskaper og innhente tilbud for levering av kvalitetsfiltre.

Sak 16

Veibeskrivelse

Forslag fremmet av:
Anne-Cathrine G Skogmo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi som bor i Regattaveien 2, 4, 6 og 8 føler vi bor litt i utkanten av Sameiet. Og det medfører en del utfordringer med tanke på når man bestiller transport. Veiskiltet med Regattaveien står ved nedgangen til garasjen, så det er det er dit drosjer etc. havner, antagelig fordi de legger inn på GPS. Jeg har en mann som som skal bli hentet av Pasientreiser 3 dager i uken, og hver eneste gang havner de på gjeste parkeringen og lurer på hvor vi bor, og han har i dag ikke mulighet til å gå dit, og kommer da for sent til den treningen han skal ha få på Unicare Fram.

Jeg har sett at nede i Langoddveien har de satt opp skilt hvor det står "Innkjøring til Langoddveien nr xx" Kunne vi få et skilt som som sier "Innkjøring til Regattaveien 2-4-6-8" hos oss ? Vi har også forsøkt å gi beskjed til drosjer at de skal kjøre inn ved Fornebu Pizza, funker noen ganger.

Styrets innstilling
Styret mener at Regattaveien har en felles innkjørsel. Ved å skilte i Solgangsbrisen vil dette medføre problemer. Det er ingen innkjørsel til Regattaveien 2-8 fra Solgangsbrisen. Vi oppfordrer beboer til å beskrive "Fornebu Pizza" slik foreslått.

Forslag til vedtak
Lage et skilt som viser at dette er innkjørsel til Regattaveien 2-4-6-8

Sak 17

Forbedringer av garasjeportenes funksjonalitet og sikkerhet

Forslag fremmet av:
Emilia Kirkvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å stille inn garasjeportene for raskere lukking for å øke sikkerheten og gjøre det vanskeligere for at folk smetter inn bak biler. Videre anbefales det regelmessig vedlikehold av garasjeportene. Det er fortsatt ulyder i hovedporten og en ser gjentatte tilfeller av åpne garasjeporter som ikke lukkes. En burde også endre koden på innkjøringspanelet da dette er altfor enkelt å gjette. Styret bør vurdere muligheten for et calling system for hovedporten for enkel adgang til gjesteparkeringen, hvor man enkelt kan ringe systemet for å åpne garasjeporten, slik som allerede er vanlig på flere garasjeanlegg her på Fornebu.

Styrets innstilling
1. Styret er negative til å endre hastighet på lukking av port, da vi har problemer med at folk kjører i porten.

2. Garasjeportåpneren er beboers ansvar å vedlikeholde.

3. Styrets oppfatning er at dette allerede skjer.

4. Styret har ikke opplevd koden som et problem, og vi har ingen mistanke at uvedkomne kommer seg inn fordi de kjenner koden. Koden beskytter kun gjesteparkeringen.

5. Styret ser ikke behovet så lenge vi har kodelås og portåpner.

Forslag til vedtak

1. Sameiet vedtar å justere garasjeportene for raskere lukking med formål om å forbedre sikkerheten i boligsameiet

2. Sameiet vedtar å implementere regelmessig vedlikehold av garasjeportåpnerne for å sikre optimal funksjon

3. Styret vedtar å oppfordre beboere til å melde fra til styret umiddelbart dersom de observerer garasjeporter som ikke fungerer som de skal eller ikke lukkes etter innkjøring

4. Sameiet vedtar å endre koden på innkjøringspanelet for å øke sikkerheten, og styret får i oppdrag å administrere og kommunisere denne endringen

5. Styret får i oppgave å utforske muligheten for å implementere et ringesystem for hovedporten som et bedre sikkerhetstiltak enn kodelås

---

Sak 18

Vann i garasje anlegg

Forslag fremmet av:
Dag R Bekkemellem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det må gjøres noe med vann i garasjen. Denne vinteren med mye snø som blir med bilene inn i garasjen er de garasje plassene - ved vår plass 145 utsatt for vann store mengder vann. Det er ikke bra for bilene og konstant stå i vann over lange tider. Dette har vært tatt opp tidligere.

Styrets innstilling
Styret er postive til forslaget.

Forslag til vedtak
Styret må innhente:

1. vurdering av hva som kan gjøres med problemet

2. Kostnads estimat

Sak 19

Bytte til ny kommunikasjonsplattform og nedleggelse av eksisterende kanaler

Forslag fremmet av:
Emilia Kirkvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å flytte all kommunikasjon for Hagebyen 1 boligsameie over til OBOS sin plattform Vibbo. Samtidig foreslås det å legge ned eksisterende kanaler, inkludert bloggen www.hagebyen1.no og Facebook-siden til Hagebyen 1. Dette begrunnes med behovet for økt sikkerhet og personvern. Vibbo er en sikker løsning med pålogging, begrenset til beboere i sameiet. Nåværende praksis deler informasjon åpent på internett og gir tilgang til detaljer om sameiets infrastruktur og beboernes aktiviteter, som potensielt kan være risikabelt. For eksempel kan man ved et enkelt søk få opp når garasjeportene ikke fungerer, sameiets status på økonomi, hvilke dører som har defekt lås, tidligere årsprotokoller med fullt navn til beboere, og beboere som skriver om flere suksessfulle innbrudd i bodene. Dette er nyttig informasjon for hvilke defekte dører man kan benytte seg av for å snike seg inn og kan inspirere til nye innbruddsforsøk eller annen uønsket atferd av utenforstående.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøte å bestemme.

Forslag til vedtak

1. Sameiet vedtar å flytte all kommunikasjon til OBOS sin plattform Vibbo for økt sikkerhet og personvern

2. Sameiet vedtar å legge ned eksisterende kommunikasjonskanaler, inkludert bloggen www.hagebyen1.no og Facebook-siden til Hagebyen 1

3. Styret bes om å informere alle sameiere om overgangen og gi veiledning om bruk av Vibbo.

4. Sameiet understreker viktigheten av å ivareta beboernes personvern og sikkerhet gjennom begrenset tilgang til informasjon på den nye plattformen.

Sak 20

Ytterdørene

Forslag fremmet av:
Kjersti Holsen Skåtøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, viser til tidligere innsendt mail om dårlig ytterdør som det er stor glipe i året rundt. Har iverksatt tiltak som tetningslist samt kontaktet forhandler som mener det er en vedlikeholdssak. Ytterdørene er slik vi forstår det sameiets eie og ansvar.

Styrets innstilling

Styret er positive til å befare dørene sammen med fagfolk.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og velger leverandør for reparasjon eller bytte av ødelagte dører i rekkehusene.

Sak 21

Flere sykkelstativer inne i garasjen eller sykkelbod

Forslag fremmet av:
Maria Vladimirovna Talchikova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ikke nok sykkelstativer for å oppbevare sykler i vinter tiden.

Styrets innstilling

Styret ber om årsmøtets godkjenning til å benytte to gjesteparkeringsplasser til å etablere nye sykkelparkeringer.

Forslag til vedtak

Skape flere elle lage en sykkel bod

Sak 22

Midlertidig lagring av sykkler under trapp

Forslag fremmet av:
Maria Vladimirovna Talchikova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppbevare sykkel under trapp. Det er ingen brannfare det og blokkerer Ike veien.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget grunnet vask, samt private eiendeler ikke skal oppbevares i fellesareal. Se sak 22.

Forslag til vedtak

Midlertidig lagring av sykkel under trapp

Vedlegg

3. 72C5A072-F7D7-4522-B88A-FAC3B4BD0C44.jpeg

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

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

- Fredrik Bjørnødegård
  Har sittet som styreleder for nåværende periode, og tar gjenvalg

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

- Gregers Gram Rygg
  Gregers var vara før han fungerte som styremedlem. Gregers har hatt ansvar for leverandøroppfølging, HMS og porter/dører.
- Sindre Odden
  Jeg nominerer herved meg selv som styremedlem i sameiet Hagebyen 1. Jeg heter Sindre Strømmen Odden og bor i Regattaveien 57, og flyttet hit i august 2023. Jeg er 32 år gammel og jobber i Oslo som prosjektleder og konsulent i IT-bransjen, og har fra tidligere en mastergrad i organisasjonspsykologi og ledelse.

  Jeg har et sterk interesse av å bidra til et godt bomiljø for meg selv og for andre, og jeg tror at å være med i sameiets styre gir meg mulighet til å påvirke og bidra til løsninger som kommer fellesskapet og nabolaget til gode. Etter snart to år som Fornebuværing (i mangel av et bedre demonym!), har jeg har blitt veldig glad i både Fornebu, menneskene og omgivelsene, og ønsker å være en positiv bidragsyter for at også andre kan oppleve hvor fint det er å bo her. Godt naboskap er viktig for meg, og jeg tror også dette bidrar til at jeg kan bli bedre kjent med mine naboer. Som en engasjert beboer og medlem av sameiet, tror jeg at jeg har mye å bidra med, samt motivasjon og gjennomføringsevnen til å arbeide for sameiets beste.

  Jeg har bred erfaring fra styrearbeid gjennom studietiden, hvor jeg satt i styret i flere studentorganisasjoner på både Universitetet i Bergen og Handelshøyskolen BI. For eksempel var jeg økonomiansvarlig i hovedstyret for Psykologisk Studentforening ved UiB, som representerte ca. 25 undergrupper og totalt 1600 studenter. Med en variert erfaring fra IT-bransjen som både konsulent, testleder, prosjektleder og teamleder, har jeg derfor god erfaring med å jobbe med ulike problemstillinger og med ulike mennesker.
- Thomas Angeltveit

Har sittet i nåværende periode, og tar gjenvalg. Har ansvar for elbillading, videoovervåking, ringetablå samt leverandøroppfølging.

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

- Gry Kristvik

Sak 24

Valg av valgkomite

Sameiet kan ha en valgkomité. Valgkomiteen skal eventuelt bestå av minimum to (2) medlemmer, helst tre (3). Valgkomiteen tjenestegjør i 1 år (alternativt 2 år).

Roller og kandidater

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Bjørnødegård	Regattaveien 17	2022 – 2024
Styremedlem	Thomas Fløien Angeltveit	Regattaveien 11	2022 – 2024
Styremedlem	Jan Hannestad	Regattaveien 3	2023 – 2025
Styremedlem	Sven-Kristen Pickhardt	Regattaveien 101	2023 – 2025
Styremedlem	Sven-Kristen Pickhardt	Regattaveien 101	2023 – 2025
Styremedlem	Ingrid Pauline Pedersen		2022 – 2024 *
Varamedlem	Gregers Gram Rygg	Regattaveien 5	2022 – 2024

* Styremedlem Ingrid Pauline Pedersen flyttet fra Hagebyen 1 i juni og varamedlem Gregers Gram Rygg fungerte i hennes plass.

Kontaktinformasjon Styret
Styret kan kontaktes på hagebyen1@gmail.com. Se Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 sin hjemmeside www.hagebyen1.no for ytterligere informasjon.

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Hagebyen 1
Sameiet består av 225 seksjoner, hvorav det er 224 eierseksjoner og 1 garasjesameie. Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912607526, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:
41 867

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

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
I 2022 gjennomførte vi vask av fasade, samt maling av alt treverk i Hagebyen1. På grunn av dette omfattende arbeidet skulle vi ha en redusert aktivitet i 2023, men allikevel gjøre nødvendig forefallende arbeid.

I 2023 har vi:
Ferdigstilt skjeggkrebehandlingen i hele sameiet. Dette var en tidkrevende prosess som vi har gjort over de siste årene. Samtidig har vi fått en ny utfordring med møll i bodområdene og styret har nedlagt mye arbeid sammen med Rentokil i disse to sakene.

Techem har byttet vannmålere i alle leiligheter i hele sameiet. Dette byttet har gjort at alle beboere nå får opp forbruket sitt i applikasjonen fra Techem. Styret har tilrettelagt for gjennomføringen av dette.

Det er gjennomført branntilsyn, herunder vedlikehold av brannsentraler og detektorer.

Svart på flere høringsinnspill fra kommunen om forskjellige tiltak på Fornebu. Sørlig har forslaget til 2-veis busstrafikk på Forneburingen vært i fokus.

Reforhandlet brøyteavtale for sameiet, inkludert strøing og feiing. Vurdert gjeldende avtaler om TV og internett og elektrisk energi. Renholdsavtalen for fellesarealene er reforhandlet og fulgt opp med tanke på kvalitet. Byrået har gjennomført vask av vinduer i fellesarealene.

Styret bruker mye tid på daglig drift av sameiet sammen med vaktmester, herunder container, kasting av gamle juletrær og garasjevask.

Dessuten har vi fortløpende bistått beboere med problemer med garasjeporter, portåpnere, ringetabåer, ventilasjonsanlegget og radiatorer. Styret har også tatt hånd om lys i garasjer og utebelysning, forsikringssaker, gjenstander plassert i fellesarealene og midlertidige postkasseskilt. Vi har fulgt opp Oslo Malermesterforretning AS etter noen problemer etter fjorårets vask og maling av fasader. Vi har også ansvaret for avlesning og fakturering av el-billadere. Av hensyn til brannsikkerhet har vi besluttet at alle biler som lades via stikkontakt må installere Zaptec.

Åpne bommer har vært forsøkt påtalt flere ganger uten synlig hell. Styret har derfor vedtatt å skifte bommer og har startet arbeidet med innhenting av løsninger og tilbud.

Det har vært innbrudd i garasjen. Overvåkingskamera viser at gjerningspersonen kom inn via en dør som ble brukket opp.

Regattaveien 7 har varmesmitte mellom varmtvann og kaldtvann. Styret har brukt mye tid på å innhente tegninger og uttalelser fra faglig hold og besluttet å gjennomføre tiltak for å utbedre dette i 2024.

Spor Arkitekter har utarbeidet forslag til takoverbygg over inngang til rekkehusene.

En grøntgruppe har levert en rapport til styret om forlag til utbedringer av uteområdene. Deler av dette vil bli gjennomført i 2024 og fremover.

Dialog med Hagebyen2 om muligheter og utfordinger sameiene står ovenfor. Vi har avsluttet fordeling av restarealet knyttet til tomtegrensen mellom de to sameiene.

Gjennomført julegrantenning i desember med gløgg og pepperkaker.

Vi har gjennomført 10 formelle styremøter i 2023, samt en julemiddag for styret på Scandic Fornebu.

Det vil komme en del større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Varmt kaldtvann i RV 7 er på planen for å utbedres, samt starte utskifting til LED pærer i hele sameiet. Vi må også vurdere hvordan vi skal løse vannproblemene i garasjen. Dette er prosjekter vi har planlagt med, noe som resulterer i at overskuddet i 2023 er planlagt benyttet i 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak måteholdenhet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3.549.011.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.803.000 til forefallende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune
Vann og avløpsavgiften øker med 20%. Renovasjonsavgiften øker med 30% og feieavgiften øker med 3,36%

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

Lån
Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1
ORG.NR. 912 607 526, KUNDENR. 7329

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 119 964	9 400 177	10 126 071	10 027 000
Andre inntekter	3	339 956	222 136	14 000	14 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 459 920**	**9 622 313**	**10 140 071**	**10 041 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 285	-52 311	-54 285	-56 400
Styrehonorar	5	-385 000	-371 000	-385 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-22 904	-19 627	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-350 328	-336 808	-347 000	-369 700
Konsulenthonorar	7	-35 331	-89 426	-180 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-1 483 738	-5 342 855	-1 783 000	-1 803 000
Forsikringer		-662 581	-585 845	-644 500	-729 000
Kommunale avgifter	9	-2 657 035	-2 359 011	-2 721 000	-2 964 341
Energi/fyring	10	-2 038 028	-2 103 430	-2 200 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-944 326	-764 774	-867 700	-933 000
Andre driftskostnader	11	-1 061 356	-1 253 377	-1 115 800	-1 205 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 694 913**	**-13 278 462**	**-10 318 285**	**-10 861 241**
DRIFTSRESULTAT		**765 006**	**-3 656 149**	**-178 214**	**-820 241**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 111	19 120	15 000	15 000
Finanskostnader		0	-51	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**42 111**	**19 069**	**15 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**807 117**	**-3 637 080**	**-163 214**	**-805 241**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		807 117	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-3 637 080		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 890	83 460
Forskuddsbetalte kostnader		0	69 525
Andre kortsiktige fordringer		0	14 094
Energiavregning	13	930 924	1 062 420
Driftskonto OBOS-banken		1 541 055	1 960 662
Sparekonto OBOS-banken		1 013 660	51 574
Sparekonto OBOS-banken II Vedlikeholdsfond		883 119	296 562
SUM OMLØPSMIDLER		**4 408 648**	**3 538 298**
SUM EIENDELER		**4 408 648**	**3 538 298**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	3 549 011	2 741 893
SUM EGENKAPITAL		**3 549 011**	**2 741 893**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		168 955	157 661
Leverandørgjeld		690 682	638 393
Annen kortsiktig gjeld		0	350
SUM KORTSIKTIG GJELD		**859 637**	**796 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 408 648**	**3 538 298**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	0

Bærum, 22.02.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Fredrik Bjørnødegård /s/ Sven-Kristen Pickhardt /s/ Thomas Fløien Angeltveit /s/ Jan Hannestad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader blokk	3 524 352
Felleskostnader 2+2	2 846 880
Felleskostnader rekkehus	1 485 264
Kabel-TV blokk	323 244
Kabel-TV 2+2	189 216
Kabel-TV rekkehus	76 212
Internett blokk	154 980
Internett 2+2	90 720
Internett rekkehus	36 540
Vedlikeholdsfond B	239 316
Vedlikeholdsfond 2+2	212 112
Vedlikeholdsfond R	116 580
Garasje	666 792
Strøm El-bil	157 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 119 964**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie garasje	14 425
Skadeoppgjør	69 794
Bidrag fra Bærum kommune	36 140
Refusjon Fornebubanen	136 656
Østlandske Parkering AS	82 941
SUM ANDRE INNTEKTER	**339 956**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-54 285
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 285**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 385 000.
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 837, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 904.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 769
Andre konsulenthonorarer	-3 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 331**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 298
Drift/vedlikehold elektro	-64 045
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-325 698
Drift/vedlikehold heisanlegg	-450 062
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	3 479
Drift/vedlikehold brannsikring	-332 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-191 241
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 472
Egenandel forsikring	-11 163
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 483 738**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 536 914
Renovasjonsavgift	-1 120 121
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 657 035**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-932 103
Fjernvarme, avregning 2022	-1 105 925
SUM ENERGI / FYRING	**-2 038 028**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 706
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-84 524
Annet driftsmateriale	-26 737
Vaktmestertjenester	-326 522
Renhold ved firmaer	-372 074
Gressklipping	-52 522
Andre fremmede tjenester	-4 760
Kontor- og datarekvisita	-205
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 837
Andre kontorkostnader	-2 870
Kontingenter	-153 440
Bank- og kortgebyr	-5 465
Velferdskostnader	-1 685
Tap på fordringer,	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 061 356**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 431
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510
Andre renteinntekter	961
SUM FINANSINNTEKTER	**42 111**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
KOSTNADER

Kostnader 2023	3 184 516
Akonto	-2 247 628
Avvik avregning 2022	-5 964
SUM KOSTNADER	**930 924**

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

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

NOTE: 14
OPPTJENT EGENKAPITAL

EGENKAPITAL	**IB 01.01.22**	**Res.2022**	**UB 31.12.22**
Blokk	131 165	204 584	335 749
Rekkehus	495 999	-91 780	404 219
2+2	-450 402	-45 472	-495 874
Garasje	-2 918 654	-874 450	-3 793 104
Sum	-2 741 892	-807 118	-3 549 010

SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	3 549 011

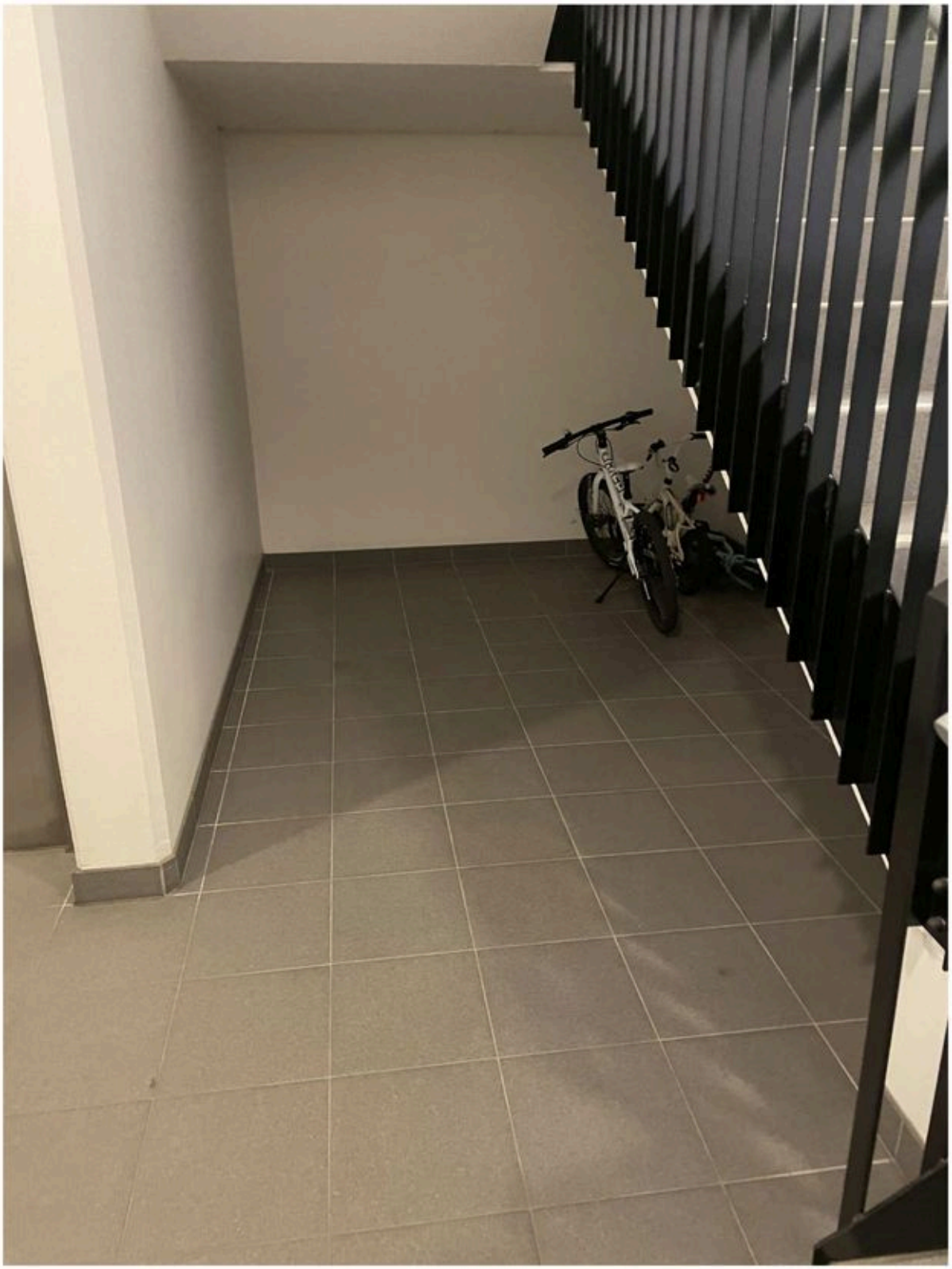
Vi gjøre oppmerksom på at Egenkapital ikke er fordelt i hht vedtekter, men etter årsresultat gjennom årene

NOTE: 15
GARANTIANSVAR
Selskapet deltar med 224/5628 deler i Fornebu Driftsforening.
Selskapet plikter å være medlem av Fornebu Driftsforening. Hvert medlem av Fornebu Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall boliger i medlemmets sameie/borettslag.

Avdelingsregnskap

	BLOKK	GARASJE	R 2+2	REKKE	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	4 241 892	824 548	3 338 928	1 714 596	10 119 964
ANDRE INNTEKTER	76 985	157 160	68 232	37 579	339 956
SUM DRIFTSINNTEKTER	**4 318 877**	**981 708**	**3 407 160**	**1 752 175**	**10 459 920**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-22 072	-2 182	-19 358	-10 672	-54 285
STYREHONORAR	-156 541	-15 477	-137 291	-75 691	-385 000
REVISJONSHONORAR	-9 313	-921	-8 168	-4 503	-22 904
FORR.FØRERHONORAR	-143 805	-10 424	-126 416	-69 682	-350 328
KONSULENTHONORAR	-14 370	-1 416	-12 599	-6 946	-35 331
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-767 003	-78 472	-500 962	-137 301	-1 483 738
FORSIKRINGER	-280 783		-246 204	-135 594	-662 581
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 119 077		-991 704	-546 254	-2 657 035
ENERGI / FYRING	-847 343		-763 160	-427 525	-2 038 028
KABEL- / TV-ANLEGG	-518 534		-313 109	-112 683	-944 326
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-662 479		-257 208	-141 669	-1 061 356
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-4 541 321**	**-108 892**	**-3 376 180**	**-1 668 521**	**-9 694 913**
DRIFTSRESULTAT:	**-222 443**	**872 816**	**30 980**	**83 654**	**765 006**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	17 859	1 634	14 492	8 126	42 111
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**17 859**	**1 634**	**14 492**	**8 126**	**42 111**
RESULTAT	**-204 584**	**874 450**	**45 472**	**91 780**	**807 117**

Vedlegg 3 til sak 22. Midlertidig lagring av sykkler under trapp



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

Utskriftsdato: 15.10.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	867	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Regattaveien 8, 1364 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 090 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 24 194 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)

Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 090 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #4 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 24 194 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B8.6/8.7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010006)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 8.6 OG 8.7
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9387/2010006.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 763 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.7
	Delareal 1 063 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1.5
	Delareal 2 724 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** S1.2
	Delareal 1 734 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.6
	Delareal 1 759 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.4
	Delareal 1 513 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** S1.1
	Delareal 1 842 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.1
	Delareal 711 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.3

Delareal	541 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	B1.2

Delareal	701 m^2
Formål	Gårdsplass
Feltnavn	G1

Delareal	479 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	K3

Delareal	344 m^2
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	P

Delareal	1 972 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	L1

Delareal	1 041 m^2
Formål	Gårdsplass
Feltnavn	G2

Delareal	269 m^2
Formål	Gang-/sykkelveg
Feltnavn	Gv2

Delareal	328 m^2
Formål	Gang-/sykkelveg
Feltnavn	Gv3

Delareal	2 411 m^2
Formål	Gårdsplass
Feltnavn	G3

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005026)
Navn	FORNEBU, OMRÅDE 8.5, 8.6 OG 8.7
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9284/2005026.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 427 m^2 **Formål** Garasjeanlegg

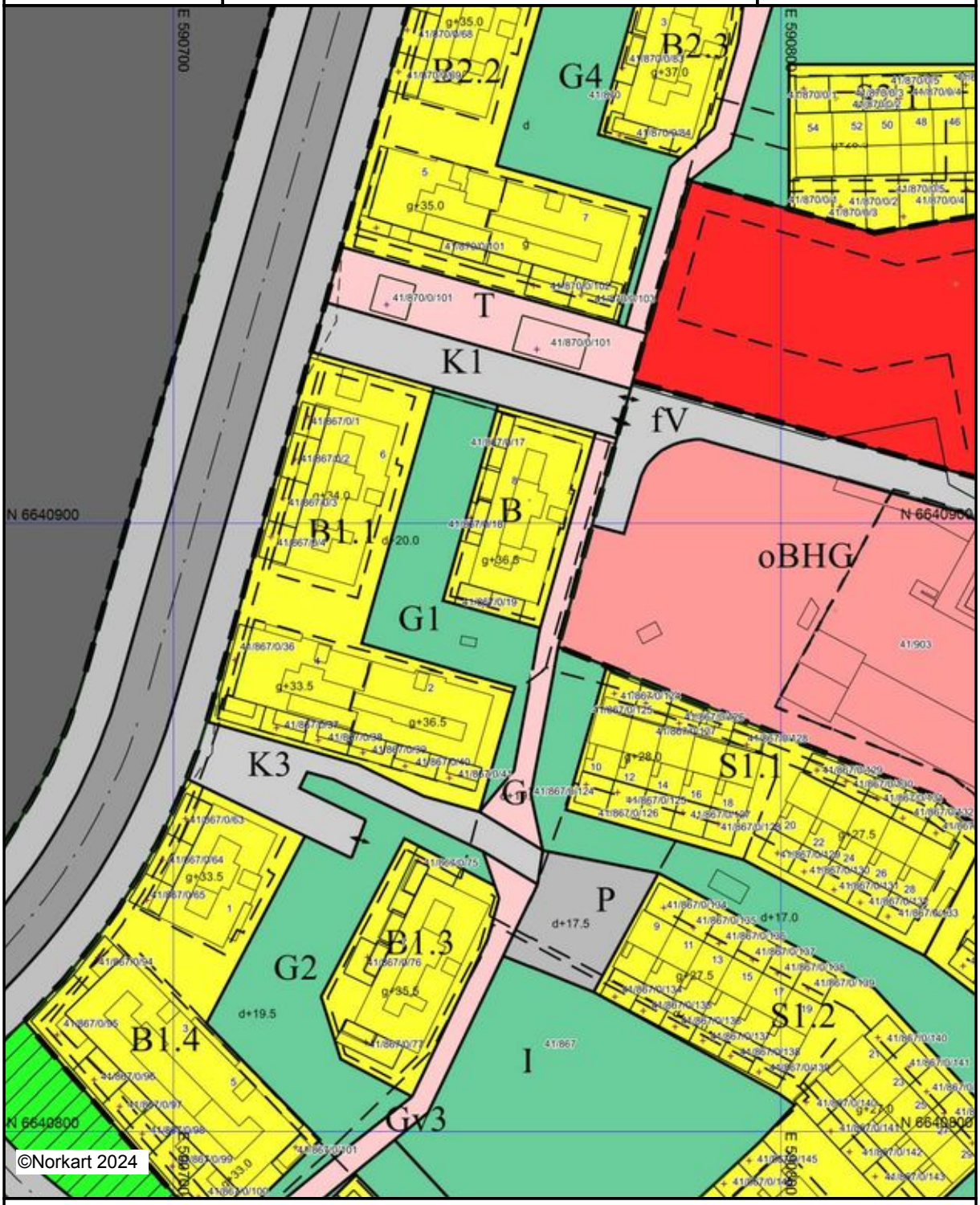
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/867/0/19
Adresse: Regattaveien 8
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



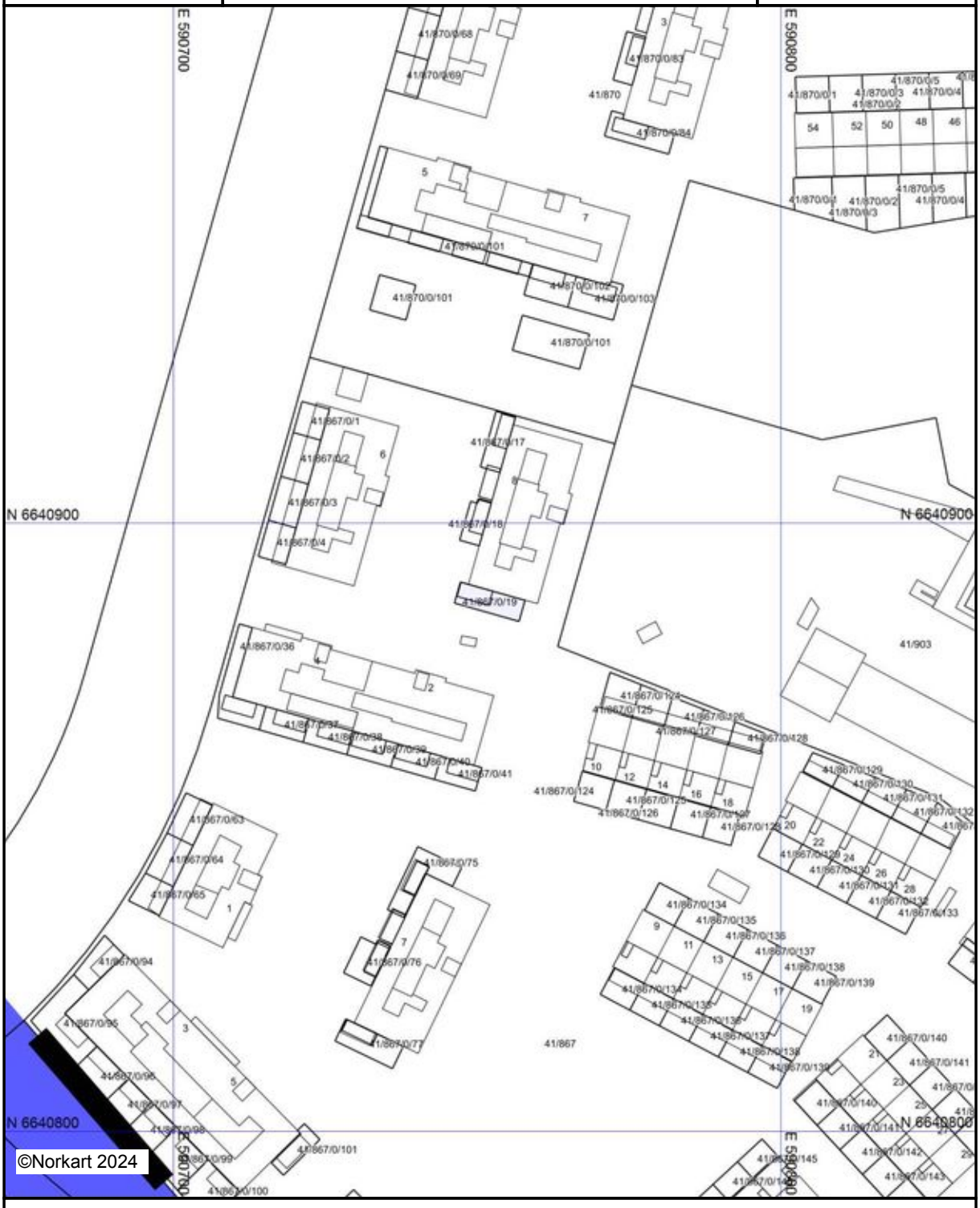
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/867/0/19
Adresse: Regattaveien 8
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

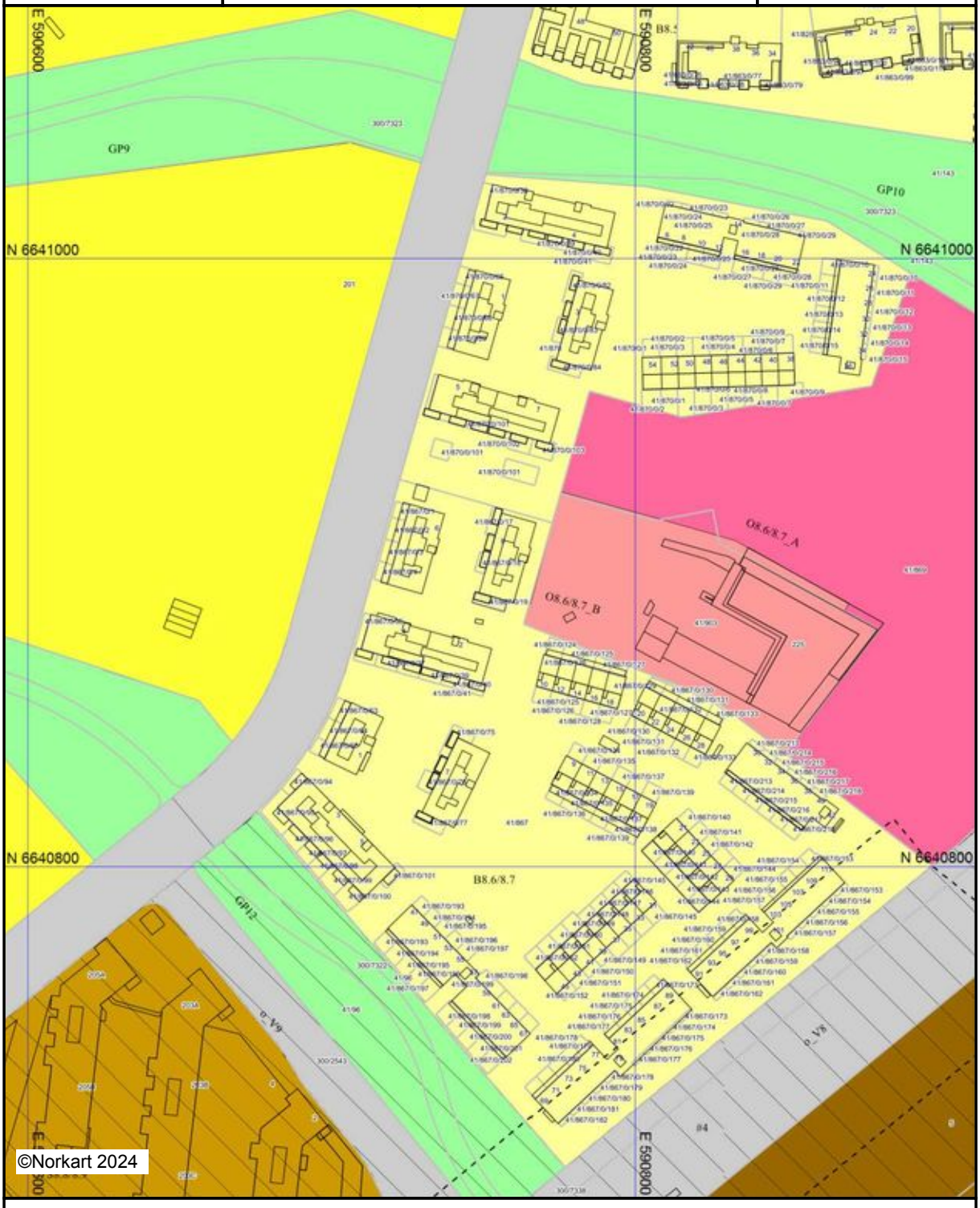
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/867/0/19
Adresse: Regattaveien 8
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



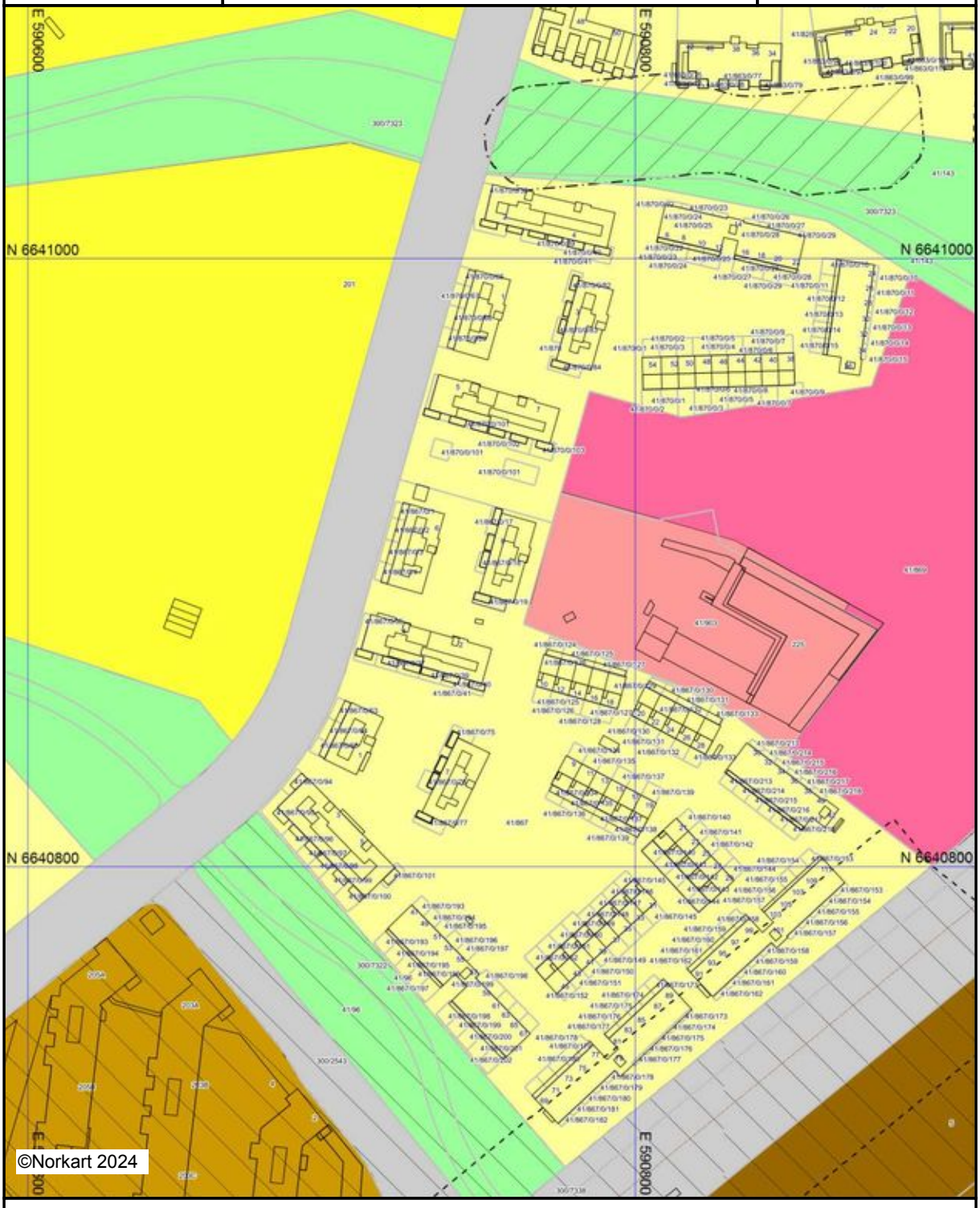
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/867/0/19
Adresse: Regattaveien 8
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/867/0/19
Adresse: Regattaveien 8
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

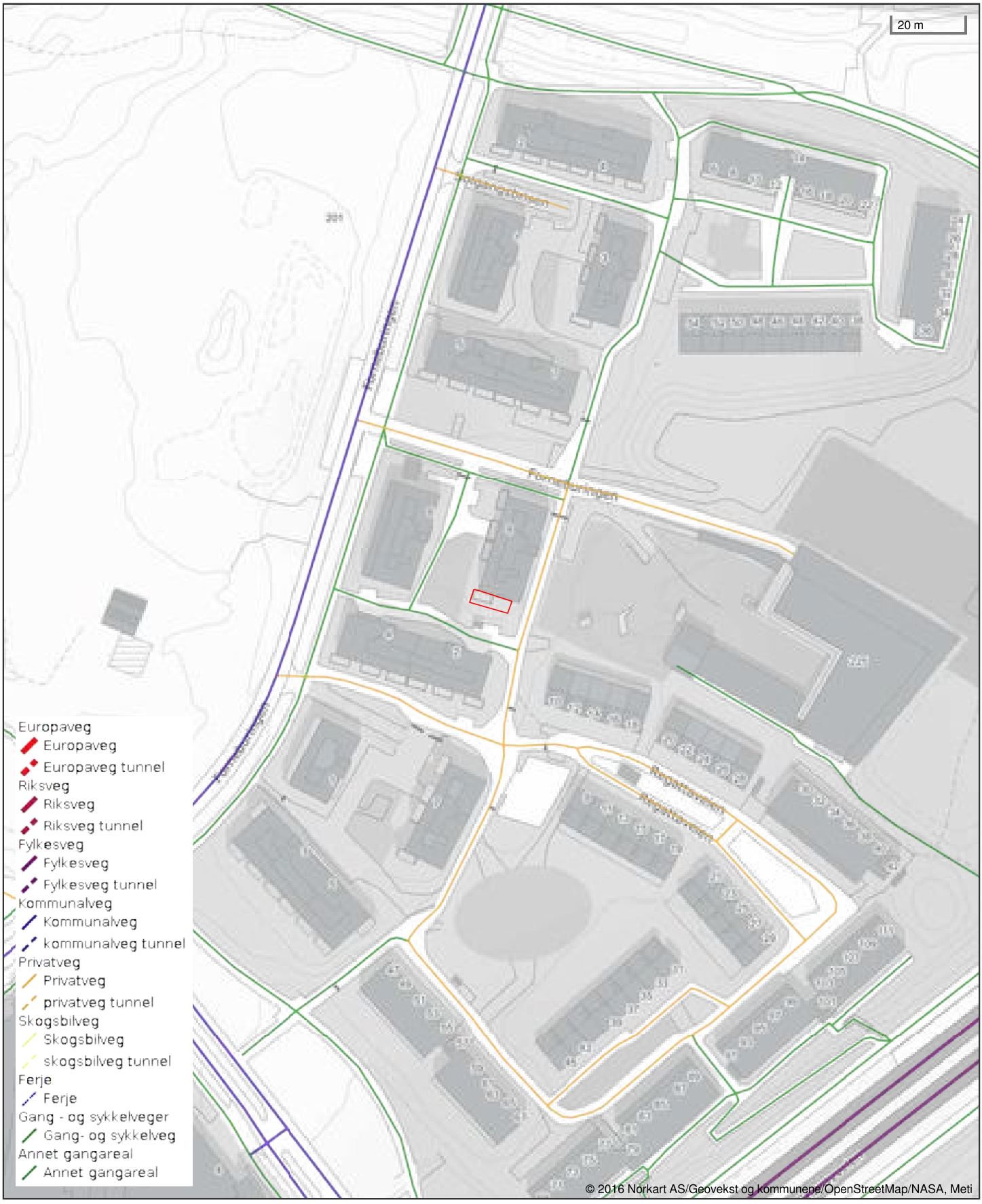
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 15.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/867//19



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

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**867**	Fnr:		Snr:	**19**
Adresse:	**Regattaveien 8, 1364 FORNEBU**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
11/15578 og 15/50931	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstuen
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/50931 - 18/215691/BRIGRO	14.11.2019

Adresse - Tiltak:	Regattaveien 8 - Fornebu område 8.7 - felt B1.2 - boligblokk C2
Gnr/Bnr:	41/867
Tiltakshaver:	Veifor AS c/o Veidekke Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Spor Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

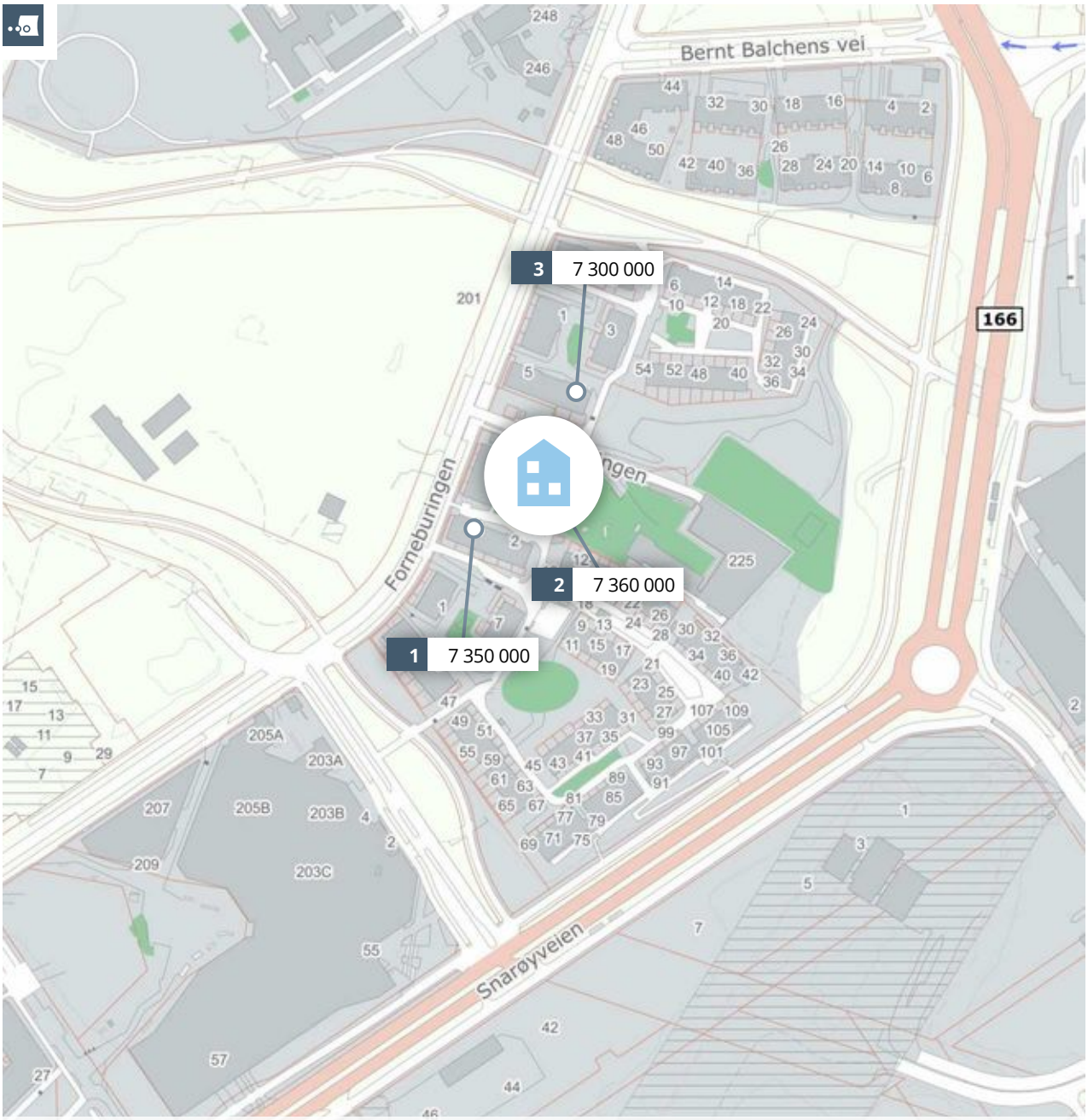
Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Områder for parkering, gang- og kjøretrafikk, lek og opphold som inngår i den aktuelle utbyggingsetappe skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. *<u>Bygningssjefens kommentar</u>* *Hele planområdet er ferdig utbygget.* *Det er gitt dispensasjon fra krav om opparbeidelse av strøksleke-plass på felt O1 (arkivsakID 15/50934).*	Ramme-tillatelse	Oppfylt

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

Det er i gjennomføringsplan, JpID 16/253509, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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



Meglers verdivurdering
REGATTAVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 05.12.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Regattaveien 8, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 41 BNR 867 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 27

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	108 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	69 m²
BRA	73 m²
Byggeår	2013

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Regattaveien 4 69 m² 2014 3. etg 2 sov	29.01.2024	7 300 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**100 685**
2 Regattaveien 8 69 m² 2014 3. etg 2 sov	19.02.2024	7 300 000	**7 360 000**	0	7 360 000	**100 822**
3 Solgangsbrisen 7 70 m² 2014 4. etg 2 sov	20.02.2023	7 400 000	**7 300 000**	-	7 300 000	**104 286**

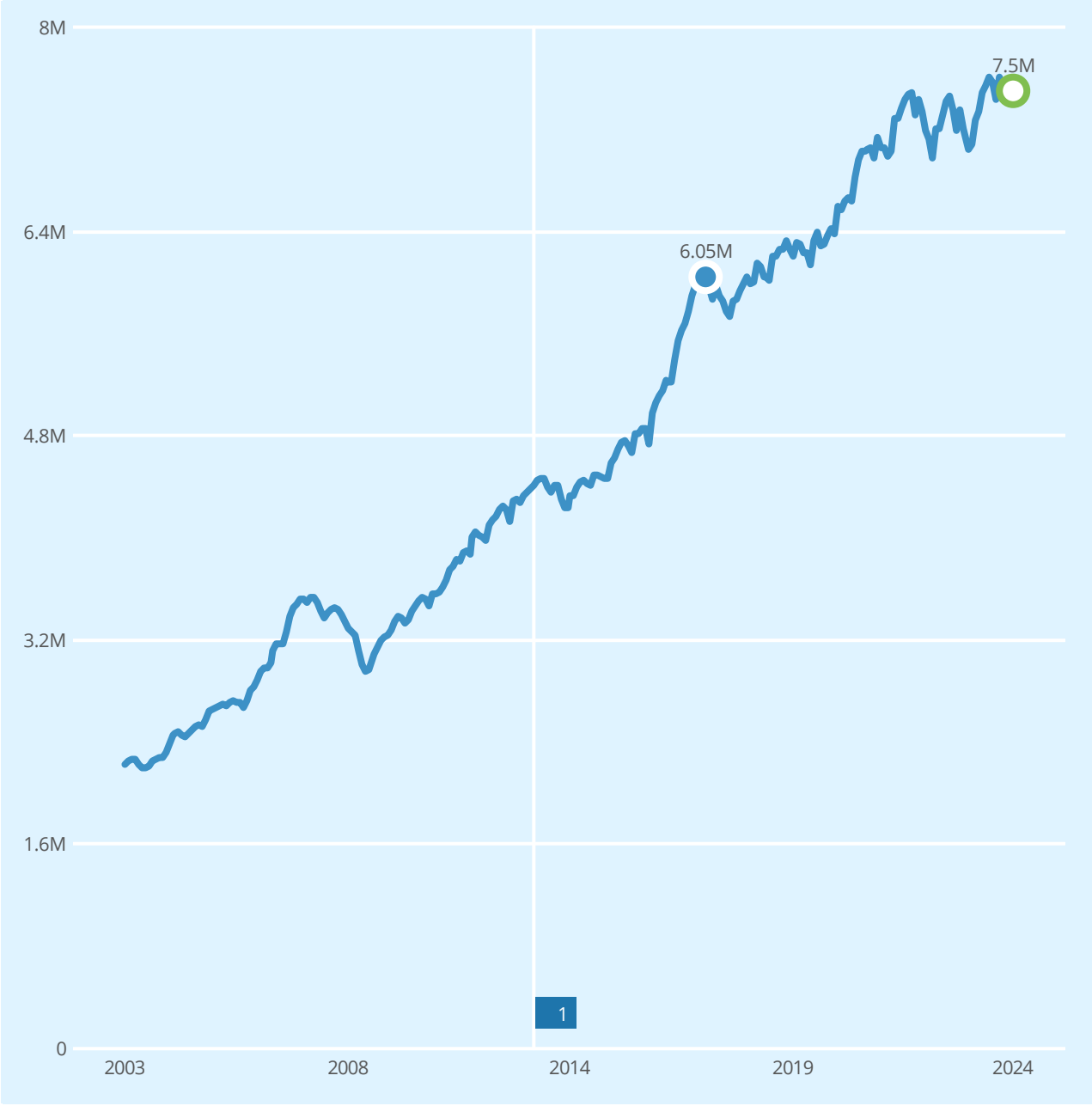
Moderne og oppgradert 3-roms hjørneleilighet (selveier) med attraktiv beliggenhet på Fornebu i Bærum.
Leiligheten ligger høyt og fritt til i byggets fjerde etasje med flott utsikt fra balkong. Balkongen går delvis rundt leiligheten og byr på sjøglimt, samt gode solforhold.

Leiligheten har fin standard og fremstår tilnærmet som ny (bærer lite preg av bruk).
Leiligheten har en rekke tilvalg som ble valgt da leiligheten ble bygget, som lys tre-stavs parkett, tørkesnisje på baderom.

Det medfølger kjellerbod på cirka 5 kvm, samt garasjeplass med elbil-lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.2017	16.05.2017	16.06.2017	6 100 000	6 050 000	0	6 050 000	
11.06.2014		11.06.2014	-	4 300 000	-	4 300 000	2

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

Leiligheter til salgs i Snarøya 27 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

9.4M
9.1M
8 800 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 27 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

8.1M
7.9M
7 597 000 Prisantydning i snitt
7 445 000 Salgspris i snitt
7.3M
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 696 Regattaveien 8 Totalpris 7 500 000
101 029 Snarøya 27 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
82 078 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Regattaveien 8

Nabolaget Fornebu - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oksenøya skole (1-5 kl.) 371 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Storøya skole (1-7 kl.) 364 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 392 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 4 km
Oslo International School 90 elever	13 min 7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fornebu vest Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 2.9 km
Lilleaker Linje 13	6 min 3.7 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	8 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.5 km

BARNEHAGER

Nansenparken barnehage (1-5 år) 165 barn	2 min 0.1 km
Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 0.7 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	5 min
Coop Prix Fornebu	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Fornebu S	5 min
Apotek 1 Fornebu	5 min
Vinmonopol Fornebu S	5 min

SPORT

Storøya kunstgress	8 min
POP Padeltennis	14 min
SATS Fornebu	6 min
Feel24 Fornebu (planlagt 2025)	9 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Regattaveien 8, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 867, Snr. 28, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7240527

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 938 55 117

E-post: kim.nordtorp@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.
