PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BISPEVEIEN 39A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

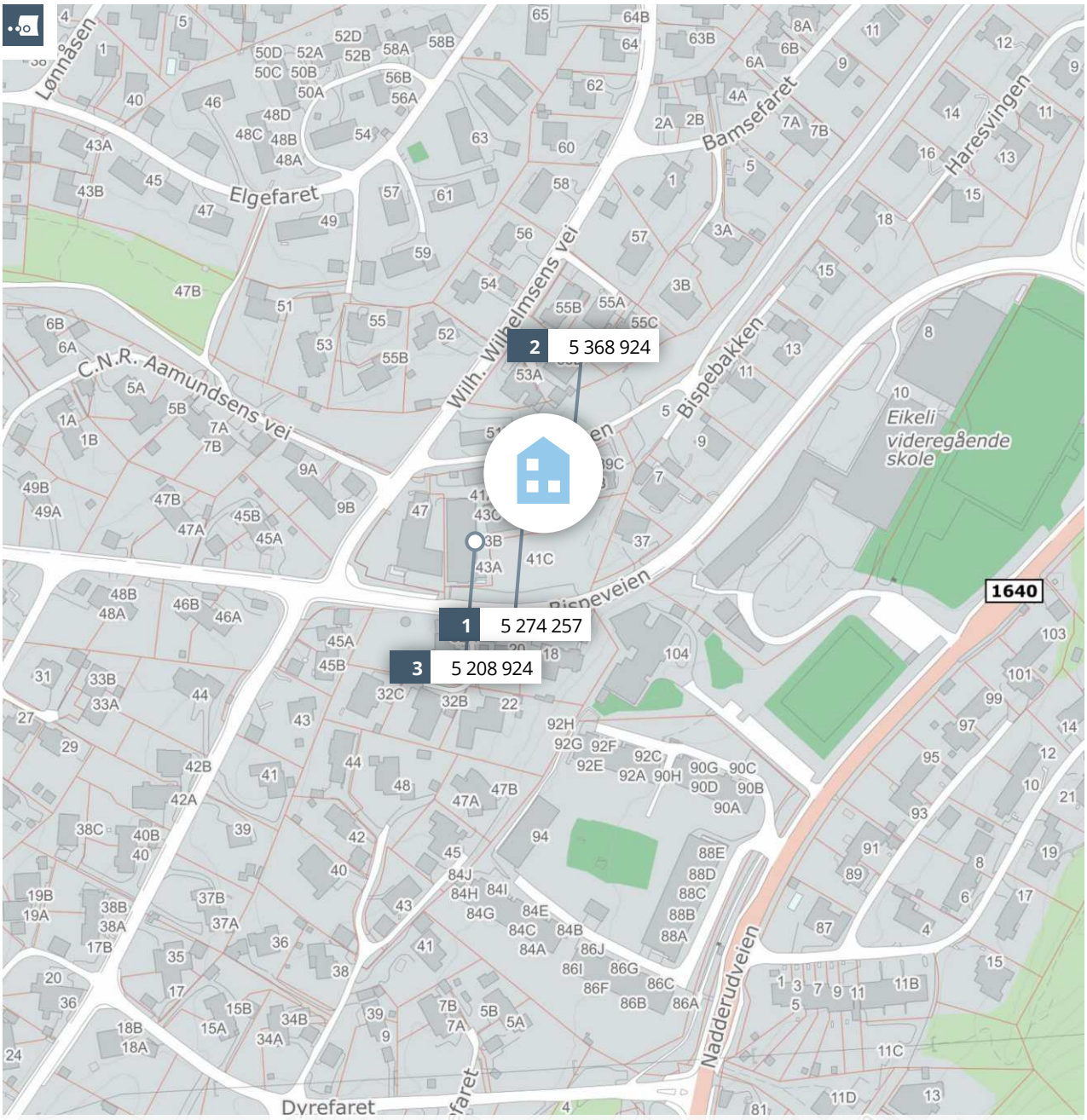
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BISPEVEIEN 39 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.03.2025

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: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bispeveien 39 A, 1362 HOSLE

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1959

GNR 20 BNR 456 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle sør 18

Verdivurdert til

5 500 000

16 000	5 516 000	76 611
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	12 m²	0 m²	4 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 300
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

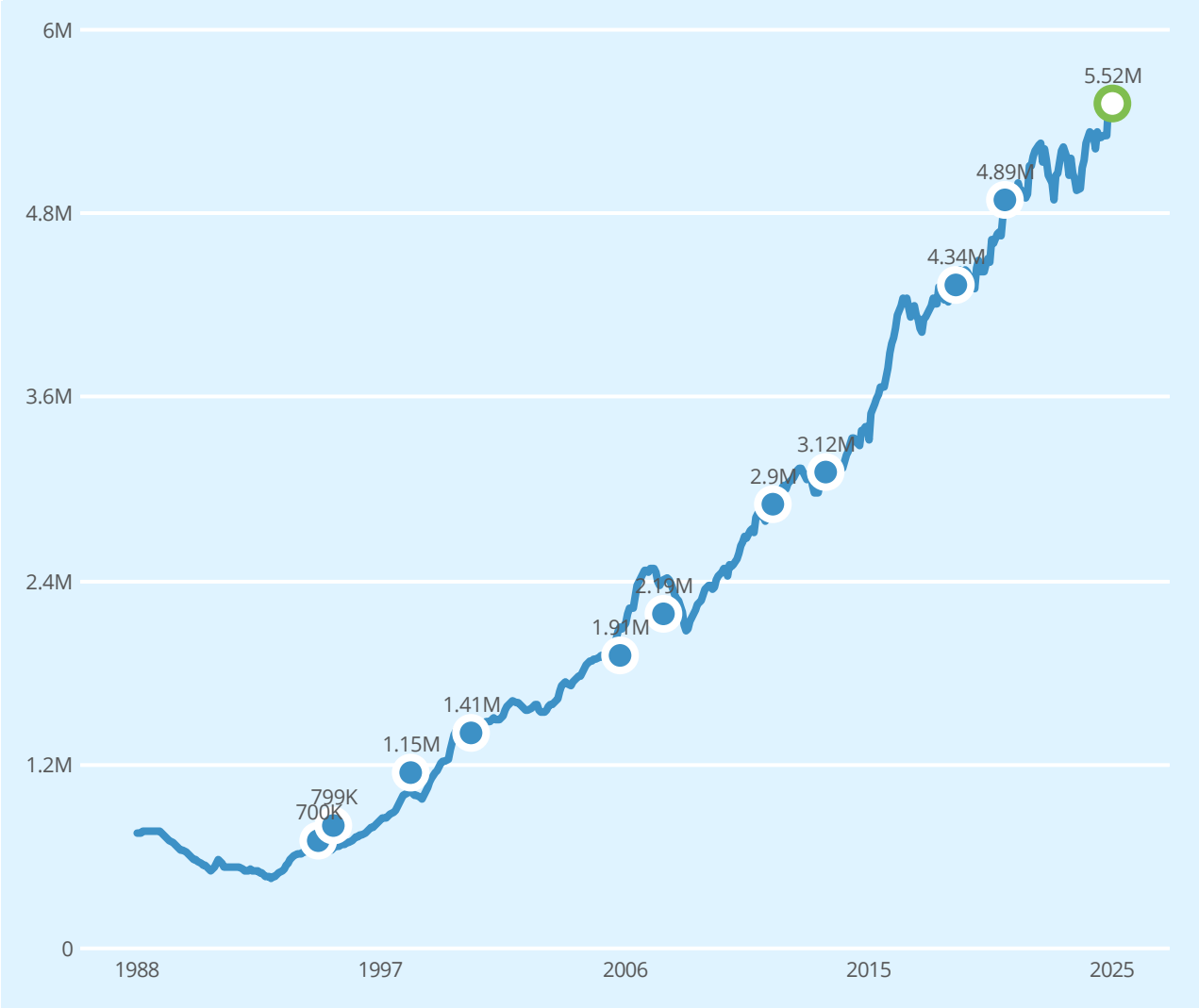
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bispeveien 41 B 73 m²	1958	2. etg	2 sov	21.06.2023	5 350 000	**5 250 000**	24 257	5 274 257	**72 250**
2	Bispeveien 39 B 72 m²	1959	2. etg	2 sov	09.09.2024	5 500 000	**5 350 000**	18 924	5 368 924	**74 568**
3	Bispeveien 43 B 70 m²	1958	1. etg	2 sov	02.09.2024	5 290 000	**5 190 000**	18 924	5 208 924	**74 413**

Lys og nyoppusset 3-roms selveierleilighet beliggende i et barnevennlig og attraktivt område på Hosle i naturskjønne omgivelser med kort vei til marka.

- God standard, med blant annet nyoppusset bad.
- Det medfølger en biloppstillingsplass
- Solrik, sydvendt balkong på ca. 4 kvm med hyggelig utsyn over grøntarealer
- Gjennomgående planløsning
- Stor stue med god plass til både romslig sofa- og spisegruppe
- Lekkert kjøkken med kjøkkenøy
- Leiligheten har to gode soverom med plass til oppbevaring i store garderobeskap
- I tillegg til gode garderobeløsninger disponeres en stor kjellerbod på ca. 12 kvm.

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
14.02.2021	22.02.2021	07.06.2021	4 600 000	4 850 000	35 442	4 885 442
02.03.2019	25.03.2019	06.06.2019	4 290 000	4 290 000	46 000	4 336 000
11.11.2013	09.04.2014	18.06.2014	2 890 000	3 060 000	55 637	3 115 637
13.04.2012		13.04.2012	-	2 900 000	-	2 900 000
24.10.2007	26.02.2008	03.04.2008	2 250 000	2 150 000	37 190	2 187 190
15.05.2006	19.06.2006	30.08.2006	1 870 000	1 875 000	39 590	1 914 590
06.10.2000		06.10.2000	-	1 410 000	-	1 410 000

+4 omsetninger

Leiligheter til salgs i 1362 HOSLE nå

4
leiligheter til salgs

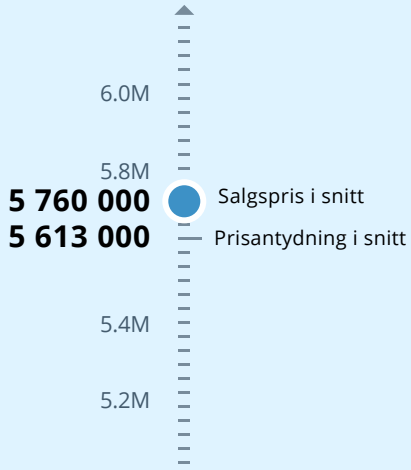


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Leiligheter solgt i 1362 HOSLE siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

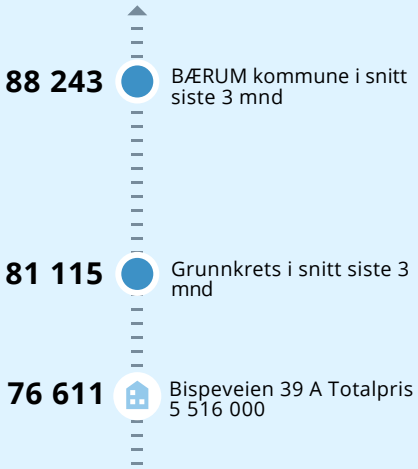


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bispeveien 39 A, 1362 HOSLE
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 456, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1809 **Referansenummer:** IM1347

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1959. Leiligheten ligger i byggets 1.etasje, inneholder følgende rom: Entré/gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken m/spiseplass i åpen løsning.
Ekstern bod i kjeller.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Leiligheten har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

yttervegger i murkonstruksjoner. Fasader med murpuss.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1987.
Balkongdør fra 1993.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør fra 1987.

Sørvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 3,7 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Malte plater, pusset/malt mur og fliser.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater.

Etasjeskiller i betong.

Inmerdører bestående av lakkerte fyllingsdører i tre.

Det er montert porttelefon.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2023. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er 2 sluk i rommet. Rennesluk i dusjen og hovedsluk under servant. Det er synlig underliggende foliemembran i hovedsluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørnet og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og kjøkkenøy. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som 2 kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber og delvis med rør i rør system. (Bad)
Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken og i luke på bad.
Fordelerskap for rør i rør system er plassert i vegg på badet. Det er etablert avrenning fra rørskapet til badet.

Hovedstamme for avløp i støpejern fra byggeår. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler under vinduer. Mekanisk avtrekk på bad.

Oppvarming av boligen via radiatorer til felles opplegg for bygget. Varmekabler på bad.

Vannbåren radiatorvarme.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

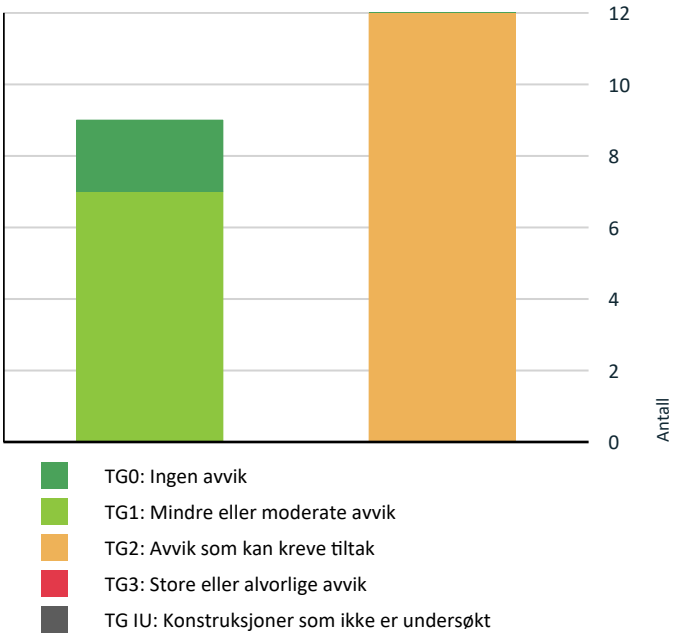
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ingen av leiligheten på byggemeldte tegninger som stemmer helt med leiligheten på befaringen. Byggemeldte tegninger for det som sansynligvis er leiligheten har endret noe i forhold til baderomsløsningen, dette er gjort ved oppføring ikke i ettertid. Bruken er ikke endret. (Seksjoneringstegning stemmer med dagens bruk.)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Radon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken m/spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2021, enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1987.
Balkongdør fra 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Alder på vinduer og balkongdør tilsier at disse har lav isolasjonsverdi og nedsatt tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør planhegges for utskifting av vinduer og balkongdøren.



Kondens på inside av glass.

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slærk i vrider på døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vrider bør utbedres.



Dørvrider med slærk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sørvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 3,7 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk i mur og trekonstruksjoner ca 94 cm høyde.
Det er montert markise i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

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



Høyde 94 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Malte plater, pusset/malt mur og fliser.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,37 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt: Stue/kjøkken og 1 soverom.
Det ble målt lokale ujevnheter og planavvik inntil 13 mm, dette er innenfor TG 1 avvik

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Inmerdører bestående av lakkerte fyllingsdører i tre.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

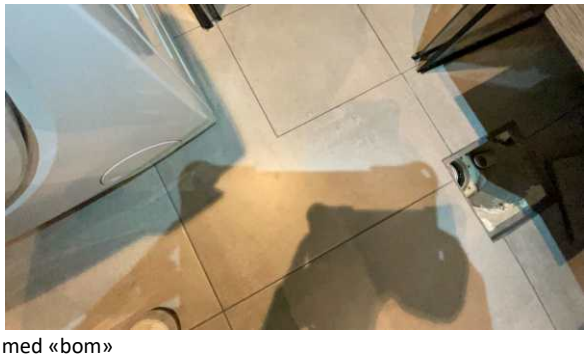
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flis på hjørnet ved dusjen har "bom"

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flis med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.



L-flis med «bom»

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk i rommet. Rennesluk i dusjen og hovedsluk under servant. Det er synlig underliggende foliemembran i hovedsluket.



Hovedsluk.



Rennesluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørnet og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innbygget toalett er bygget inn med trestendere, dette avviker fra anbefalt løsning og vil kunne bli fuktskadet ved lekkasjer inne i kassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, vær likevel klar over avvik fra anbefalt løsning.



Trestendere i sisternekasse.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt fukt i stender i toalettkasse via luke. Målinger viser under 7%. Dette ansees som tørt. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i sisternekasse.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og kjøkkenøy. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som 2 kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Det er montert automatisk lekkasjesikring.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.



ingen komfyrvakt.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



Kullfilter ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber og delvis med rør i rør system. (Bad)
Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken og i luke på bad.
Fordelerskap for rør i rør system er plassert i vegg på badet. Det er etablert avrenning fra rørskapet til badet.

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

Aldersvurdering gjelder eldre del.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Fordelerskap for rør i rør system



Hovedinntak.



Hovedinntak.

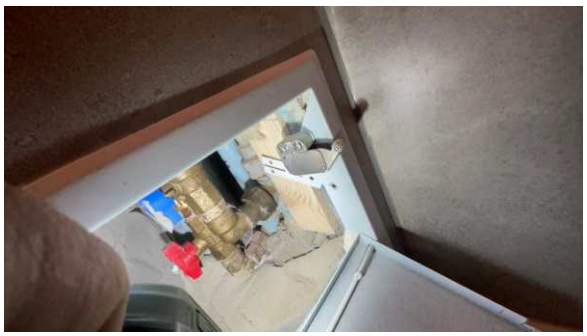
TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i støpejern fra byggeår. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstamme for avløp, synlig i sisternekasse.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler under vinduer. Mekanisk avtrekk på bad.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



Eldre radiatorer.

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.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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.
2023 Alt elektrisk i leiligheten er trukket om i 2023. (Ikke innmat i sikringsskap.)

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Samsvarserklæring fra 2023: Arbeider i forbindelse med oppussing av bad og bytte ut elektrisk i stue og kjøkken.
Ingen dokumentasjon på arbeider før 2023- sikringsskap m.m

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Mye av boligens elektriske anlegg er trukket om i 2023. Det foreligger dokumentasjon. El-arbeider i boligen som er utført før nåværende eier er det lite opplysninger om eller dokumentasjon på. TG med bakgrunn i manglende dokumentasjon.


Strømskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

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

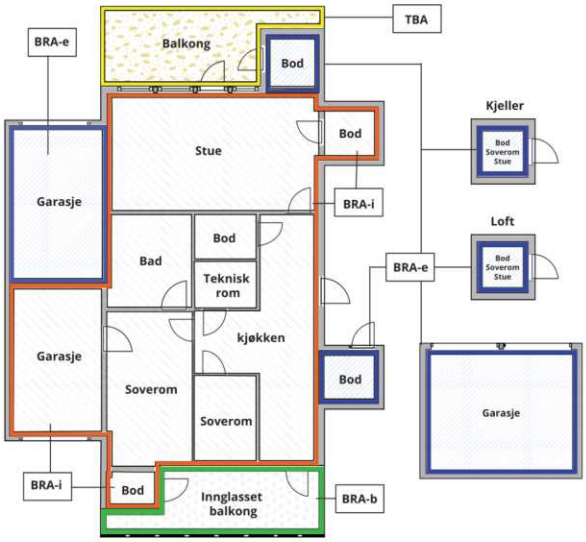
Hva er måleverdig areal?

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	72			72	4
Kjeller		12		12	
SUM	**72**	**12**			**4**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken m/spiseplass		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ingen av leiligheten på byggemeldte tegninger som stemmer helt med leiligheten på befaringen. Byggemeldte tegninger for det som sansynligvis er leiligheten har endret noe i forhold til baderomsløsningen, dette er gjort ved oppføring ikke i ettertid. Bruken er ikke endret. (Seksjoneringstegning stemmer med dagens bruk.)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Badet er totalrenovert i 2023. Det er foretatt diverse oppgraderinger på el-anlegg i 2023. det er fremvist dokumentasjon.

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)**
Boligbygg med flere boenheter	72	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Andreas Ragg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	456		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bispeveien 39 A

Hjemmelshaver

Ragg Andreas, Helgesen Beate Bodin, Penteado Celina, Krohg Nina, Penteado Nina, Penteado Patricio, Woxen Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet ligger sentralt til på Hosle med gangavstand både til Østerås Senter, og nærbutikker i Bispeveien. God kollektivdekning med T-bane og buss. Barnehager og skoler i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass medfølger.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i kjeller på ca 12 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2025	Egenerklæring, utfylt av eier	Gjennomgått	5	Nei
Protan AS	18.06.2023	Sjekkliste/dokumentasjon sveisemembran	Gjennomgått	1	Nei
Eier	30.10.2025	Spørsmål om el-anlegg. Besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Guriby	11.08.2023	Samsvarserklæring:Arbeider i forbindelse med oppussing av bad og bytte ut elektrisk i stue og kjøkken	Ikke gjennomgått	1	Nei
Bærum Bygningsråd	30.11.1956	Byggemeldte planskisser 1. etasje.	Gjennomgått	1	Nei
Grønne mur og flis	16.07.2023	Faktura membran og flislegging.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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/IM1347

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250156

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Ragg	Beate Helgesen

Gateadresse
Bispeveien 39A

Poststed	Postnr
HOSLE	1362

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 7250156

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet er totalrenovert 2023. Ny membran, varmekabel, spotter i tak, vann og avløp. Rørleggerarbeid er egeninnsats av faglært.
Arbeid utført av	Guriby Elektro, Protan, Grønne flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny sveisemembran fra Protan, nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet er renovert 2023. Felles avløpsledninger ble spylt/renset ca år 2022 av sameiet.
Arbeid utført av	Ukjent

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 faglært
Beskrivelse	Oppgradering av EL-anlegg. Trukket om kabler, nye downlights i taket stue og gang, skiftet kontakter.
Arbeid utført av	Guriby

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

Beskrivelse	Det har vært utført EL-sjekk i leiligheten av Guriby i sammenheng med oppgradering.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er tilgjengelig 1stk felles ladepunkt pr i dag.

Document reference: 7250156

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

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

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

Beskrivelse: Det er et uavklart forslag til vedtak som omhandler vedlikeholds kostnad for balkonger i nr 41. Det har vært diskutert i noen år om mulig utvidelse av balkonger i nr 39, men man har ikke kommet til enighet. Har vært diskutert utskifting av vinduer i sameiet, omfang og utførelse er ukjent.

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

Document reference: 7250156

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 7250156

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Ragg	a2c5d4503e31881095f7cc4ac812abe93d6f94b2	29.10.2025 20:26:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Helgesen	cfbcd5ad0e015e1404594 27557545fddbe1bdaaa	29.10.2025 20:24:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250156

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Bispeveien 39A

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	18 min 1.3 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eikeli vgs - Akershus fylkeskommune	5 min
Circle K Nadderud	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bispeveien Linje 140, 140E, 140N	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	10 min 0.8 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.6 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.4 km

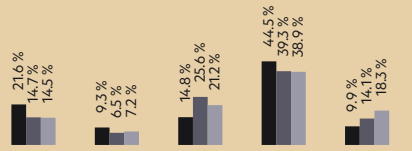
BARNEHAGER

Eikelia barnehage (1-5 år) 100 barn	7 min 0.7 km
Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Hosle	1 min
Kiwi Hosle	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eikeli/Hosle	1 796	712
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Eikeli videregående	5 min
Ekornåsen balløkke	6 min
Galla Trening	10 min
Fresh Fitness Østerås	17 min

«Fantastisk og aktivt nabolag. Hyggelige folk, nærhet til barnehage, skoler og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

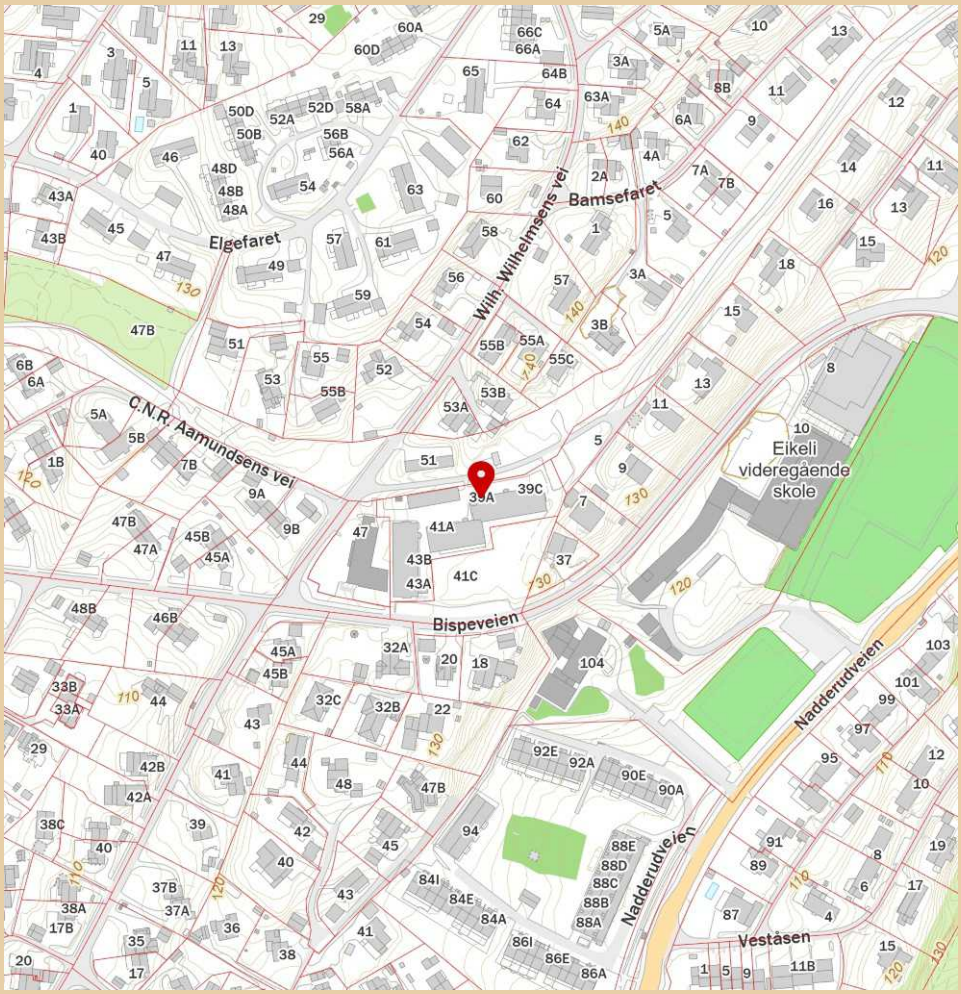
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

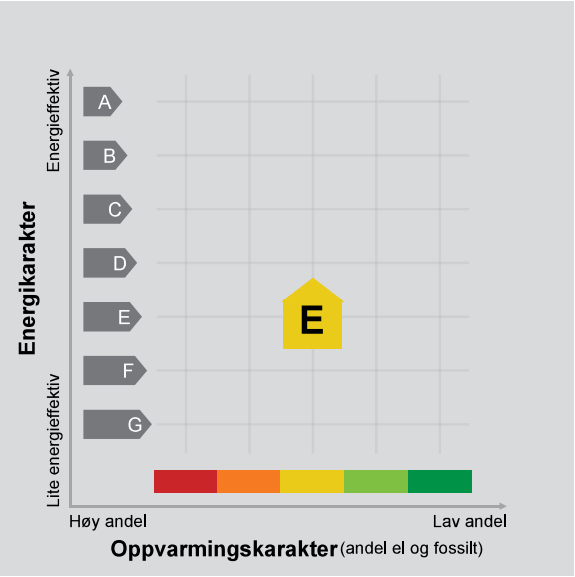
Gateparkering
Lett 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Bispeveien 39A
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	456
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6698646
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186977
Dato	04.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Montering tetningslister**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

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

Deres ref.: 7250156 . Vår ref.: 4504-1-02 Dato: 27.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grav-Terrassen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975489183
Seksjonseier:	Helgesen, Beate Bodin
Medeier:	Ragg, Andreas
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Bispeveien 39 A, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	233
Bnr.	279

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3340254.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.09.2024. Tidligere forretningsfører er Enqvist. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Tredjepartsinformasjon (ifølge PL Geir så skal vi få dette tilsendt av Enqvist iløpet av uke 39). Lån (Ja, de skal inngå en administrasjonsavtale. Øyvind holder i dette, pt ikke klart ifølge PL Geir). Felleskostnader øker med 10% 01.03.2025 og øker igjen med 10% 01.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12131246011
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,95%
Restsaldo	390 734,73
Innfrielsesdato:	03.01.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 709,67,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
akonto fyring	0,00	495,00 fra 01.11.2025

Lånekostnad 1	567,00
Felleskostnader	3 647,67
Akonto fyring	495,00

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:	74,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 266,-
Annen formue:	19 972,-
Gjeld:	16 032,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12131246011
Restsaldo:	9 337,44
Kapitalkostnader:	
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9 337,44,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@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/Carl Philip Schanke Monsen, e-post: gravterrassenbs@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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



Sist endret på ordinært årsmøte 09.05.19

1.

Trappegang og trapperepos må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboerne, dog tillates det plassering av barnevogner og gåstoler. Disse må plasseres slik at de ikke utgjør en hindring ved brann o.l.

2.

Kjøring med motorkjøretøy innenfor boligområdet er kun tillatt for: renovasjon, syke/invalidetransport og utrykningsbiler (syke-/brannbiler), samt for 10 min stopp for av- og pålessing og kjøring til/fra de oppmerkede gjesteplassene. Rusing av motor eller stans med motor i gang er ikke tillatt. Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt med mindre skriftlig tillatelse foreligger fra styret. Vask av bil må bare skje ved vaskeriet eller ved vannuttak på toppen av bakken ved nr 43.

3.

Enhver forurensning av gårdsplass, parkeringsområde, leke-, grillplass eller fellesrom er forbudt. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og plasseres i sekker i søppelrommet. Glass og flasker som lett kan knuses skal ikke legges i søppelposen, men leveres til gjenvinning. Papir og papp/kartong brettes flatt og legges i konteinerne ved enden av garasjerekken i gården. Er konteinerne fulle må kartonger/papiret legges i egen bod til det er plass etter tømming.

4.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. må bare foregå ved tørkestativet hverdager i tiden kl.0800-1600 eller 1800-2000, lørdag kl.0800-1500. Risting av tepper og tøy skal ikke skje fra balkonger eller vinduer. Tøy kan tørkes på balkongen så langt tørkesnoren eller det som skal tørkes ikke synes fra gressplenen.

5.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male på vinduer og utvendige vegger, sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner/ satellittantenner eller lignende.

6.

Fotballsparking er forbudt på gårdsplassen og plenen, dog tillates små barns lek med ball. Uteplassen kan benyttes av alle beboere under følgende forutsetning:

- Ikke til sjenanse for andre beboere
- Avsluttes senest kl 23
- Opprydding senest dagen etter

7.

Grilling på veranda er tillatt med gass eller elektrisk grill.

8.

Vaskeriet benyttes av beboere i tur og orden i samsvar med egen vaskeri- instruks.
Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i samsvar med offentlige brannforskrifter.

9.

Vinduer i kjellerbodene skal utvendig være forsvarlig påsatt fluenetting. (Feil ved fluenetting meldes straks til styret).
Alle kjellervinduer og dører skal være forsvarlig lukket hele året. Lufting forutsettes gjort når sameier er hjemme og kun i kort periode på dagtid.
Knuste vindusruter i kjeller plikter beboeren omgående å erstatte med nye.

10.

Vinduer i bad må ikke settes i klem om vinteren og nødvendig lufting må skje med forsiktighet kort tid av gangen når det er kulde.
Beboeren plikter å holde rom med vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

11.

Skader eller feil ved lysanlegg, maskiner eller annet utstyr og lignende må straks meldes til styret, som skal sørge for at manglene rettes snarest mulig.

12.

Spikring, banking og boring og lignende begrenses mest mulig og skal ikke foregå etter kl.2000 på hverdager, eller på søn- og helligdager.

Ved større oppgraderinger/oppussing over en lengre periode, 6 dager, skal dette foregå i tidsrommet 08:00-17:00 på hverdager, lørdag 09:00-15:00. Det skal ikke foregå slikt arbeid på søn- og helligdager.

Seksjonseier som pusser opp skal sette opp nabovarsel med nødvendig informasjon.

13.

Mindre typer vaskemaskiner brukes i bad eller på kjøkken forutsatt at gjeldende offentlige forskrifter følges. Beboeren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå ved slik bruk.
Bruk av private vaskemaskiner skal ikke skje etter kl.2200.

14.

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Om beboer finner det nødvendig å sette vindu i trapp åpent plikter han/hun å påse at det blir lukket etter kort tid.
Beboeren som har satt vinduet åpent er ansvarlig for skade som måtte oppstå.

15.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren. Lufting av oppgangen skal kun skje gjennom vinduene i oppgangen. Ytterdørene til oppgangen skal så langt de ikke brukes, eller sameiere ikke er tilstede være lukket. Sameier som setter døren åpen er ansvarlig for skade som kan oppstå.

16.

Dyrehold er tillatt i Grav-Terrassen Boligsameie under de forutsetninger som er fastsatt for dyrehold i husordensreglene. Se eget vedlegg. Ansvarlig for dyret har ansvaret for eventuelle

skader som skyldes dyreholdet. Alle former for dyrehold skal godkjennes av styret, og avtale om dyrehold er ikke gyldig før den er underskrevet av representant for styret og dyreeieren. (Også blindehunder og hunder trenet for gjennomføring av funksjonshemmedes hverdag skal meldes styret).

17.

Mellom kl. 2300 og 0630 skal det være ro i leiligheten. Radio, TV og høyttalere må innstilles/brukes slik at naboer ikke sjeneres.
Pianospill og andre musikkøvelser kan finne sted fra kl 10-15 og kl.1900-2100. Beboere som har noe å klage over i denne forbindelse, bør ta det opp direkte med vedkommende. Skulle det ikke hjelpe kan klage sendes skriftelig til styret. Musikk og sangundervisning må ikke finne sted uten styrets samtykke.

18.

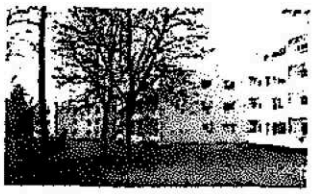
Særskilte instrukser som til enhver tid blir gitt av styret for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, fellesvaskeri, vannklosetter, kjøleskap, frysebokser, felles antenneanlegg osv er å anse som en del av husordensreglementet.

19.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand. Med husstand menes medlemmer av sameierens familie, eventuelle leietakere eller andre personer f.eks. besøkende sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Dyrehold/ avtale om dyrehold

Vedlegg til Husordensreglene punkt 16



Kjære dyreeier i Grav-Terrassen Boligsameie
De aller fleste liker husdyr som hunder og katter. Det er likevel eiernes ansvar å forholde seg til både øvrige sameiere og dyrene.

Ordensregler om dyrehold i Grav-Terrassen Boligsameie
Generell regel er at alle Boligsameiere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre sameiere eller de øvrige brukerne av eiendommen. Hvis man bryter bestemmelser i husordensreglene om dyrehold, vil man normalt ha misligholdt husordensreglene. Ved vesentlig mislighold av husordensreglene vil man normalt miste retten til å ha egne eller andres dyr i sin varetekt på Boligsameiets grunn.
Ønske om dyrehold skal meldes styret for Sameiet før anskaffelsen. Ved godkjennelse må dyreeier og representant for styret skrive under på at punktene under tilhørende Grav-Terrassen Boligsameiets husordensregler punkt 16 gjeldene dyrehold er formidlet, lest og forstått.

- Dyreeierne er ansvarlig for sine dyr og deres handlinger, og må forholde seg til husordensreglene i sameiet når dyrene deres ferdes idet. Å bestemme seg for å ha dyr er å beslutte å ta seg av det i det miljøet eierne lever i med de hensyn det krever til øvrige sameiere og omgivelsene.

- Dyreeiere som etter påtale ikke forholder seg til husordensreglene vil miste retten til å eie eller ha ansvaret for dyr innenfor Grav-Terrassen Boligsameies areal.

- Det stilles krav til dyreeiere om tilstedeværelse. Det aksepteres ikke at dyreeiere stenger hund, katt eller andre dyr inne over tid uten tilsyn.

- Det er ikke tillatt for katteeiere å slippe ut kattene for deretter å ikke være tilgjengelige for dem. (f.eks under arbeidsdagen). Skal eieren reise bort (overnatte annet sted) skal han/hun enten ta med seg dyret, bruke kennel eller gjøre bindende avtale med andre om dyrepass. Dyrepass betyr å holde dyrene inne når passeren selv ikke er tilgjengelig, mating samt å hente dem inn når det regner eller er kuldegrader. Dyrene skal generelt sees etter når de er ute. Dyrene er alltid eierens ansvar, da også for at inngåtte avtaler om å passe dem som beskrevet overholdes.

- Oppgangene er felleseie, og benyttes av både eiere og besøkende. Oppgangene skal generelt ikke være oppholdsrom for dyr. (Hund i bånd og løs katt i trappeoppgangen er ingen god kombinasjon dyrene i mellom, ei heller for den som holder hunden i et bratt trappeløp.)

- Ytterdøren mot gaten skal alltid være låst hvis den ikke er under tilsyn. Det er ikke lov å sette den åpen i påvente av at hunder eller katter skal finne hjem selv.

- Hunder skal i hovedregel holdes i bånd. Små hunder kan slippes løse etter samtykke fra tilstedeværende sameiere så langt de ikke er til sjenanse. Tilstedværende sameiere bestemmer hva som er sjenanse. (Eksempler på sjenanse er at sameier eller deres gjester er redd for hunder og katter, dyrenes væremåte, vedvarende bjeffing eller katter som bruker sandkassen som toalett.

Dato_____

For Grav-Terrassen Boligsameie

_____
Representant for styret

_____
Ansvarlig dyreeier



Siste endring vedtatt på årsmøte 27.02.2018

§ 1

Sameiets navn er Grav-Terrassen Boligsameie. Sameiets formål er å ivareta felles interesser og oppgaver for seksjonseierne i Grav-Terrassen seksjonerte boligsameie.

§ 2

Seksjonseier med eierandel i bygninger med festerett til grunn i gnr. 20, bnr. 456, Bærum, til hvisandel det er knyttet enerett til bruk av bolig, er medlemmer av sameiet. Ingen kan være seksjonseier uten samtidig å være aksjonær i Grav-Terrassen AS som er det selskapet som fester sameiets tomtegrunn.

§ 3

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av så vel fellesareal, tekniske innretninger som bebyggelse og sameiets eiendom for øvrig.

§ 4

Sameiet ledes av et styre. Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan i samsvar med Eierseksjonslovens § 58 treffe alle beslutninger om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal bestå av tre - fem medlemmer som velges på det ordinære årsmøtet. Styremedlemmene velges for to år, fortrinnsvis slik at to står for valg hvert år.

Styrets leder velges særskilt.

Det tilstrebes at det er representanter fra alle tre bygningene (39, 41 og 43).

§ 5

Styret inngår avtale med forretningsfører. Styrets leder og ett styremedlem forplikter sameiet i fellesskap.

§ 6

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i møtet. Med innkalling til det ordinære årsmøte skal også følge styrets årsberetning, årsregnskap og revisors beretning. Budsjett legges frem til orientering.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 6 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/ be-boerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 7

Det ordinære årsmøte skal

1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle årsregnskap for foregående kalenderår
3. Vedta styrehonorar
4. Gjennomgå budsjett
5. Gjennomføre valg av styreleder, styremedlemmer, valgkomité og revisor når dette er nødvendig.
6. Behandle saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen.

§ 8

På årsmøtet har seksjonseierne rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 9

I årsmøte har hver seksjon 1 stemme.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd 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.

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

§ 10

Hver seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon. Garasje og parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Grav-terrassen boligsameie har to garasjebygg utskilt fra sameiet, fordelt på 10 garasjer i hvert bygg. Garasjeandeler i garasjebyggene vil bare kunne eies av seksjonseiere i boligsameiet, organisert i hvert sitt garasjesameie. Garasjesameiene er underlagt de samme vedtekter som ligger til grunn for boligsameiet. Garasjesameiene betaler en årlig festeavgift for leie av grunn fra boligsameiet, samt en fastsatt andel av boligsameiets fellesutgifter, så som strøm, forsikringer etc. Garasjesameiene er forpliktet til å holde garasjebyggene i tilfredsstillende stand. Hver andelshaver plikter å bidra med hver sin andel av de økonomiske og administrative forpliktelser som måtte påløpe.

All utleie skal skriftlig meldes til styret. Utleier er ansvarlig for at leietaker er kjent med husordensreglene og vaskeinstruksen.

§ 11

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 12

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 13

Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner av16.06.17 , nr. 65, § 28

§ 14

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,

Det innbetales et akontobeløp hver måned til dekning av kostnader til oppvarming. Faktisk forbruk for hver seksjon avregnes en gang i året.

Det innbetales videre en årlig avgift for stømuttak i kjellerbod og for biloppstillingsplass.

I blokker hvor balkongene har blitt eller skal utvides/bygges, er det seksjonseierene i den aktuelle blokken som har det fulle økonomiske vedlikeholds- og reparasjonsansvaret for de utvidede/bygde balkonger.

Sameierbrøken fremkommer på grunnlag av følgende antall kvadratmeter i den enkelte bruksenhet i forhold til det totale antall kvadratmeter:

Type seksjon:	Antall:	Beliggende i:	Størrelse:	Sum størrelse:
Endeseksjoner	6	nr. 41	110 kvm.	660 kvm.
Endeseksjoner	10	nr. 39c og 43	90 kvm.	900 kvm.
Midtseksjoner	28	nr. 39 og 43	85 kvm.	2380 kvm.
Endeseksjoner	4	nr. 39a	85 kvm.	340 kvm.
Midtseksjoner	6	nr. 41	86 kvm.	516 kvm.
TOTALT	54			4796 kvm.

****

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4504

GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

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:
20. mai 2025 kl. 18:30, Østerås skole, auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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.

Annen informasjon
Velkommen til årsmøte for Grav-Terrassen Boligsameie.
Det skal behandles en rekke saker og styret håper at samtlige seksjonseiere deltar på møte. Det blir servert kaffe og wienerbrød.

Det skal i år velges to nye styremedlemmer. Dagens styremedlemmer stiller til gjenvalg, men styret oppfordrer aktuelle kandidater til å ta kontakt. Styret består i dag av kun menn og kvinnelige kandidater oppfordres særlig til å vise interesse.

I forbindelse med saken om balkongene i 41 vil det delta en advokat fra OBOS på årsmøtet.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Branndetektorer i leilighetene
7. Markiseduk
8. Valg av ny revisor
9. Nye vedtekter
10. Endring av punkt i vedtektene
11. Vinduer
12. Balkongene i 41

13. Fastsettelse av ordinært honorar for 2024 til 2025

14. Honorar til ekstern styreleder for perioden 2025 til 2026

15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
OBOS v/Geir Vislie ble vedtatt som møteleder

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 OBOS v/Geir Visle foreslått. Protokollvitne velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Årsrapport Grav-Terrassen Boligsameie.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 - Grav-terrassen Boligsameie.pdf
3. regnskap Grav-Terrassen Boligsameie1.pdf

Sak 6

Branndetektorer i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir om kort tid installert nye branndetektorer i fellesarealene i sameiet. *Installasjonen er forsinket fordi leverandøren gikk tom for detektorer.* I alle oppganger, kjellere, boder og tekniske rom blir det montert detektor. Ajax systemet er i dag ett av de beste systemene på markedet og er designet for å kunne utvides. Brannvern er svært viktig i et boligsameie. Styret har forhandlet frem et svært fordelaktig tilbud for å få detektorer også inn i leilighetene. I tillegg til to detektorer inkluderer tilbudet også en avstillingsknapp til hver leilighet. Denne kan benyttes ved falsk alarm. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen som detekterer røyk, varme og CO. Pris ferdig montert er ca. kr 4 202,- per leilighet. Detektorene er

vedlikeholdsfrie og har batteri som varer i 10 år. Styret foreslår at prosjektet finansieres direkte av seksjonseier og at beløpet deles på to og legges til fakturaen for felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen Ajax som detekterer røyk, varme og CO. Tiltaket finansieres via ekstra innbetaling fra sameierne, fordelt på to terminer, august og oktober.

Sak 7

Markiseduk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får med jevne mellomrom forespørsel fra beboere som ønsker å skifte markisduk. Det er i dag ikke vedtatt en fargekode i sameiet og dette fører til en del ulike kombinasjoner på fasaden. For å gjøre dette enklere for alle å forholde seg til i fremtiden foreslår styret at sameiet vedtar en fargekode som gjelder for sameiet. Vedtaket skal ikke ha tilbakevirkende kraft, men gjelder for fremtidig utskiftning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar fargen 407/151 (grå) med rett kappe i front som sameiets nye fargekode for markiser. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder for fremtidig utskiftning.

Vedlegg

4. 407151 Grå.pdf

Sak 8

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens revisor er svært kostbar.
Styret foreslår å skifte revisor til BDO.

Forslag til vedtak

Grav-Terrassen Boligsameie skifter revisor til BDO.

Sak 9

Nye vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det enklere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

Forslag til vedtak
Grav-Terrassen Boligsameie vedtar de nye vedtektene. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet

Vedlegg
5. Vedtekter Grav-Terrasse Boligsameie .pdf

Sak 10

Endring av punkt i vedtektene

Forslag fremmet av:
Anne Kari Valen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Viser til vedtektene for Gravterrassen som er i strid med eierseksjonsloven og som ikke ble lovlig vedtatt på ordinære årsmøte 15.02.2023. "I blokker hvor balkongene har blitt eller skal utvides/bygges, er det seksjonseierene i den aktuelle blokken som har det fulle økonomiske vedlikeholds- og reparasjonsansvaret for de utvidede/bygde balkonger."

En slik endring av vedtekter krever 2/3 flertall og i tillegg tilslutning fra de seksjoner det gjelder. Det siste foreligger ikke, dermed er ikke vedtektsendringen gyldig og må derfor trekkes ut av vedtektene for Grav-Terrassen.

Styrets innstilling
Styret er enig i at punktet bør fjernes da det er korrekt det forslagsstiller fremmer. Punktet i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra de berørte seksjonene.

Forslag til vedtak
Det omtalte punktet i vedtektene fjernes.

Sak 11

Vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På ordinært årsmøte 16.04.2024 ble det vedtatt å kartlegge tilstanden til vinduene i sameiet.
I mars ble de som hadde behov eller ønske om vurdering av sine vinduer bedt om å melde det inn til styret. Totalt 24 seksjoner meldte inn behov for kontroll av ett eller flere av sine vinduer. I april ble det gjennomført en kontroll av vinduene av en fagkyndig. Rapporten konkluderer med at 15 vinduer og 1 balkongdør er så dårlig at de ikke lar seg reparere. Det er dermed sameiets ansvar å skifte ut disse. Estimert kostnad er ca. kroner 300 000,-.

Det ble forøvrig bemerket at en rekke vinduer bør byttes, men de faller ikke inn under sameiets ansvar da reparasjon er mulig. Iht. loven er sameiet kun ansvarlig der reparasjon ikke er mulig, vedlikehold og reparasjon er seksjonseier sitt ansvar.

Samme firma/prosjektleder har tidligere i 2024 foretatt en vurdering og beregnet et estimat også for en total utskiftning av alle vinduer i sameiet. Dette er estimert til å koste rundt 6 millioner kroner.

Det understrekes at beløpene som opplyses kun er estimater.

Det legges frem to forslag for årsmøtet.
1. Sameiet skifter ut vinduene som iht. til rapporten er sameiets ansvar. Tiltaket finansieres ved låneopptak. *(Dette er sameiet uansett lovpålagt å utføre, men styret ønsker det også forankret i vedtak fra årsmøtet).*

2. Sameiet skifter ut alle vinduer i sameiet. Tiltaket finansieres via kapitalinnkreving.

Styrets innstilling
Styret er av den klare oppfatning at sameiet ikke har mulighet eller økonomi per i dag til å gjennomføre en total utskiftning av vinduene med mindre en total utskiftning finansieres direkte av seksjonseierne.

Forslag til vedtak 1
Sameiet skifter ut vinduene som iht. til rapporten er sameiets ansvar. Tiltaket finansieres ved låneopptak.

Forslag til vedtak 2
Sameiet skifter ut alle vinduer i sameiet. Tiltaket finansieres via kapitalinnkalling.

Sak 12

Balkongene i 41

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er en sak som har preget sameiet over mange år. Det ble i fjor hentet inn en ekstern styreleder for og blant annet lede arbeidet med å finne en endelig løsning på denne saken. På denne måten har man fått en upartisk

stemme uten egeninteresser i behandling av saken. Styret har engasjert juridisk bistand og det har blitt gjort en svært grundig vurdering av saken. All historikk, tidligere juridiske vurderinger, tilstandsrapporten etc. som var tilgjengelig for styret ble sendt over til advokaten før arbeidet startet.

Advokaten deltar på årsmøtet for å bistå årsmøtet i behandlingen av saken.

Det er på det rene at tidligere styrer og årsmøter ikke har behandlet denne saken riktig. Derfor har det flere tiår senere oppstått utfordringer i forbindelse med plasseringen av ansvaret for balkongene i 41.
En annen siden av saken er hvordan denne saken påvirker naboskapet, men også attraktiviteten til leilighetene på boligmarkedet. Et boligsameie med en økonomisk og juridisk uenighet kan påvirke potensielle kjøpere.

Den juridiske vurderingen og bistanden styret har fått taler for at sameiet er ansvarlig. På bakgrunn av dette vurderer styret det slik at det er sameiets ansvar å gjennomføre samt dekke kostnadene for vedlikeholdet av balkongene.

Styret har etter en grundig behandling av saken vedtatt følgende innstilling under dissens med tre stemmer for og en mot.
Styret innstiller på at sameiet tar opp lån og gjennomfører nødvendig vedlikehold av balkongene i 41. De seksjonseierne som allerede har gjennomført tiltak får dette refundert under forutsetning av at arbeidet er utført forskriftsmessig. Om ikke det er tilfelle vil kostnaden ikke bli refundert. Refusjon gjelder da kun vedlikehold og ikke oppgradering/forskjønning.

Det presiseres at dette tiltaket ikke medfører en kapitalinnkalling.

Tiltaket gjennomføres ved at styret innhenter en ny tilstandsrapport over balkongene. Det som fremkommer av behov for reparasjon blir utbedret.

Forslag til vedtak
Sameiet tar opp lån og gjennomfører nødvendig vedlikehold av balkongene i 41. De seksjonseierne som allerede har gjennomført tiltak får dette refundert. Refusjon gjelder da nødvendig vedlikehold og ikke oppgradering/forskjønning.

Sak 13
Fastsettelse av ordinært honorar for 2024 til 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024 til 2205 foreslås satt til kr 60 000,- til intern fordeling.
Ekstern styreleder har egen avtale.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret settes til kr 60 000,- til intern fordeling for perioden 2024 til 2025.

Sak 14

Honorar til ekstern styreleder for perioden 2025 til 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har siden ekstraordinært årsmøte i juni 2024 blitt lagt ned et betydelig arbeid fra styret sin side. Det er i all hovedsak ekstern styreleder som har lagt ned svært mange timer i etableringen av ny driftsstruktur og oppfølging av sameiet. Det vises til styrets årsberetning punkt 8. for detaljert redegjørelse over arbeidet.

Ekstern styreleder er valgt frem til 2026. Grunnet større arbeidsmengde enn forventet foreslås det å øke den årlige godtgjørelsen med kr 45 000,-. Avtalt honorar for perioden 2025 til 2026 blir da kr 190 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

Forslag til vedtak
Avtalt honorar for perioden 2025 til 2026 til ekstern styreleder er kr 190 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal. Forøvrig videreføres oppdragsavtalen inngått i 2024.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Philip Monsen er ikke på valg.
Styremedlem Kjell Johannesen er ikke på valg.

Styremedlem Jørn Yngve Sørum er på valg og tar gjenvalg.
Styremedlem Lasse Riiser Bøtun er på valg og tar gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Jørn Yngve Sørum
- Lasse Riiser Bøtun

Grav-Terrassen Boligsameie - Styrets årsberetning for 2024/2025.

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Carl Philip Schanke Monsen
Styremedlemmer:	Kjell Johannesen
	Jørn Yngve Sørum
	Lasse Riiser Bøtun

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Enqvist frem til 31.08.2024, fra og med 01.09.2024 har forretningsfører vært OBOS.
Sameiets revisor er Nitschke AS.

3. Bygninger

Sameiet består av 54 seksjoner.
Grav-Terrassen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489183, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 20/456

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

4. Forsikringer

Sameiet er forsikret hos Tryg Forsikring.

5. Årsoppgave

Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

6. Styremøter

Det er siden ekstraordinært årsmøte i juni 2024 avholdt 8 styremøter hvor en rekke saker har vært behandlet, se redegjørelse om styrets arbeid i pkt 8.
I tillegg er det avholdt møter med Telenor og OBOS Advokater. Utover dette snakker styret sammen ved behov.

7. Overdragelser

Det er i perioden gjennomført 3 overdragelser av leiligheter.

8. Styrets arbeid

Dette er en orientering om sakene styret har gjennomført i året som er gått, samt saker vi jobber med i dag.

Administrativt

For dagens styre har det vært et stort fokus på å få oversikt og status over sameiet, herunder drift og økonomi. Styret har gjennomført bytte til ny forretningsfører (OBOS). Det er opprettet en ny hjemmeside for sameiet, VIBBO, der vi har lagt inn relevant informasjon om sameiet. Styret har fått svært mange positive tilbakemeldinger på dette, og det er gledelig å se at tilnærmet alle beboere nå benytter Vibbo. Styret vil fortsette å utvikle plattformen med nye temaer og aktivt benytte den til å holde sameiet oppdatert. Vi har tatt i bruk styrerommet.no for å følge opp styrearbeidet og alle styrereferat ligger lagret her. I tillegg er det opprettet et filarkiv med dokumentasjon på gjennomførte prosjekt, kontrakter og all annen relevant informasjon. All tilgjengelig informasjon fra de ulike systemene sameiet tidligere har benyttet seg av er nå arkivert i det nye digitale styreverktøyet. Dette har også vært en meget stor jobb og det er lagt ned et betydelig antall timer i dette arbeidet alene.

Økonomi

Sameiets banktjenester er flyttet til OBOS-banken i forbindelse med overgangen til OBOS i september 2024. Sameiet har en svært anstrengt økonomi og har de siste årene gått i minus hensyntatt betjening av gjeld. Kapitalinnkallinger har tidligere løst utfordringen med likviditeten der og da, men dette er ingen god løsning verken på kort eller lang sikt. Svært lave felleskostnader og en vedvarende kraftig prisstigning de siste årene er hovedårsaken til de økonomiske utfordringene. Styret justerer nå sameiets inntekter opp mot driftskostnadene. Da dette medfører en stor økning i felleskostnadene gjøres dette over flere omganger for å unngå store og brå utslag for seksjonseierne. Styret har som mål å etablere en bærekraftig økonomi i sameiet og styrke likviditeten. Dette gjør at vi på sikt forhåpentligvis kan unngå kapitalinnkallinger og også begrense behovet for låneopptak når større vedlikeholdsoppgaver skal utføres.

Ny avtale for Tv og internett

Styret har lagt ned svært mye tid og krefter i forhandlingene av en ny avtale av leveranse av TV og internettjenester. Etter en grundig vurdering valgte vi å gå videre med Telenor. Forhandlingene av ny avtale var krevende og det ble gjennomført mange møter i fjor høst. Via sameiets styreleder har vi forhandlet på vegne av fire sameier som til sammen utgjør 320 leiligheter. Dette medførte at vi kunne presse de ulike tilbyderne både på pris og innhold. Totalt sett er dette en svært ettertraktet avtale for leverandørene og de har derfor strukket seg langt. Installasjonen ble gjennomført i vinter og alle leiligheter fikk helt nytt utstyr. Den nye avtalen inneholder den største grunnpakken Telenor tilbyr så både internetthastighet og tv-tilbud har fått ett kraftig løft.
For Grav-Terrassen Boligsameie sin del medførte også den nye avtalen en omlegging av kostnaden for internett fra seksjonseier til sameiet. Alle kostnader tilknyttet grunnpakken ligger nå inkludert i felleskostnadene.
Besparelsen i den nye avtalen med Telenor vil ikke vises i regnskapet da det er beboerne direkte som har betalt for sine private avtaler, men et konservativt estimat

gir en besparelse på mellom kr 100 000,- og kr 150 000,- per år.

Nullstilling av grøntanlegget
Høstens store prosjekt for Grav-Terrassen Boligsameie var nullstilling av grøntanlegget. Busker hadde fått vokse fritt i mange år og det var nødvendig å gå kraftig til verks. I over to uker hadde vi anleggsgartnere som luket, stelte og beskjærte bed og busker hos oss. I tillegg til at fasadene ser bedre ut var dette også en direkte anbefaling fra skadedyrfirma.

Balkongene i 41
Styret har etter oppdrag fra ekstraordinært årsmøte i 2024 arbeidet mye med denne saken. Styrets innstilling legges frem som egen sak til årsmøtets behandling.

Arbeidet har tatt lang tid og det har vært ekstra krevende da saken går langt tilbake i tid og bærer preg av en rekke saksbehandlingsfeil, men styret har med bistand fra advokat nøstet opp i saken og landet en innstilling vi mener er riktig.

I forbindelse med styrets oppstart av arbeidet ble styret i fjor høst kontakt av en advokat på veiene av noen seksjonseiere i sameiet. I et langt og til tider skarpt formulert brev ble styret informert om en rekke konsekvenser ulike konklusjoner i saken ville få for styret og sameiet. Det ble blant annet nevnt at styret risikerte å få et søksmål rettet mot seg. Dette er en svært uheldig måte å tilnærme seg en sak på og styret opplevde dette svært lite konstruktivt. Ekstra spesielt var det å få en slik henvendelse da sameiet nettopp hadde innhentet en ekstern styreleder for å arbeide med denne saken. Henvendelsen som i utgangspunktet var basert på en misforståelse og som enkelt kunne vært avklart ved å ta direkte kontakt med styret ble svart ut av styrets advokat og saken ble avsluttet. Dette medførte allikevel at styret måtte bruke mye unødvendig tid på saken og det kostet sameiet unødvendig advokatkroner. Dette nevnes i styrets årsberetning da styret måtte bruke en god del tid på dette, samt at det kostet sameiet en del kroner i kostnad til advokat. Styret har lagt denne saken bak seg og ønsker ikke noen videre diskusjon rundt dette.

Vinduer
Det er gjennomført kontroll av innmeldte vinduer i sameiet av eksternt firma. Det ble avdekket 15 vinduer og en balkongdør som må skiftes ut og som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar. Dette er sameiet lovpålagt å gjennomføre. Styret ønsker låneopptaket forankret i et årsmøtevedtak og legger derfor saken frem for årsmøtet. Som alternativ fremmes også forslag om en total utskiftning.

Nytt brannvarslingsanlegg
Det blir nå montert et nytt moderne brannvarslingsanlegg i fellesarealene og tekniske rom. Installasjonen skulle skje i vinter, men ble forsinket fordi leverandøren gikk tom for brannvarslere. Det nye systemet heter Ajax og er et testvinnende brannvarslingsanlegg. Ajax oppfyller standardene EN 14604 og EN 50291. Det er i

tillegg godkjent iht. TEK17. Dette vil øke brannsikkerheten betydelig i sameiet vårt. Som det fremkommer av agendaen til årets årsmøte legger styret frem forslag om å inkludere leilighetene i sameiet og dermed oppnå et komplett sentralt brannvarslingsanlegg for sameiet.

Nye vedtekter
Sameiets vedtekter er revidert med forretningsfører slik at innhold og språk er oppdatert iht. dagens lover og regler. *Vedtektene legges frem som egen sak på årsmøte.*

Øvrige saker - *Listen er ikke uttømmende:*

- Det er sendt ut informasjon til seksjonseiere om Vibbo – ny hjemmeside
- Sameiet er nå registrert i foretaksregisteret og oppdatert i Brønnøysundregisteret
- Oppdatert boligselskapets opplysninger i offentlige register
- Lagt inn digitalløsning for bestilling av nøkler i Vibbo
- Kjøpt inn nye sykkelstativ til alle oppgangene
- Gjennomført kontroll av innmeldte vinduer i sameiet, saken legges frem for årsmøtet til behandling.
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg
- Fulgt opp diverse feil med låser sammen med låsesmed
- Styret har tatt i bruk HMS-verktøyet på styrerommet.no og satt oppfølging av styrets HMS arbeid i system
- Det utarbeides nå et årshjul så oppfølging av løpende oppgaver og serviceavtaler skal bli enkelt å følge opp i fremtiden
- Byttet navn på en rekke ringeklokker
- Skiftet forsikringsselskap til Tryg Forsikring
- Forhandlet fram ny forsikringsavtale
- Installert mobilnøkkel på alle oppgangsdører
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg
- Informasjon og meldinger er løpende lagt ut på sameiets nyhetssider
- Daglig besvares e-post og meldinger på Vibbo
- Opprettet budsjett for 2025 sammen med forretningsfører
- Forberedelser til årsmøtet 2025
- Det er installert nye dørpumper til flere oppgangsdører.
- Organisert dugnader
- Kjøpt inn ny vimpel
- Organisert julemarkering og kjøpt inn julelys
- Det er gjennomført service og skiftet en ekspansjonstank på varmeanlegget.
- Det har blitt gjennomført befaring av sameiets grøntområder sammen med ABVK
- Det opprettes i 2025 årlig SKAN godkjenning av lekeplassen
- Bestilt måking og grusing etter behov i vinter

Oppgaver vi jobber med

- Gjennomgang og reforhandling av alle avtaler. Da overgangen fra Enqvist, samt at andre prosjekter har krevd mye mer innsats enn først forutsett, er vi ikke kommet igjennom alle avtalene enda. Dette arbeidet er det som mål å ha ferdig ila. 2025.
- Kartlegge teknisk tilstand for sameiet – på bakgrunn av analysen utarbeides det en vedlikeholdsplan for årene fremover
- Kartlegging av alle parkeringsplasser tilknyttet sameiet
- Ladepunkt for elbiler
- Oppdatering og videreutvikling av styrerommet og Vibbo
- Oppgradere uteområdene

9. Diverse.

Styret minner om at informasjon fra styret samt årsmøtepapirer og referat vil være elektronisk. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at kontaktinformasjonen på VIBBO til enhver tid er riktig. Her må også alle medboere og eventuelle leietakere registreres, dette gjøres av seksjonseier.

E-post til styret er: gravterrassenbs@styrerommet.no
Styret tilstreber å lese all e-post hver dag. All e-post besvares fortløpende og arkiveres i mapper etter tema. Det samme gjelder meldinger på Vibbo. En viktig grunn til å ha felles e-post som kommunikasjonskanal er dokumentasjon på styrets arbeid samt informasjonsflyt i styret, så alle er oppdatert om pågående saker. Direkte telefonkontakt til styremedlemmer skal derfor unngås i størst mulig grad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført til konto for egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Vann- og avløpsavgiften økes.

Lån
Grav-Terrassen Boligsameie har lån i DNB.
For opplysninger om lånet henvises det til note i regnskapet.
Avdrag er ikke hensyntatt i budsjettert resultat.

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 2025. Det vises også til styrets redegjørelse under punktet økonomi i beretningen.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG med polisenummer 3340263. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til sameiermøtet i Grav-terrassen Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Grav-terrassen Boligsameie som viser et overskudd på kr 147 439. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

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

Lysaker, 30. april 2025
NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor

GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 489 183, KUNDENR. 4504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 320 165	1 990 920	1 990 920	2 590 000
Ladeinntekter EL-bil		22 167	0	0	0
Andre inntekter		0	328 495	47 600	57 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 342 332**	**2 319 415**	**2 038 520**	**2 647 900**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 074	-15 510	-15 510	-35 500
Styrehonorar	4	-248 750	-110 000	-110 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-44 450	-25 250	-25 000	-33 000
Forretningsførerhonorar		-128 165	-117 490	-112 056	-98 500
Konsulenthonorar	6	-47 501	0	0	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-222 140	-211 113	-636 000	-312 000
Forsikringer		-132 998	-112 096	-105 100	-175 000
Festeavgift		-21 526	0	0	-22 000
Kommunale avgifter	8	-667 999	-570 305	-570 100	-745 000
Energi/fyring		-54 399	0	0	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 752	-133 811	-133 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-403 555	-504 443	-493 500	-428 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 146 309**	**-1 800 018**	**-2 200 266**	**-2 454 000**
DRIFTSRESULTAT		**196 024**	**519 397**	**-161 746**	**193 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 163	1 101	0	0
Finanskostnader	11	-52 748	-59 956	0	-38 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-48 584**	**-58 854**	**0**	**-38 000**
ÅRSRESULTAT		**147 439**	**460 544**	**-161 746**	**155 900**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 147 439

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 489 183, KUNDENR. 4504

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	54 000	54 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 000**	**54 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		9 409	27 148
Restanser felleskostnader/kundefordringer		63 527	14 096
Forskuddsbetalte kostnader		71 979	143 502
Andre kortsiktige fordringer	13	56 572	0
Bankinnskudd		0	1 133 675
Driftskonto OBOS-banken		1 128 258	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		36 975	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 366 720**	**1 318 422**
SUM EIENDELER		**1 420 720**	**1 372 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	540 010	392 571
SUM EGENKAPITAL		**540 010**	**392 571**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	511 255	792 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		**511 255**	**792 152**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 613	60 579
Leverandørgjeld		116 244	30 004
Skyldige offentlige avgifter	16	52 309	0
Påløpte renter		11 134	0
Påløpte avdrag		58 289	0
Energiavregning	17	38 847	13 770
Annen kortsiktig gjeld	18	52 019	83 346
SUM KORTSIKTIG GJELD		**369 455**	**187 699**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 420 720**	**1 372 422**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2025
Styret i Grav-Terrassen Boligsameie

Carl Philip Schanke Monsen Kjell Johannesen Jørn Yngve Sørum

Lasse Riiser Bøtun

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader krevet inn av tidl. forretningsfører	1 327 280
Felleskostnader	663 640
Lånekostnad 1 krevet inn av tidl. forretningsfører	187 284
Lånekostnad I (Adm-avtale)	94 904
Parkering	37 600
Strømuttak	8 800
Garasje	3 800
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale - avregning 31.12)	-3 143
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 320 165**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 074
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 074**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 248 750.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 375.
Det er i tillegg betalt honorar med kr 18 075 for annen bistand fra revisor.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 063
Andre konsulenthonorarer	-24 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 501**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 329
Drift/vedlikehold elektro	-17 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 864
Kostnader dugnader	-5 961
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-222 140**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-179 518
Renovasjonsavgift	-114 165
Kommunale avgifter	-374 316
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-667 999**

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 666
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 346
Annen leiekostnad	26 184
Annet driftsmateriale	-78
Vaktmestertjenester	-152 864
Renhold ved firmaer	-136 159
Snørydding	-75 804
Andre fremmede tjenester	-12 330
Andre kontorkostnader	-3 904
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-8 757
Øreavrunding	37
Velferdskostnader	-4 764
Tap på fordringer,	-8 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-403 555**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 122
Andre renteinntekter	1 041
SUM FINANSINNTEKTER	**4 163**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-52 622
Renter på leverandørgjeld	-125
SUM FINANSKOSTNADER	**-52 748**

NOTE: 12
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	54 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**54 000**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	56 572
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**56 572**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Det har ikke vært innfrielser på lånet i 2024. Det vises for øvrig til prinsippendringen i 2023.

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,95 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2015	-2 550 000	
Nedbetalt tidligere	1 757 848	
Nedbetalt i år	280 897	
		-511 255
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-511 255**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-36 975
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 334
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-52 309**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-167 592
SUM INNTEKTER	**-167 592**

KOSTNADER

Strøm	116 828
SUM KOSTNADER	**116 828**

Uoppgjorte avregninger	11 916
SUM ENERGIAVREGNING	**-38 847**

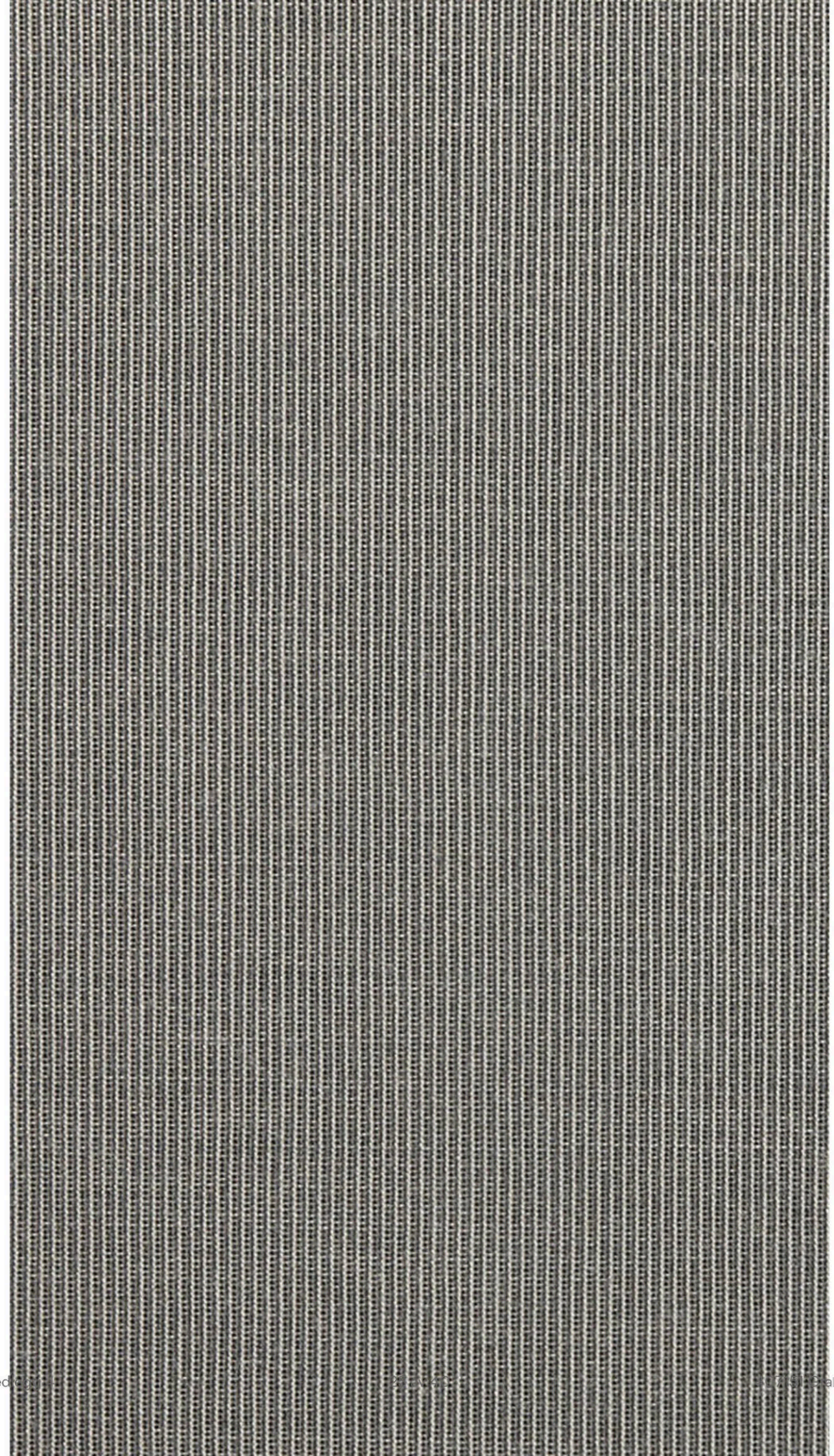
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye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

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

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

IN-adm avregning	-3 143
Annen påløpt kostnad	-48 876
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-52 019**

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB



V E D T E K T E R

for

Grav-Terrasse Boligsameie org. nr. 975 489 183

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 20.05.2025 og erstatter tidligere vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Grav-Terrasse Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5.12.1984

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 20, bnr. 456 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Seksjonseier med eierandel i bygninger med festerett til grunn i gnr. 20, bnr. 456 i Bærum, til hvis andel det er knyttet enerett til bruk av bolig, er medlemmer av sameiet. Ingen kan være seksjonseier uten samtidig å være aksjonær i Grav – Terrassen AS som er det selskapet som fester sameiets tomtegrunn.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer på grunnlag av følgende antall kvadratmeter i den enkelte bruksenhet i forhold til det totale antall kvadratmeter

Type seksjon:	Antall:	Beliggende i:	Størrelse:	Sum størrelse:
Endeseksjoner	6	nr. 41	110 kvm.	660 kvm.
Endeseksjoner	10	nr. 39c og 43	90 kvm.	900 kvm.
Midtseksjoner	28	nr. 39 og 43	85 kvm.	2380 kvm.
Endeseksjoner	4	nr. 39a	85 kvm.	340 kvm.
Midtseksjoner	6	nr. 41	86 kvm.	516 kvm.
TOTALT	54			4796 kvm.

2. Rettslig disposisjonsrett

BESKYTTET

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Utleier er ansvarlig for at leietaker er kjent med husordensreglene og vaskeinstruksen.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) 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.

BESKYTTET

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

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

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende 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. Se forutsetninger om dyrehold fastsatt i husordensreglene.

4. Garasje og parkeringsplasser

4-1 Garasje og parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Grav-terrassen boligsameie har to garasjebygg utskilt fra sameiet, fordelt på 10 garasjer i hvert bygg. Garasjeandeler i garasjebyggene vil bare kunne eies av seksjonseiere i boligsameiet, organisert i hvert sitt garasjesameie. Garasjesameiene er underlagt de samme vedtekter som ligger til grunn for boligsameiet.

Garasjesameiene betaler en årlig festeavgift for leie av grunn fra boligsameiet, samt en fastsatt andel av boligsameiets fellesutgifter, så som strøm, forsikringer etc. Garasjesameiene er forpliktet til å holde garasjebyggene i tilfredsstillende stand. Hver andelshaver plikter å bidra med hver sin andel av de økonomiske og administrative forpliktelser som måtte påløpe.

All utleie skal meldes skriftlig til styret.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-? Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) 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

BESKYTTET

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

i) 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 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. Styret kan beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) 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.

Det innbetales et akontobeløp hver måned til dekning av kostnader til oppvarming. Faktisk forbruk for hver seksjon avregnes en gang per år.

Det innbetales videre en årlig avgift for strømuttak i kjellerbod og for biloppstillingsplass.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) 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.

BESKYTTET

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 tvang.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

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

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 fire andre medlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.

BESKYTTET

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

BESKYTTET

- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

(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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) 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

BESKYTTET

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

BESKYTTET

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 4504 **Selskapsnavn:** GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975489183
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:30, Østerås skole, auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/Geir Vislie ble vedtatt som møteleder
>
> ✓ **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 OBOS v/Geir Visle foreslått. Som protokollvitner ble Tor Åge Hunnes og Camilla Berge foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Branndetektorer i leilighetene

Det blir om kort tid installert nye branndetektorer i fellesarealene i sameiet. *Installasjonen er forsinket fordi leverandøren gikk tom for detektorer.* I alle oppganger, kjellere, boder og tekniske rom blir det montert detektor. Ajax systemet er i dag ett av de beste systemene på markedet og er designet for å kunne utvides. Brannvern er svært viktig i et boligsameie. Styret har forhandlet frem et svært fordelaktig tilbud for å få detektorer også inn i leilighetene. I tillegg til to detektorer inkluderer tilbudet også en avstillingsknapp til hver leilighet. Denne kan benyttes ved falsk alarm. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen som detekterer røyk, varme og CO. Pris ferdig montert er ca. kr 4 202,- per leilighet. Detektorene er vedlikeholdsfrie og har batteri som varer i 10 år. Styret foreslår at prosjektet finansieres direkte av seksjonseier og at beløpet deles på to og legges til fakturaen for felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen Ajax som detekterer røyk, varme og CO. Tiltaket finansieres via ekstra innbetaling fra sameierne, fordelt på to terminer, august og oktober.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Markiseduk

Styret får med jevne mellomrom forespørsel fra beboere som ønsker å skifte markisduk. Det er i dag ikke vedtatt en fargekode i sameiet og dette fører til en del ulike kombinasjoner på fasaden. For å gjøre dette enklere for alle å forholde seg til i fremtiden foreslår styret at sameiet vedtar en fargekode som gjelder for sameiet. Vedtaket skal ikke ha tilbakevirkende kraft, men gjelder for fremtidig utskiftning.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar fargen 407/151 (grå) med rett kappe i front som sameiets nye fargekode for markiser. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder for fremtidig utskiftning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av ny revisor

Dagens revisor er svært kostbar.
Styret foreslår å skifte revisor til BDO.

> **Forslag til vedtak:**
> Grav-Terrassen Boligsameie skifter revisor til BDO.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Nye vedtekter

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det enklere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

Forslag til vedtak:
Grav-Terrassen Boligsameie vedtar de nye vedtektene. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet

✓ **Vedtatt. Saken ble vedtatt med 19 stemmer for og 4 stemmer mot**

10. Endring av punkt i vedtektene

Fremmet av: Anne Kari Valen

Viser til vedtektene for Gravterrassen som er i strid med eierseksjonsloven og som ikke ble lovlig vedtatt på ordinære årsmøte 15.02.2023. "I blokker hvor balkongene har blitt eller skal utvides/bygges, er det seksjonseierene i den aktuelle blokken som har det fulle økonomiske vedlikeholds- og reparasjonsansvaret for de utvidede/bygde balkonger."

En slik endring av vedtekter krever 2/3 flertall og i tillegg tilslutning fra de seksjoner det gjelder. Det siste foreligger ikke, dermed er ikke vedtektsendringen gyldig og må derfor trekkes ut av vedtektene for Grav-Terrassen.

Styrets innstilling
Styret er enig i at punktet bør fjernes da det er korrekt det forslagsstiller fremmer. Punktet i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra de berørte seksjonene.

Forslag til vedtak:
Saken utgår grunnet vedtaket i sak 9

✓ **Vedtatt.**

11. Vinduer

På ordinært årsmøte 16.04.2024 ble det vedtatt å kartlegge tilstanden til vinduene i sameiet.
I mars ble de som hadde behov eller ønske om vurdering av sine vinduer bedt om å melde det inn til styret. Totalt 24 seksjoner meldte inn behov for kontroll av ett eller flere av sine vinduer. I april ble det gjennomført en kontroll av vinduene av en fagkyndig. Rapporten konkluderer med at 15 vinduer og 1 balkongdør er så dårlig at de ikke lar seg reparere. Det er dermed sameiets ansvar å skifte ut disse. Estimert kostnad er ca. kroner 300 000,-.

Det ble forøvrig bemerket at en rekke vinduer bør byttes, men de faller ikke inn under sameiets ansvar da reparasjon er mulig. Iht. loven er sameiet kun ansvarlig der reparasjon ikke er mulig, vedlikehold og reparasjon er seksjonseier sitt ansvar.

Samme firma/prosjektleder har tidligere i 2024 foretatt en vurdering og beregnet et estimat også for en total utskiftning av alle vinduer i sameiet. Dette er estimert til å koste rundt 6 millioner kroner.

Det understrekes at beløpene som opplyses kun er estimater.

Det legges frem to forslag for årsmøtet.

1. Sameiet skifter ut vinduene som iht. til rapporten er sameiets ansvar. Tiltaket finansieres ved låneopptak.
(Dette er sameiet uansett lovpålagt å utføre, men styret ønsker det også forankret i vedtak fra årsmøtet).

2. Sameiet skifter ut alle vinduer i sameiet. Tiltaket finansieres via kapitalinnkreving.

Styrets innstilling
Styret er av den klare oppfatning at sameiet ikke har mulighet eller økonomi per i dag til å gjennomføre en total utskiftning av vinduene med mindre en total utskiftning finansieres direkte av seksjonseierne.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet skifter ut vinduene som iht. til rapporten er sameiets ansvar. Tiltaket finansieres ved låneopptak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet skifter ut alle vinduer i sameiet. Tiltaket finansieres via kapitalinnkalling.

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Balkongene i 41

Dette er en sak som har preget sameiet over mange år. Det ble i fjor hentet inn en ekstern styreleder for og blant annet lede arbeidet med å finne en endelig løsning på denne saken. På denne måten har man fått en upartisk stemme uten egeninteresser i behandling av saken. Styret har engasjert juridisk bistand og det har blitt gjort en svært grundig vurdering av saken. All historikk, tidligere juridiske vurderinger, tilstandsrapporten etc. som var tilgjengelig for styret ble sendt over til advokaten før arbeidet startet.

Advokaten deltar på årsmøtet for å bistå årsmøtet i behandlingen av saken.

Det er på det rene at tidligere styrer og årsmøter ikke har behandlet denne saken riktig. Derfor har det flere tiår senere oppstått utfordringer i forbindelse med plasseringen av ansvaret for balkongene i 41.
En annen siden av saken er hvordan denne saken påvirker naboskapet, men også attraktiviteten til leilighetene på boligmarkedet. Et boligsameie med en økonomisk og juridisk uenighet kan påvirke potensielle kjøpere.

Den juridiske vurderingen og bistanden styret har fått taler for at sameiet er ansvarlig. På bakgrunn av dette vurderer styret det slik at det er sameiets ansvar å gjennomføre samt dekke kostnadene for vedlikeholdet av balkongene.

Styret har etter en grundig behandling av saken vedtatt følgende innstilling under dissens med tre stemmer for og en mot.
Styret innstiller på at sameiet tar opp lån og gjennomfører nødvendig vedlikehold av balkongene i 41. De seksjonseierne som allerede har gjennomført tiltak får dette refundert under forutsetning av at arbeidet er utført forskriftsmessig. Om ikke det er tilfelle vil kostnaden ikke bli refundert. Refusjon gjelder da kun vedlikehold og ikke oppgradering/forskjønning.

Det presiseres at dette tiltaket ikke medfører en kapitalinnkalling.

Tiltaket gjennomføres ved at styret innhenter en ny tilstandsrapport over balkongene. Det som fremkommer av behov for reparasjon blir utbedret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet tar opp lån og gjennomfører nødvendig vedlikehold av balkongene i 41. De seksjonseierne som allerede har gjennomført tiltak får dette refundert. Refusjon gjelder da nødvendig vedlikehold og ikke oppgradering/forskjønning.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Boligsameiet tar 50 % av kostnaden og seksjonseierne i 41 tar 50 % av kostnaden for utbedringen av balkongene i 41. Vedtaket er fattet med forbehold om at samtlige seksjoner i 41 samtykker.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Fastsettelse av ordinært honorar for 2024 til 2025

Godtgjørelse for styret for perioden 2024 til 2205 foreslås satt til kr 60 000,- til intern fordeling.
Ekstern styreleder har egen avtale.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret settes til kr 60 000,- til intern fordeling for perioden 2024 til 2025.

✓ **Vedtatt.**

14. Honorar til ekstern styreleder for perioden 2025 til 2026

Det har siden ekstraordinært årsmøte i juni 2024 blitt lagt ned et betydelig arbeid fra styret sin side. Det er i all hovedsak ekstern styreleder som har lagt ned svært mange timer i etableringen av ny driftsstruktur og oppfølging av sameiet. Det vises til styrets årsberetning punkt 8. for detaljert redegjørelse over arbeidet.

Ekstern styreleder er valgt frem til 2026. Grunnet større arbeidsmengde enn forventet foreslås det å øke den årlige godtgjørelsen med kr 45 000,-. Avtalt honorar for perioden 2025 til 2026 blir da kr 190 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

Forslag til vedtak:
Avtalt honorar for perioden 2025 til 2026 til ekstern styreleder er kr 190 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal. Forøvrig videreføres oppdragsavtalen inngått i 2024.

✓ **Vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Philip Monsen er ikke på valg.
Styremedlem Kjell Johannesen er ikke på valg.

Styremedlem Jørn Yngve Sørum er på valg og tar gjenvalg.
Styremedlem Lasse Riiser Bøtun er på valg og tar gjenvalg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Riiser Bøtun

Jørn Yngve Sørum
Charlotte Elise Thuesen

Følgende stilte til valg:
Lasse Riiser Bøtun
Jørn Yngve Sørum
Charlotte Elise Thuesen

Dagbokført som nr. 7983
den 29/10 1953

F e s t e k o n t r a k t.

Mellom underskrevne o.r.sakfører J. H. Meinich på vegne av fru Lillen Kloumann som eier av Grav gård, gnr. 20 bnr. 325 i Bærum og Finn Blichfeldt som fester er d.d. inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneieren bortfester til festeren sin eiendom gnr. 20, bnr. 456 i Bærum.

2. Tomten måles til tilgrensende veiers midtlinje.

3. Festeavgiften fastsettes til 3% av den takst prisnemnda i Bærum har fastsatt. Pristaksten er kr. 6.oo pr. m2.
Ved utstedelsen av nærværende festekontrakt har partene gått ut fra at tomten inneholder et areal av 9000,- m2, etter er pris av kr. 6.oo pr. m2, tilsammen kr. 54000,- Festeavgiften beregnes til 3 % av dette beløp kr. 1620,-
Dog er partene videre enige om at den endelige festeavgift skal fastsettes etter målebrevets utvisende, idet festeavgiften utregnes etter kr. 6.oo pr. m2 som målebrevet viser og 3 % av dette beløp.

4. Festeavgiften betales etterskuddsvis hvert år, første gang 1 år etter denne kontrakts underskrift.

5. Festetiden skal være 99 år regnet fra overtagelsen.
Ved festetidens utløp skal festeren ha rett til om han så måtte ønske å overta tomten etter takst.
Ønsker festeren ikke å benytte seg av denne rett, skal grunneieren ha rett til enten 1) å overta de på tomten stående bygninger etter full verdi eller 2) å fornye festet for nye 99 år.
Når tomtens verdi skal takseres, er partene enig om at grunneieren skal nyte godt av den alminnelige prisstigning som tilsvarende tomter i egnen har undergått.
Derimot medtas ikke i taksten den verdi som utført arbeid på den ubebyggede grunn antas å ha for grunneieren. Heller ikke medtas verdistigning som skyldes verdsaukskatt, repartisjon o.l. som festeren har betalt. Ifall grunneieren skal overta bygningene eller festekontrakten forlenges, skal ikke medtas særlige innredninger eller påtagelige luksusanordninger som ikke er vanlig for tilsvarende bygg. Utgiftene til takst av tomtens salgsverdi bæres av festeren, ifall han kjøper tomten. Velger grunneieren å kjøpe bygningene, bærer han utgiftene til taksten. Velger grunneieren etter avholdt takst å fornye festet, deles utgiftene til fastsettelse av festeavgiften mellom partene. Denne avgift skal fastsettes på grunnlag av tomtens verdi taksert som ovenfor nevnt. Oppnås ikke enighet om ny festeavgift, fastsettes denne ved voldgift overensstemmende med pkt. 14.
Ønsker fester ikke å fornye festet, plikter han straks og uten utgift for grunneieren å fjerne husene på tomten uten erstatning. Etter utløpet av en eventuell ny 99 års frist forbeholdes på

samme måte som ved utløpet av den første frist.

6. Festeren plikter til enhver tid å holde de oppførte bygninger forsvarlig forsikret.

7. Ved kontraktens underskrift overtar festeren ethvert ansvar og annen risiko vedrørende arealets fremtidige utnyttelse som byggetomter. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt arealet og derpå oppførte bygninger, også eventuell verdsaukskatt.
Arealet blir straks å skylddele således at det som er kalt tomt 150, og som i virkeligheten inneholder flere tomtenummer, får sitt eget bruksnummer.

8. Eieren bortfester arealet fri for pengeheftelser, således at de nåværende panthavere i Grav frafaller pant i det bruksnummer som den solgte areal får, For øvrig er arealet bortfestet med de heftelser som pantregistret utviser.
Grunneieren fraskriver seg rett til å pantsette grunnen i festetiden utover det pkt. 13 angir. Dog skal festeren i fremtiden ha rett til å få denne pantobligasjon fordelt på de enkelte bruksnummer i forhold til størrelsen på de enkelte parseller, eller efter hovedfesterens nærmere bestemmelse.

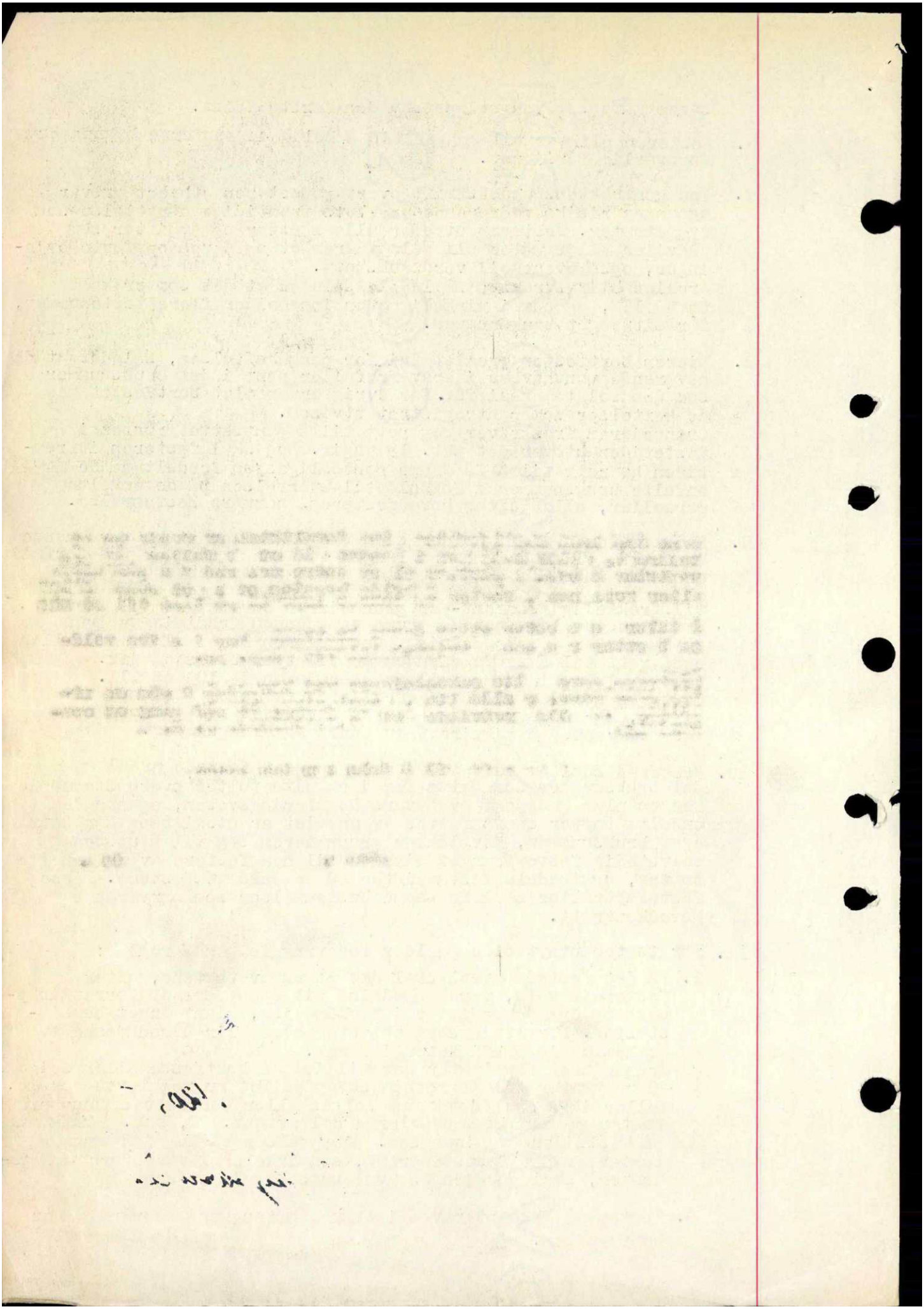
9. Hvis festeren misligholder sine forpliktelser etter nærværende kontrakt, eller hvis han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredsler eller hvis han unnlater å holde bygningene i god stand eller tilstrekkelig assurert- er grunneieren berettiget til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger å søke dekning. Grunneieren har i slike tilfeller også rett til å sette eiendommen til tvangsauksjon jfr. bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 109 og 111. Festeren utreder alle ved en slik forfølgning forbunde utgifter, og alle kostnader som er forbundet med grunneierens møte ved auksjon rekvirert av bedre fordringshaver.

10. Festeren skal ha rett til å dele opp det festede areal og det bruksnummer som dette får i enkelte tomter overenstemmende med en plan godkjent av Bærums Reguleringsvesen, og når de enkelte tomter som omfattes av arealet er utskilt og har fått eget bruksnummer, forplikter grunneieren seg til å utstede selvstedig festekontrakt direkte til nye festere av de enkelte tomter, og fordele festavgiften på de enkelte festere. Disse festekontrakter skal ha samme bestemmelser som nærværende hovedkontrakt.

11. For tomten utnyttelse gjelder forøvrig følgende regler:

1. På det festede areal skal det på en av tomtene, efter festerens valg, være anledning til å oppføre et forretningsbygg og hva dermed står i forbindelse, blant annet bensinstasjon. Forretningsbyggets størrelse blir å godkjenne av de kommunale myndigheter i Bærum.
Grunneieren forplikter seg til ikke å bortfeste eller selge andre tomter til forretningsbygg på det nu regulerte område. Heller ikke skal det kunne selges eller bortfestes forretningstomter på den ikke regulerte del av gnr. 20, bnr. 1 i Bærum på vestsiden av Liomaasen. Bebyggelsen på de gjenværende tomter av det festede areal, som ikke skal være forretningstomter, skal godkjennes av Bærums Bygningsvesen.

2. Tomten må ikke utgraves i større omfang enn nødvendig for bebyggelsen.



3. Tomten må ikke beplantes eller få vokse til på sådan måte at utsikten for naboer derved stenges. Gjerde settes opp etter bygningsvesenets bestemmelser. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de kommunale, elektriske ledninger, telefon, vann - og kloakkledninger samt renseanlegg etter foreliggende planer. Om det er nødvendig må kjøperen finne seg å at det føres ledning over tomten.

4. Ved utvidelse av veien langs tomten inntil regulert bredde er kjøperen forpliktet til å legge ut den fornødne grunn uten erstatning samt i å delta i utgravningen etter bygningsvesenets bestemmelser.

5. Vedrørende vedlikehold og beplantning av den ikke bebygde del av tomten forplikter kjøperen seg til å følge direktiver fra et engere vel-utvalg omfattende eiendommene i det regulerte strøk hvor tomten er beliggende.

12. Fester overtar forøvrig forholdsvis refusjon for veiopparbeidelsen fra Nadderudveien frem til det areal som Wilhelmsens Rederi har kjøpt, overenstemmende med bestemmelser i kontrakt av 10/7-1950 mellom grunneieren og Bygge - og Boliglaget for Norges Banks funksjonærer.

13. Festeren yter i forbindelse med kontrakten grunneieren et pantelån svarende til pristaksten. Lånet for-faller til betaling ved festetidens utløp og forrentes med 3 % som betales etterskuddsvis. Såfremt festekontrakten etter utløpet av festetiden forlenges, forlenges lånets løpetid på tilsvarende måte.

14. Tvister og takster etter denne kontrakt avgjøres ved voldgift etter reglene i tvistemålslovens kap. 32.

15. Festeren bærer alle omkostninger ved kontrakten som utgifter til pristakst, skylddeling, regulering, tinglysning og oppmåling m.v. samt provisjon til o.r.sakfører J. H. Meinich, Sandvika.

16. Eiendommen overtas ved kontraktens underskrift.

Bærum, 23.10 1953.

Finn Bischfeldt (s.)

J. H. Meinich (s.)
o.r.sakf.
i h.t. fullmakt.

Stempelmerker kr. 420,—
påsatt originaldokumentet og kassert
den 29/10 – 1953
av Leyskrowcs

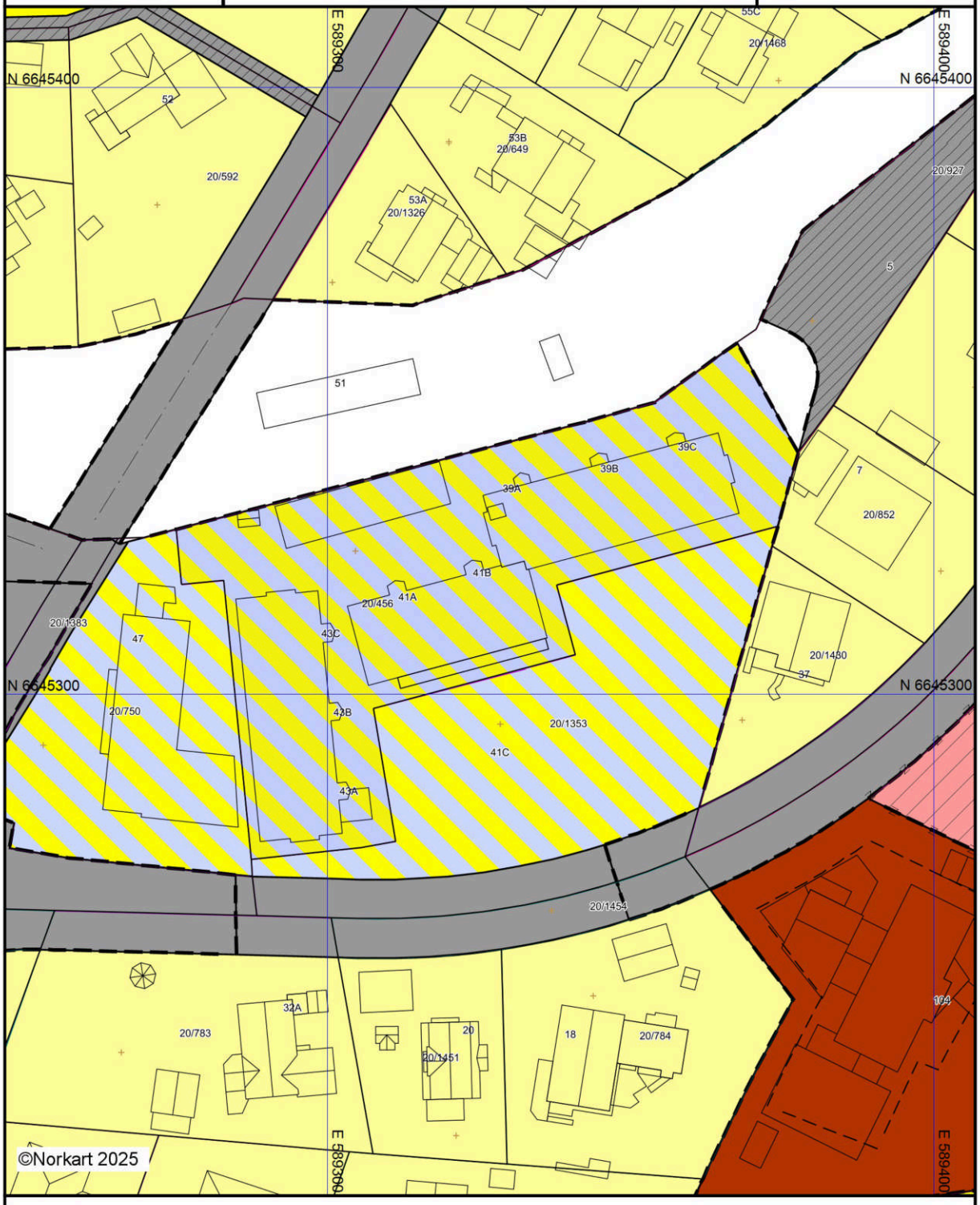
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/456/0/2
Adresse: Bispeveien 39A
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Undervisning
- Idrett

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

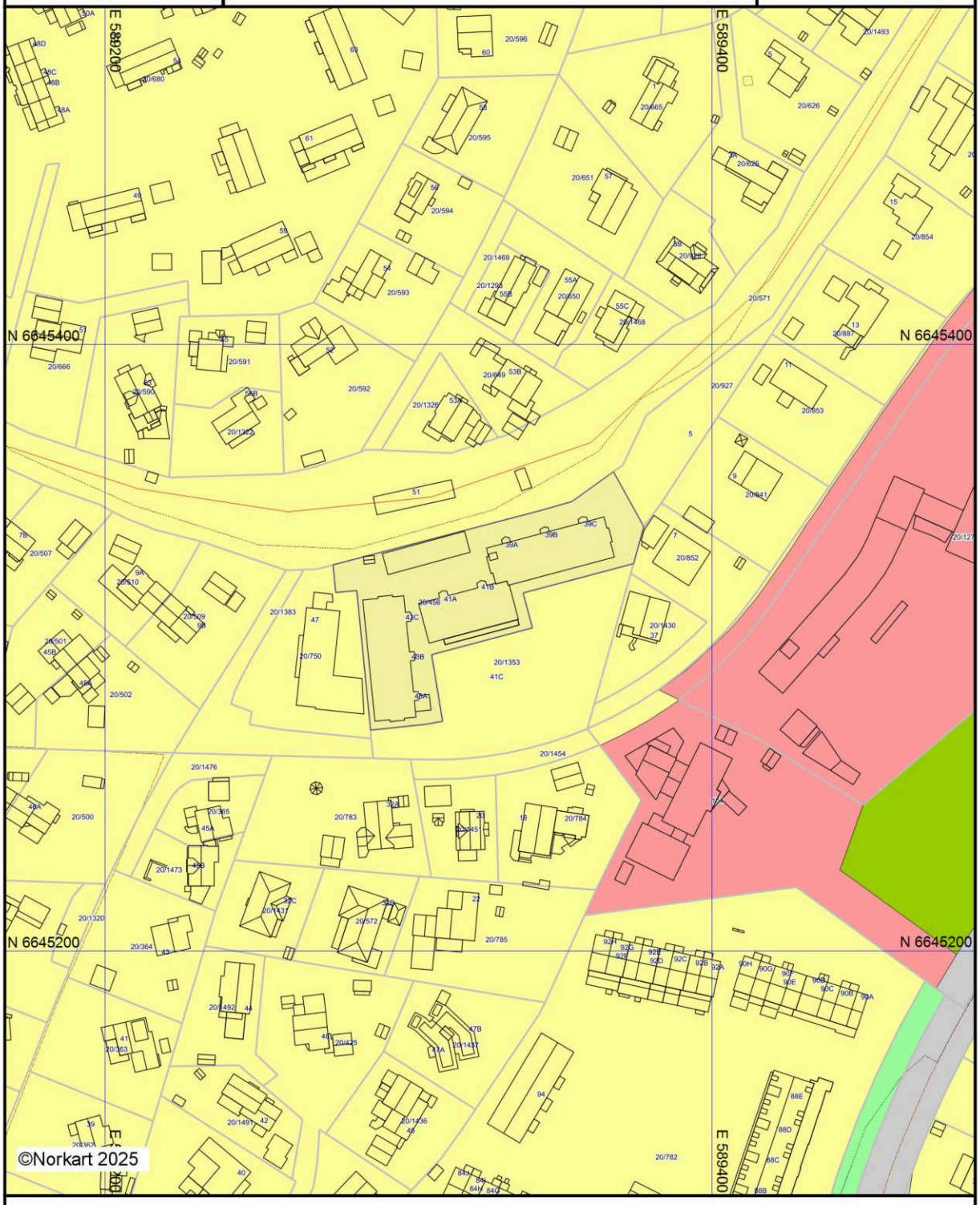
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/456/0/2
Adresse: Bispeveien 39A
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Turdrag - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - nåværende

Sporveg - framtidig

Kollektivtrase- nåværende

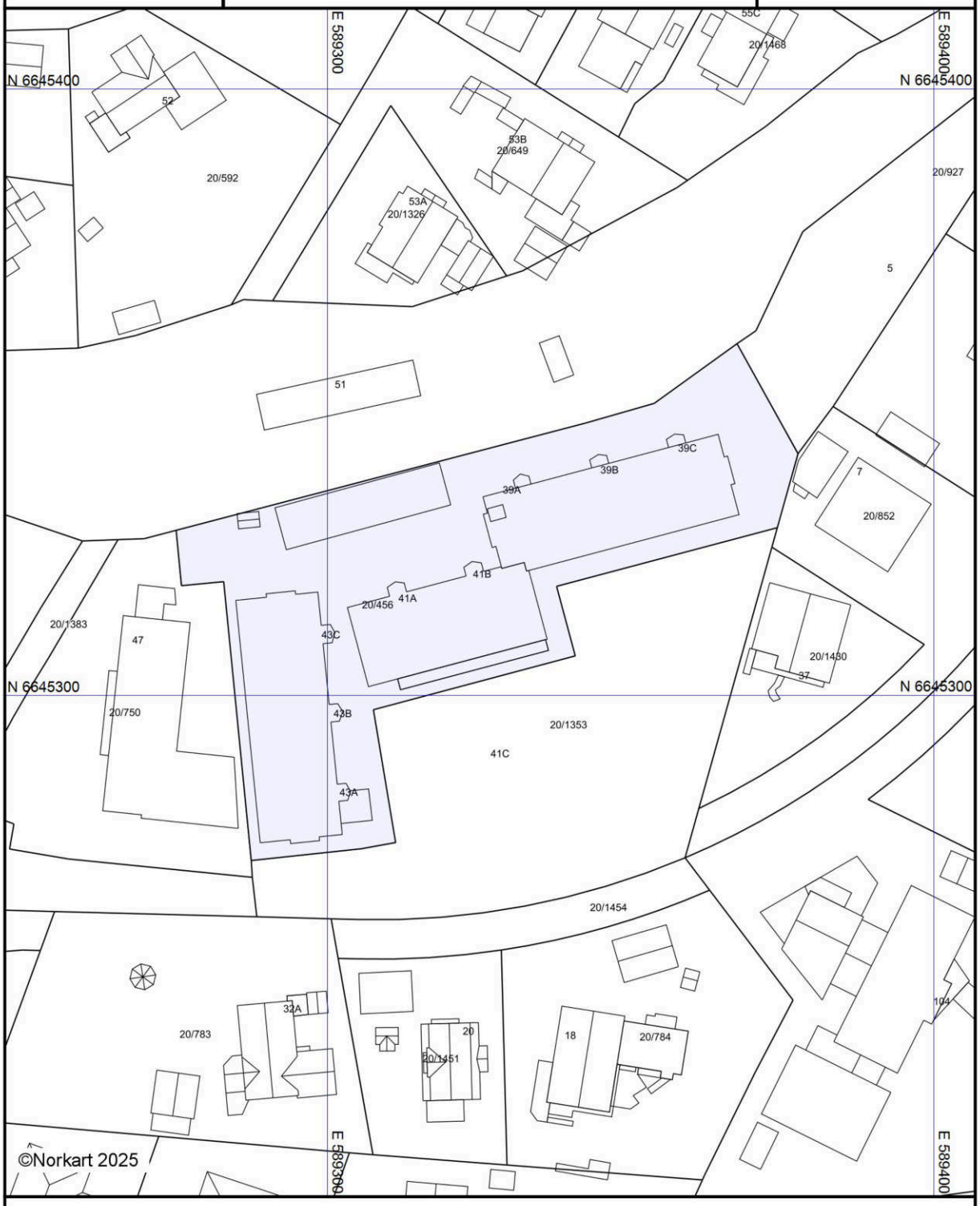
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/456/0/2
Adresse: Bispeveien 39A
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 27.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bispeveien 39A, 1362 HOSLE								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 643 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

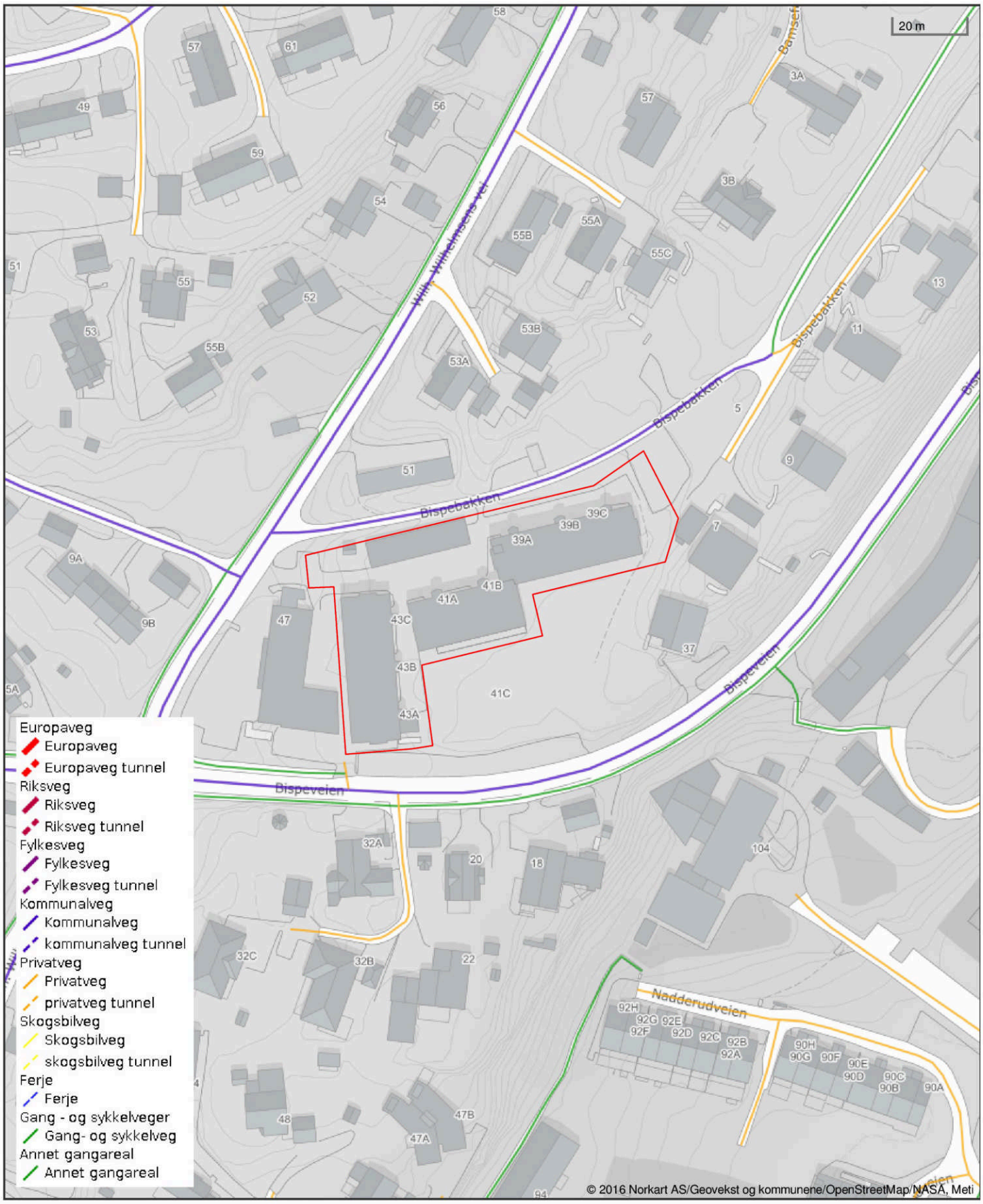
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1950002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950002)
Navn	GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1951
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24443/7100765.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 643 m^2 **Formål** Bolig/Forretning

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 20/456//



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

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

Utskriftsdato: 27.10.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	20	**Bnr**	456	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Bispeveien 39 A, 1362 HOSLE						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1956/806	Blokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1958/633	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1985/449	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1986/1641	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1992/1152	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

, 19.sept.1958.

806-56.

VÖ/M.

Kr. Stensrud & Sön A/S,
Louisegt. 28,
Oslo.

Gnr. 20,bnr.456,eier A/S Grav-Terrassen Byggeselskap, blokk 2.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen
V. Öyen
Viktor Öyen
e.f.

, 22.nov.1958

806-56.

SS/M.

A/S Grav-Terrasse Byggeselskap,
Kirkegt. 8,
Oslo.

Gnr. 20,bnr. 456.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

21020800009BK0S44768

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

GRAVTERRASSEN BOLIGSAMEIE,
BISPEVEIEN 43 B

1347 HOSLE

BERGERSEN BERG, EINAR

HAMANGSKOGEN 101
1300 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Jnr. 92-1152

Adresse: BISPEVEIEN 39,41,43

Gnr: 20 Bnr: 456

Ferdigbesiktigelse avholdt:	4.november 1992
Arbeidets art:	FASADEREHABILITERING/BLOKKER
Byggherre: V/BERGERSEN	GRAVTERRASSEN BOLIGSAMEIE,
Anmelder:	KLØVE K.AS SIV.ING., V/ARNTZEN
Ansvarshavende:	BERG, EINAR

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 5/11-1992
For bygnings- og reguleringssjefen

Viktor Øyen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
27.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 20 Bnr 456 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Bispeveien 39A, 1362 HOSLE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 321 011
Som sekundærbolig:	kr 5 284 043

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Bispeveien 39A, 1362 Hosle
Gnr. 20, Bnr. 456, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250156

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Stian L. Eriksen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848
E-post: stianlomo.eriksen@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.
