PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FINN THORSAGERS VEI 4

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260126
Addresse	Finn Thorsagers vei 4		
Postnr.	1360	Sted	FORNEBU
Selgers navn	Mona Edel Lønne		
Selgers navn	Lars Lønne		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1. august 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

oktober 2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

6562777

Våtrom

Initialer selger:
M L
L L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M L
L L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny stikkontakt på terrasse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet utført av Minel. Samsvarserklæring i Boligmappa.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet stikkontakt på terrasse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse fra Minel samt samsvarserklæring ligger i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var skjeggkre i sameiet for ca 3 år siden. Vi hadde ikke skjeggkre i vår bod eller i leiligheten, men hele sameiet ble sprøytet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Lyset i stekeovnen virker ikke. Taklampe i stue følger ikke med. Taklampe på kjøkken og soverom kan følge med etter nærmere avtale.Speil i gang følger ikke med. String oppsett i gang kan følge med etter nærmere avtale. String hylle stue følger ikke med

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.04.2026

Signert av *Mona Edel Lønne*

Signert av *Lars Lønne*

Initialer selger:
M L
L L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Finn Thorsagers vei 4, 1360 FORNEBU BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 2545, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26042 **Eiendomsverdi ref nr:** OD7648

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

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

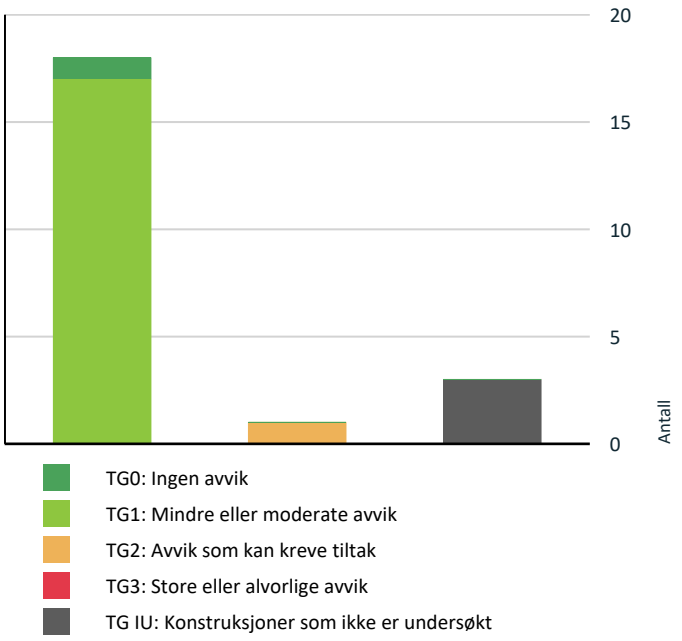
Lovlighet Gå til side

2 - roms leilighet i 5. etasje med takterrasse

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2 - roms leilighet i 5. etasje med takterrasse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

2 - ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE MED TAKTERRASSE

Byggeår
2019

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig fasadekledning består av panel.

Kledningen trenger overflatebehandling. Kontakt eventuelt styret for gjennomgang av hvem som har dette ansvaret.

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

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i treramme med isolerglass fra byggeår.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30). Døren har kikkhull.
Skyvedør (bred) med glassfelt til terrassen.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Romslig takterrasse med terrassebord som dekke. Rekkverk i stål/aluminium og glass Rekkverkshøyden er målt til ca 1,23 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består hovedsaklig av teglstein, samt liggende og stående panel.

Tilstandsrapport

Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med fliser. Malte flater i felles oppgang.
Heis mellom alle etasjene.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i betongelementer.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, profilerte dører med ett "speil" og en glatt dør som skyvedør. En dør med glassfelt.

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

Dørene i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan dørene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og dørene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med dører i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere dørene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Den ene døren er noe skjev og tetter ikke helt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør justeres om man ønsker en dør som tetter helt.
En dårlig tetning av dører kan føre til at varme eller kjøling lekker ut av rommet, noe som øker energiforbruket. Dette kan resultere i høyere oppvarmings- eller kjøleutgifter, ettersom systemet ditt må jobbe hardere for å opprettholde ønsket temperatur.
En dårlig tetning kan også tillate mer lyd å trenge gjennom døren. Dette kan være spesielt problematisk hvis døren skal isolere støy fra andre rom, for eksempel i et hjemmekontor eller et soverom.





VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i himling.

——

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 43 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

——

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

——

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran/mansjett under klemring.

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

——

Tilstandsrapport

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



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med glatte fronter. Speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørne bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

———

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

———

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

———

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, hvit innredning og laminat benkeplate med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Lys under overskap.

———

Tilstandsrapport

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i bodrom med overløpsrør. Stoppekran i fordelingsskapet. I tillegg finnes et fordelingsskap i baderomshimling.

Vannrørene i fordelingsskapet i bodrommet er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sprinkleranlegg.

Tilstandsrapport

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

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralanlegg for varme.

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

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralanlegg for varmt vann.

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med fordelingsskap i bodrom (samme fordelingsskap som for forbruksvann).

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
2019

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. 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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

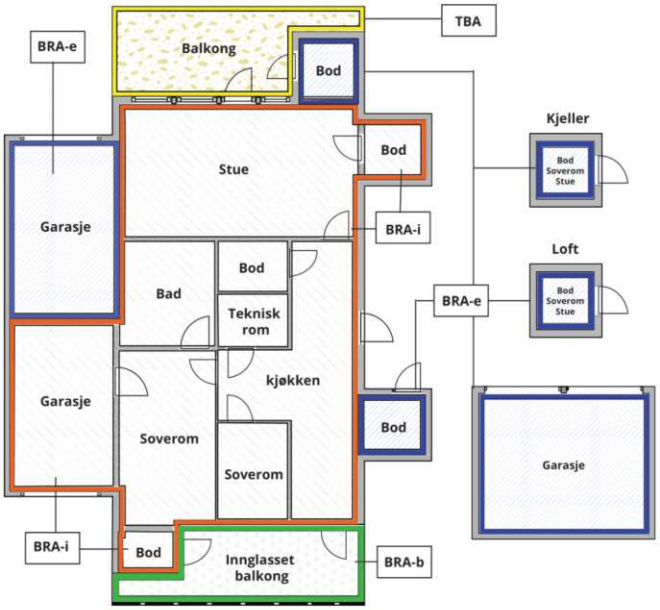
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2 - roms leilighet i 5. etasje med takterrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	57			57	30
Kjeller (under området)		5		5	
SUM	**57**	**5**			**30**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod		
Kjeller (under området)		Bod	

Kommentar

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

Stue har utgang til takterrasse.

I boden er en liten del som er smalere enn 0,6 meter, men arealet har stor bruksverdi og er derfor vurdert til å bli tatt med i boligens arealer (dette arealet utgjør ca 0,5 m²).

Kjeller: Bod i felles bodområde som er merket med 21. Garasjeplass for én bil på plass nr. 21. Garasjeplassen har el-billader.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Mona Lønne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	2545		21			Ikke relevant

Adresse
Finn Thorsagers vei 4

Hjemmelshaver
Lønne Lars, Lønne Mona Edel

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Oksenøya 1 Sameie	57 / 8124	OBOS Eiendomsforvaltning AS	922878773

Felles formue
Kr. 10 696 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og privat.

Tilknytning vann
Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7133974			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.03.2026	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Deres ref.: 7260126 . Vår ref.: 7709-1-21 Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oksenøya 1 Sameie
Organisasjonsnr:	922878773
Seksjonseier:	Lønne, Lars
Medeier:	Lønne, Mona Edel
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Finn Thorsagers Vei 4, 1360 FORNEBU
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	41
Bnr.	2545

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7133974.
- 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.

Felleskostnader øker med 3% fra 1. januar 2026 for alle kategorier, med unntak av Akonto fjernvarme. Økningen gjelder derfor også parkering, garasje og internett.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no.For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: Kundeservice@techem.no
Noen seksjonseiere har kjøpt parkeringsplass. Dette er tilleggesdel til leiligheten. Plassen/e følger leiligheten ved salg. Ved separat salg må det reseksjoneres, se vedtektene. Seksjon 98 er en parkeringsseksjon med 7 parkeringsplasser. Disse plassene eies med en ideel andel 1/7 av de som har kjøpt, og er ikke seksjonert som tilleggsdel til seksjon som øvrige p-plasser. Disse kan omsettes uavhengig av leilighet, men i utgangspunktet kun til andre seksjonseiere. Ved separat salg av p-plass påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører. Nye eiere bes registreres i beboerportalen, ved å ta kontakt med OBOS Fornebu på e-post: nersig@obos.no Oksenøya 2 Sameie har tinglyst rett til adkomst til og bruk av kajakkoppbevaring på sameiets fellesarel, tinglyst 05.02.2021 Styret har tinglyst rett til adkomst over p-plassen til snr. 97 for å komme til teknisk rom i kjeller, tinglyst 05.02.2021

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 372,17,-
<u>Herav:</u>

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	654,00	

Felleskost. likt	526,33
Felleskostnader brøk	1 817,95
Internett	198,79
Parkering	175,10

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	406,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 696,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

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/Knut Johannes Skjauff, e-post: oksenoya1@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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

FOR

OKSENØYA 1 SAMEIE

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65

Vedtektene er endret ved ordinært årsmøte, 15.05.2024.
Vedtektene er sist endret ved ordinært årsmøte, 21.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Oksenøya 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.03.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 97 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 2545 i Bærum kommune, fordelt på hus A, hus B, hus C, hus D og Hus E samt garasjeanlegg under husene bestående av p-plasser og boder. Det er også felles lagringsplass for kajakk bor boligene på Oksenøya Utbyggingsområde lokalisert utvendig ved Hus C.

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

- Bod
- Parkeringsplass
- Privat utendørs areal

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

(4) Oksenøya 1 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 7.3. på Fornebu/Oksenøya.

(5) Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separat(e) eiendom(mer), skal ligge i sameie mellom sameiene innenfor delområde 7.3. eventuelt overskjøtes huseierforeningen.

(6) Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Oksenøya Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 7.3.

(7) Fornebu Boligspar AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Fornebu Boligspar AS´, Rolfsbukta AS´ og Hundsund AS´ utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Oksenøya Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu

Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.
(8) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 7.3. som forvaltes gjennom Oksenøya Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

1-3 Formål

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

(2) Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering og vedtak av sameiermøtet i henhold til eierseksjonslovens § 30, 2 ledd bokstav e.

1-4 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

2-2 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det angis i husreglene hvordan slik godkjenning utføres.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av 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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-3 Overdragelse av parkeringsplasser
(1) Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.

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

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

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

4-4 Bruk av parkeringsplasser

(1) Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og tilhenger. Lagring må skje innenfor oppmerket parkeringsareal.

(2) Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign).

(3) Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingboder.

(4) Alle parkeringsplasser kan tilrettelegges for el-billading. Det legges opp til et system som fordeler ledig kapasitet på strøm til el-billading. Seksjonseiere må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Styret skal godkjenne løsning før installasjon kan foretas. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utsyr som ikke er godkjent i henhold til ovenstående

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) 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.

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.

5-3 Videoovervåkning av garasje og fellesarealer
Videoovervåking av sameiets garasjeanlegg og fellesarealer er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes normalt etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold. Det angis i husreglene hvordan slik overvåking skal utføres.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonsutgifter fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte sekssjon med et á konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale om dette med leverandør.

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

(5) El-bilplasser som får strøm til lading fra fellesstrøm i garasjeanlegget betaler et månedlig á konto beløp som fastsettes av styret som avregnes mot faktisk (målt) forbruk mins én gang pr. år etter en gjennomsnittlig strømpris.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret 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
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Det to næringsseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Midlertidig vedtektsbestemmelse

Sameiet/sameierne er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av delområdet 7.3 i tråd med utbyggers planer.

Tinglysing av erklæring om bruksrett til grøntareal/uteareal i henhold til § 1-2 (5) - (8) i nærværende vedtekter, skal senest gjennomføres når delområdet 7.3. er ferdig utbygget og når arealene som inngår i Fornebu Felles er ferdig arrondert.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn innenfor delområde 7.3 er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.

Husregler Oksenøya 1 Sameie

Vedtatt på årsmøtet 21.05.2025.

Informasjon

Vibbo er sameiets primære informasjonskanal. Her finner man all informasjon knyttet til sameiet, husregler og vedtekter, samt «min bolig» med oversikt over felleskostnader, etc. Styret tilrettelegger for distribusjon av informasjon som berører sameiet. Styret oppfordrer alle beboere til å registrere seg, for å sikre tilgang på nødvendig informasjon.
I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven har styret besluttet at kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og boligeierne skal skje elektronisk. Unntak gjelder for eiere som har reservert seg mot dette. Man kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon på Vibbo, under «min profil». Vibbo er tilgjengelig for både eiere og leietakere.

Alle typer utleie

Ifølge sameiets vedtekter skal utleie alltid godkjennes av styret.
For kortidsutleie gjelder det som står i neste avsnitt.
For utleie for lengre perioder enn 30 dager (langstidsutleie) gjelder at utleien før start av utleie registreres ved at det sendes en melding til sameiets mailadresse. Meldingen må inneholde:

- Seksjonsnummer for utleie-objekt
- Navn på leietaker
- Mobilnummer og mailadresse
- Periode for utleie

Så sant ingen melding mottas fra styret i løpet av 3 løpedager, så er utleie godkjent fra styrets side.
Utleier må også registrere informasjon om leietaker i Vibbo.

Kortidsutleie

Med korttidsutleie menes utleie av hele eller deler av egen bolig i mindre enn 30 dager sammenhengende. Dette er i henhold til Eierseksjonslovens § 24.
Det er vedtektsfestet at 60 dager er maksimum antall dager per år.

Praktiske regler for korttidsutleie (som eier må informere leietaker om) er:

- Registrere den som leier på sameiets tilrettelagte nettside for dette. Link til dokumentet finnes på Vibbo. Ved korttidsutleie skal styret kunne se hvem som faktisk leier.
- Påse at leietaker kjenner husreglene (dette dokumentet) og gjeldende brannregler(dokumentert på Vibbo).
- Regler for låsing av dører til fellesareal må gjennomgås.
- Selv overrekke fysisk nøkkel til leiligheten. Bruk av nøkkel-container i oppgangen eller andre steder er ikke tillatt.

Bruk og lagring i kjellerboder

- Maksimal lagringshøyde = høyde fra gulv opp til sprinkelhoder, minus 0,5 meter. Det er ikke tillatt å lagre noe nærmere sprinkelhodet enn 0,5 meter.
- Det er ikke tillatt å etablere tette vegger, lagringsenheter eller lignende som vil redusere spredemønsteret for sprinkelhodene.
- Det skal være luftgjennomstrømning i bod-areal. Du må ikke dekke veggene slik at luft ikke kan strømme gjennom.
- Det må ikke skrus i eller henges ting i eller på bodenes stålvegger.
- Du skal ikke feste noe i rørene. Er det ventiler eller lignende i disse rørene, må det være mulig å komme til.
- Det er ikke tillatt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlige stoffer i bodene, eksempelvis gassbeholdere.
- Du må utvise stor forsiktighet hvis du borrer i betong eller mur. Dette gjøres på eget ansvar.
- Pappkasser bør generelt byttes ut med plastkasser eller lignende for å unngå skadedyr som skjeggkre eller tilsvarende. Det skal uansett ikke stå pappkasser på bod-gulvene.

Bygningsmessige endringer

Styret har besluttet en prosedyre for mindre byggetekniske endringer. Prosedyren har til hensikt å:

- Skape bevissthet og forsiktighet knytte til bygningsmessige endringer som kan få store konsekvenser for sameiets reklamasjonsrettigheter.
- Preventivt virkemiddel for å unngå at den enkelte beboer gjør endringer som kan få store konsekvenser for andre beboere i sameiet.
- Skape en ryddig saksbehandling for beboere og styret i saker som trenger samtykke fra styret for å kunne gjennomføres.
- Avklare potensielle prosesser mot Plan- og bygningsavdelingen i Bærum kommune.
- Tydeliggjøre ansvar for eiere, leverandører og styret.

Prosedyre for søknad om bygningsmessige endringer ligger beskrevet i sin helhet på Vibbo: https://vibbo.no/oksenoya-1/nyheter/2023-4-17-oppdatert-versjon-av-prosedyre-for-mindre-bygningsmessige-endringer

Fellesareal og garasje

- Beboere skal bidra til ryddige fellesområder. Det skal ikke oppbevares gjenstander i garasje/oppganger. Grunnen til dette er å hindre brann og unngå hindringer i rømningsveier. Gangarealer skal ikke sperres.
- Ingen sykler skal oppbevares i oppganger eller under trappen. Disse skal stå i arealer dedikert sykkelparkering.
- Arealet under trappen (på garasjeplan) skal kun brukes til barnevogner og sykkelhengere.
- Det er ikke tillatt å oppbevare dekk eller annet løsøre på den enkeltes parkeringsplass. Dekk kan plasseres i dekkstativ godkjent av styret.
- Oppheng i garasjetak er kun tillatt etter følgende regler:
    - Melding skal sendes styret med beskrivelse av mål, plassering og oppheng.

    - Plassering skal være sentrert på eget takareal – rett over plassen. Kassen skal trekkes bakover mot vegg.
    - Styret vil normalt godkjenne hvis følgende er ivaretatt:
        - Det skal ikke være branndyser (vannspredning) innen en halv meter fra objektets ytterkant eller på annen måte hindre brannvarsling og –slukking.
        - Det skal ikke være rørganger over objektet. Tilgang til ventiler og vedlikehold av takmontert fellesutstyr må ikke hindres.
        - Montering skal skje profesjonelt – helst av utstyrsleverandør eller vaktmester. Merk at vaktmester kan forespørres.
        - Beboer er ansvarlig for eventuelle skader tiltaket måtte påføre fellesarealene
- Felleskontaktene er kun til bruk for mindre strømbehov på dagtid. Disse kontaktene skal ikke anvendes til ladning av elektriske kjøretøy. Kontaktene skal ikke anvendes mellom kl 23.00 og kl 07.00. Tilknyttet utstyr må holde forsvarlig standard, og ikke medføre overbelastning eller risiko for kortslutning.

Grilling

- Det er tillatt å bruke gass og elektrisk grill på terrassene.
- Kullgrill, bålpanner og lignende er ikke tillatt.

Julebelysning

Det er hyggelig at man pynter med julelys på terrasser/balkonger, men det er ikke tillatt med blinkende eller sjenerende lys. Blinkende eller sjenerende lys kan medføre plager for andre beboere.

Kajakk

- Sameiet har 32 egne kajakkplasser
- Beboere kan hvert år søke om plass. Dersom det er stor etterspørsel, tildeles plass etter loddtrekning.
- Årsavgift fastsettes av Styret for hvert år.

Renovasjon

- Avfallssjaktene er merket med restavfall, matavfall, plast og papir. Søppelposer skal kastes i tilhørende sjakt.
- Avfallsposer skal ikke plasseres utenfor inngangsdører eller i trappeoppgangen generelt.
- Større pappesker og/eller større mengder papp skal ikke kastes i søppelsjaktene, da de kan tette vakuumanlegget.
- Glass og metall kastes på gjenvinningsstasjonen mellom Oksenøya 1 og 2 (ved lekeplassen) eller andre gjenvinningsstasjoner.
- Farlig avfall og alt annet avfall må leveres på gjenvinningsstasjon.

Solskjerming, balkonger og terrasser

Hilmar Hammerhei AS ble i 2019 valgt som leverandør av solskjerming til Oksenøya 1 Sameie, etter en grundig anbudsrunde.
For utvendig solskjerming gjelder følgende retningslinjer:

- Zip screens
  - Hammerhei Zip-95/Zip 120
  - Profilfarge: Antrasitt
  - Screen-duk: Serge 600 nr 10010-Charcoal-Charcoal
- Terrassemarkise
  - Hammerhei Kassett-markis og Hammerhei Standard
  - Profilfarge: Antrasitt
  - Markise dukfarge: nr. Flanelle U104
- Markiser monteres oppunder betong/tre-terrassetak eller på vegg der det ikke er tak over. Kassett står på linje med forkant søyler eller i flukt med skillevegger mellom leilighetene (hvis finnes). Markiser må monteres på en måte som gir tilstrekkelig bæreevne. Kun forhåndsgodkjent monteringsmetode fra Hilmar Hammerhei kan benyttes. Andre metoder må godkjennes av styret.
- Det anbefales vindsensor på markiser.
- Avvik fra sameiets standard for utvendig solskjerming må avklares med styret. Dette er viktig for å sikre en helhetlig løsning og fasade for hele sameiet.

Øvrige retningslinjer for balkonger og terrasser er følgende:

- For pergola, levegg og lignende, se informasjon under «bygningsmessige endringer».
- Eksisterende glassplater på veranda er de som er gjeldende. Det er ikke tillatt å dekke disse med «film» eller lignende.
- Blank beis/olje er tillatt for vedlikehold av terrassegulv. Andre farger er ikke tillatt. Se FDV-dokumentasjon for øvrige retningslinjer for vedlikehold av terrassegulv.

Trær
Det er vedtatt at ingen trær plassert på sameiets tomt skal være høyere enn 4,5 meter.

Videoovervåking
I tråd med vedtak om aksept for videoovervåking av sameiets fellesarealer, har styret i sameiet fullmakt til å gjennomføre nødvendige konkrete tiltak for slik etablering (hvis styret beslutter faktisk å etablere slik overvåking).

Protokoll til årsmøte 2025 for OKSENØYA 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 922878773
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 20:00, Ferdinand, Oksenøya skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Styreleder, Knut Johannes Skjauff ble foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt. Styreleder, Knut Johannes Skjauff ble valgt som møteleder.**

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. Godkjent.**

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 Stian Eide Rasmussen foreslått og som protokollvitne ble Jorunn Elisabeth Erikstad foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Som fører av protokollen ble Stian Eide Rasmussen valgt og som protokollvitne ble Jorunn Elisabeth Erikstad valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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. Godkjent.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 141 522 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 141 522 iht budsjett 2025.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtekter

Fremmet av: Styret

Se vedlagt endringsforslag/vedtekter.

Forslag til vedtak:
Vedlagt endringsforslag og tilføyinger vedtas av i sin helhet.

✓ **Vedtatt. Vedlagt endringsforslag og tilføyinger vedtas i sin helhet med følgende tilføying.**
5-3 Videoovervåkning av garasje og fellesarealer:
«Det angis i husreglene hvordan slik overvåking skal utføres.»
Enstemmig vedtatt.

8. Endring av Husordensregler

Fremmet av: Styret

Se vedlagt endringsforslag/husordensregler.

Forslag til vedtak:
Vedlagt endringsforslag og tilføyinger vedtas av i sin helhet.

✓ **Vedtatt. Vedlagt endringsforslag og tilføyinger vedtas i sin helhet med følgende endring:**
Følgende setning strykes fra punktet om kajakk:
«Det vil til enhver tid være noen som er felles «utlånskajakker.»
Enstemmig vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling til nytt styre Oksenøya 1 sameie, perioden årsmøte 2025 – årsmøte 2026

Knut Skjauff, Eva M. Salvesen og Evgeny Veretennikov har sagt ja til nok en toårsperiode. Anette Albjerk og Aslak Schia har ett år igjen av sin toårsperiode. Erik Danielsen er ny.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Skjauff

Følgende stilte til valg:
Knut Skjauff

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Danielsen
Eva Margrethe Salvesen
Evgeny Veretennikov

Følgende stilte til valg:
Erik Danielsen
Eva Margrethe Salvesen
Evgeny Veretennikov

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Inger Løvland
Torill Synnøve Schjeide

Følgende stilte til valg:
Marianne Inger Løvland
Torill Synnøve Schjeide

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Knut Johannes Skjauff /s/

Fører av protokollen
Navn: Stian Eide Rasmussen /s/

Protokollvitne
Navn: Jorunn Elisabeth Erikstad /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Knut Johannes Skjauff	Valgt for	2025-2027
Styremedlem: Anette Albjerk	Valgt for	2024-2026
Styremedlem: Aslak Schia	Valgt for	2024-2026
Styremedlem: Eva Margrethe Salvesen	Valgt for	2025-2027
Styremedlem: Evgeny Veretennikov	Valgt for	2025-2027
Styremedlem: Erik Danielsen	Valgt for	2025-2027

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7709
OKSENØYA 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i OKSENØYA 1 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 20:00, Ferdinand, Oksenøya skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Endring av Husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i OKSENØYA 1 SAMEIE

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

Møteleder velges på årsmøte.

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

Fører av protokollen og 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 og årsregnskap - innkalling 2025.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 s 7709.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 141 522 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 141 522 iht budsjett 2025.

Sak 7

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlagt endringsforslag/vedtekter.

Forslag til vedtak

Vedlagt endringsforslag og tilføyinger vedtas av i sin helhet.

Vedlegg

3. Forslag - Vedtekter 2025.pdf

Sak 8

Endring av Husordensregler

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt endringsforslag/husordensregler.

Forslag til vedtak

Vedlagt endringsforslag og tilføyinger vedtas av i sin helhet.

Vedlegg

4. Forslag - Husregler årsmøte 2025.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling til nytt styre Oksenøya 1 sameie, perioden årsmøte 2025 – årsmøte 2026

Knut Skjauff, Eva M. Salvesen og Evgeny Veretennikov har sagt ja til nok en toårsperiode. Anette Albjerk og Aslak Schia har ett år igjen av sin toårsperiode. Erik Danielsen er ny.

Roller og kandidater

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

- Knut Skjauff

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Danielsen
- Eva Margrethe Salvesen
- Evgeny Veretennikov

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

- Marianne Inger Løvland
- Torill Synnøve Schjeide

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Skjauff	Finn Thorsagers Vei 2
Styremedlem	Anette Albjerk	Finn Thorsagers Vei 12
Styremedlem	Eva Margrethe Salvesen	Finn Thorsagers Vei 2
Styremedlem	Torhild Slåtto	Finn Thorsagers Vei 12
Styremedlem	Aslak Schia	Finn Thorsagers Vei 2
Styremedlem	Evgeny Veretennikov	Finn Thorsagers Vei 10

Valgkomiteen

Marianne Inger Løvland	Finn Thorsagers Vei 6
Torill Synnøve Schjeide	Finn Thorsagers Vei 8

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Oksenøya 1 Sameie
Sameiet består av 99 seksjoner.
Oksenøya 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922878773, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
41 2545

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

Oksenøya 1 Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid 2024

Informasjon
Vibbo er sameiets primære informasjonskanal:

https://vibbo.no/oksenoya-1

Her ligger all informasjon knyttet til sameiet, eksempelvis husregler og vedtekter. På Vibbo finner man også oversikt over felleskostnader etc. under "Min bolig". Styret informerer her om saker som gjelder sameiet, og oppfordrer alle beboere til å registrere seg på Vibbo for å sikre tilgang på nødvendig informasjon. Vibbo er tilgjengelig for både eiere og leietakere.

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

Her ligger også prosedyren for mindre bygningsmessige endringer (oppdatert sist i 2023).

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7133974. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.
I 2024 har styret gjennomført internkontroll i henhold til kontrollskjema for indre fellesarealer og lekeplassen. Lekeplasskontrollen er utsatt til etter at uteområdet er ferdig opparbeidet vår 2025 etter Skanskas utbedring.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det fremlegges energiattest. Energiattest for din bolig kan finnes på https://www.agorainattika.no/web/oksenoya1 under boligperm/generelt. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig, om dette er ønskelig å oppdatere.

Energiservicetjenester
Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en

del av de totale felleskostnadene til beboer. Á konto-beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk per år mot innkrevd á konto-beløp. Avregning og evt. justering av á konto- beløp skjer årlig.

Techem Norge AS legger ut avregningen med oversikt over forbruket til hver enkelt leilighet, slik at alle beboere kan lese dette via Techem sin app (se for øvrig Techem sine nettsider).

Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider www.techem.no. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt à konto, avregning, avlesningsskjema, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Kontakt Techem på telefon 22 02 14 59 eller på e-post: kundeservice@techem.no

Renhold, innearealer
Hovedvask av garasje utføres èn gang per år. Hovedvasken i 2024 var i april, og hovedvask i 2025 var også i april. Vi har en utfordring med vannoppsamling i garasjen ved store snømengder vinterstid, men sist vinter har vært mild, og vi har i år sluppet vesentlige problemer med overvann. Fuktstyring av vifter for avtrekk/avfukting er sjekket, og anlegget fungerer som det skal.

Det har også vært gjort vedlikehold for å tette alle overganger mellom gulv og vegg mot vanninntrengning. Sameiet har en fast leverandør av garasjevask, og resultatet etter vasking er godt.

Fellesarealene (oppganger) vaskes normalt ukentlig. Det er en utfordring å holde dette rent nok på grunn av støvmengdene vi trekker inn. Bodarealene vaskes etter behov. Vinduer etc i oppgangene er vasket på dugnad.

Ladeanlegg
Anlegget fungerer nå som det skal. Tiltak ble iverksatt av styret ved at tilleggsutstyr er montert. Forbruk belastes eier hvert halvår basert på reelt forbruk. Det er styret som utfører avregningen basert på forbruksdata fra Zaptec. Ladeprisen pr kWh settes av styret til faktisk strømpris (gjennomsnitt per måned) med et påslag for felleskostnader.

Heisanlegg
Det er rutinemessig vedlikehold av heisanlegg basert på serviceavtale med leverandør. I tillegg utfører Norsk Heiskontroll kontroll hvert annet år (sist i 2023). Styret har ikke registrert spesielle utfordringer med heisanleggene. Ny kontroll i 2025.

Ytter- og garasjedører
Ytter- og garasjedørene er en løpende utfordring. Særlig gjelder dette dørpumpene som åpner dørene automatisk. Behov for mindre justeringer har vært tatt opp med leverandør ved flere anledninger. Enkelte utskiftninger er gjort som garantiarbeid. Det er imidlertid viktig at alle beboere behandler ytterdørene med normal aktsomhet. Dette er en av sakene styret følger opp spesielt. Styret har fra 2023 inngått ny serviceavtale med Certego as.

Garasjeport
Garasjeporten har vi hatt noen utfordringer med i 2024. Normal service gjennomføres

kvartalsvis. Det er dessverre beboere eller gjester som skader port eller drivverk ved uvøren kjøring uten å melde fra. Dette ser styret alvorlig på. Alle **må** melde fra hvis de kommer borti garasjeport eller garasjetak ved porten.

Varmtvann og strøm til fellesanlegg
Varmtvann og strøm til fellesanlegg. Strømstøtten har virket positivt for oss med tanke på økte strømpriser, selv om prisnivået har vært noe lavere enn året før. Dette området har vært under god kontroll siste år.

Ingen spesielle energisparingstiltak har vært iverksatt i 2024.

Branndører
Det er blitt satt på nye tetningslister på terskelen på branndører i underetasjen, utført av firmaet Seniorene, ferdigstilt januar 2024.

Internett og TV
Internettløsningen fungerer godt. Den leveres fra Obos Nett til lav kostnad. Tradisjonell (lineær) TV-løsning er frivillig for den enkelte beboer, og vi har en viss rabatt fra noen av leverandørene i markedet. Disse avtalene må inngås av hver seksjonseier.

Fellesområder ute
Sommerdrift: Anleggsgartner Martin Kjølaas har hatt ansvaret for stell av uteområdene i 2024.

Hagegruppen har vært aktiv i 2024. De har avholdt flere ekstra dugnader og lukt i fellesbedene, samt tatt ansvar for vanning i sommerferien. Sammen med noen andre beboere sørget de for raking av prydgress og fikk det opp på gartners lasteplan. Dette sparer sameiet for ekstra utgifter. Hagegruppen har også vært aktiv i forbindelse med avklaring med Skanska om reetablering av tunet, flyttet planter som kunne gjenbrukes i andre bed og bistått med plantevalg. Hagegruppen vil gjerne ha med flere.

I mai 2024 innrømmet Obos og Skanska feil og dårlig leveranse på tunområdet. Arealene innenfor gangveiene er blitt opparbeidet på nytt. Vår gartner er blitt betalt av Skanska for å finne en ny tilfredsstillende løsning i samarbeid med Tranby. Området ble reetablert i høst, og nyplantning har skjedd i april 2025.

Døde bambus i to plantekasser ved FT v 2 er blitt erstattet med blodbøk. Nytt beslag og dryppledning ble samtidig lagt ned. Beboerne nærmest plantekassene i nr 2 overtar ansvaret for videre stell og vedlikehold.

Dugnad
Hoveddugnad i 2024 ble avholdt 6. mai, i tillegg ble det avholdt en dugnad 25. april. Det er bra oppmøte, og mange oppgaver ble løst i fellesskap, noe vi ellers måtte betalt ekstra for.

Tak med sedumplanter
Styret skiftet leverandør for kontroll av sedumtakene,- inspeksjon og gjødsling. Tidligere var det Bergknapp som utførte dette, nå gjør Parkanlegg v Martin Kjølaas dette. Sameiet oppnådde en besparelse i 2024 på kr 15 777,50 ved dette.

Snømåking
Det ble ikke inngått avtale om snømåking for 2023-2024-sesongen, men det ble i stedet oppfordret til å måke etter behov. Styret har inntrykk av at dette har fungert tilfredsstillende også denne vinteren. Strøing er også utført av beboere. Gruskassene er åpne i

vintersesongen og kan benyttes etter behov. Takk til alle som har måkt, strødd og feid bort strøsanden. Sameiet har spart mange tusen kroner på at vi har gjort dette selv i fellesskap.

Innbrudd og tyverier
Det har ikke vært rapporter om tyveri eller innbrudd i sameiets arealer i 2024. Tiltak for å forebygge innbrudd og tyverier er blitt fortløpende vurdert av styret.

Skadedyr
Styret har hatt avtale med Anticimex i 2024 om skadedyrfjerning, og det er satt ut feller for rotter/mus i sameiet. Beboere oppfordres til å ha det ryddig og ikke lagre ting på uteplassene. Det må ikke være vann eller matrester over tid på terrassene på bakkeplan, da dette tiltrekker seg rotter. Eksempler: fettete utegrill og mat til kjæledyr.

Minner også om at det ikke er lov å mate fugler fra private markterrasser/balkonger.

I løpet 2024 ble det observert skjeggkre i nr 4. Det ble gjennomført sanering av saneringsselskap i november 2024, etter at forholdet var meldt til sameiets forsikringsselskap. Kostnader til sanering ble dekket av sameiets forsikringsavtale. Etter dette er sanering gjennomført i nr. 2, 4, 8 og 10. Sameiet vil i første omgang bekoste en runde med sanering i hvert bygg.

Leverandøravtaler
Styret har over tid jobbet systematisk med å gjennomgå de viktigste leverandøravtalene. Noen avtaler vil bli fornyet/endret i 2025.

Reklamasjoner
Garantiperioden (etter 5 år) gikk ut mot Obos i løpet av 2024. Det var ulike utløpsdatoer for de respektive leilighetene og de forskjellige fellesområdene. Beboere har hatt ansvar for å melde inn eventuelle mangler i egen leilighet. Styret håndterer reklamasjoner på feil og mangler som gjelder bygninger og fellesområder. Etter oppgradering av uteområdet gjenstår utelysene og utfordringer med fukt i kjelleretasjen. Styret fortsetter dialogen med OBOS/Skanska på disse områdene..

Kajakk
Sameiet har 32 kajakkplasser. Beboere i sameiet kan hvert år søke om plass i kajakkstativet. Det er per i dag noen ledige plasser. Pris for leie av plass i kajakkstativet er kr 450 per sesong fra og med 2024. Dersom det er ledige plasser etter at beboere i sameiet er tildelt plasser, leier vi ut kajakkplasser til eksterne for kr 1600 fra og med 2024. Vi har også en utlånskajakk som kan bestilles i kalenderen på Vibbo.

Sykkelstativ
Minner om at kun sykler som er i bruk skal settes i sykkelstativene.

Traller
Alle handlevogner/traller er merket og fått plass ved henholdsvis plass 1 eller 2. Sameie har nå to vogner som snurrer på fire hjul. Den som ble gitt i gave fra Hageland Åssiden skal stå ved plass 1, til bruk i rampen der.

Bygging i området og trafikkforholdene
Styret følger spesielt med i utbyggingen av områdene rundt oss. Det gjelder særlig kommende utbygging av Oksenøya Bruk.

Diverse andre saker som styret har jobbet med i 2024
Det er et visst samarbeid mellom Sameiene (det er 4 slike på Oksenøya) og Huseierforeningen. Først og fremst gjelder det de områdene som Huseierforeningen har ansvar for. Oksenøya 1 Sameie er representert i styret til huseierforeningen.

Det var et felles møte med gartneransvarlige i tillegg, hvor uteområdene ble tatt opp. Mulig besparelse er at eventuelt stell av grøntområde til Huseierforeningen kan gjøres av en av gartnerne som steller de andre områdene. Ellers er det såpass mye å gjøre at man fant det ikke hensiktsmessig å ha en gartner til alle fire sameiene.

29. mai ble det avholdt en befaring med Talgø/Møre Royal som er leverandøren av trekledningen til sameiet. Viktig å lese FDV-en ved vedlikehold av disse veggene.

Oksenøya Huseierforening
Oksenøya 1 Sameie er medlem av Oksenøya Huseierforening, som er et fellesorgan for alle sameiene på Oksenøya. Hvert sameie har en representant i Huseierforeningens styre. Huseierforeningen har ansvar for sommervedlikehold og for snøbrøyting og feiing av de uteområdene som er felles for Oksenøya-sameiene. Huseierforeningen har også ansvar for tre felles lekeplasser, lekeplassen øverst ved Oksenøya 3, lekeplassen ved de gule parasollene og parkour-plassen helt nederst. Det blir gjennomført årlig lekeplasskontroll.

Det er Huseierforeningen som håndterer gjesteparkeringen gjennom Østlandske parkering.

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.

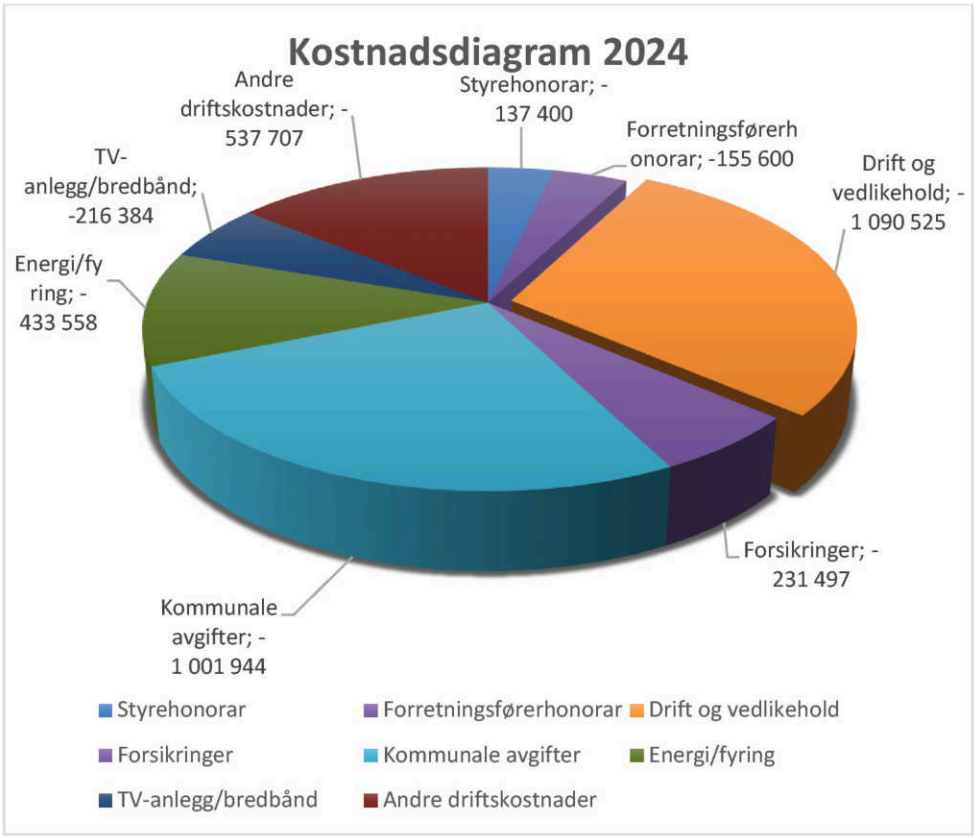
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter
Driftsinntektene er kr 160 780 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak refusjon av ladekostnader el-bil og andre inntekter.
Andre inntekter består av nettinnbetalinger, nøkler, refusjon tvistesak, Tryg, skadesak og utleie.

Driftskostnader
Driftskostnadene er kr 141 127 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettert for 2024.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 461 792 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 383 311.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn:
Renovasjon 15% økning.
Vann & Avløp: +15% økning.

Energikostnader.
Det er budsjettert med kr 438 000 i energikostnader for 2025.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg rundt samme nivå som i 2024, samt at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Forsikringspremien for 2025 har økt.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oksenøya 1 Sameie.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

OKSENØYA 1 SAMEIE
ORG.NR. 922 878 773, KUNDENR. 7709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 982 230	3 791 460	3 983 000	3 983 000
Ladeinntekter EL-bil		172 438	262 529	100 000	170 000
Andre inntekter	3	104 112	220 510	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 258 780**	**4 274 499**	**4 098 000**	**4 168 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 373	-18 647	-19 355	-20 000
Styrehonorar	5	-137 400	-132 250	-137 275	-141 522
Revisjonshonorar	6	-10 045	-13 105	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-155 600	-147 975	-156 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-7 465	-33 486	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 090 525	-1 222 893	-1 114 994	-1 384 000
Forsikringer		-231 497	-201 867	-220 000	-264 000
Kommunale avgifter	9	-1 001 944	-927 008	-1 020 000	-1 125 000
Energi/fyring	10	-433 558	-452 821	-530 000	-438 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 384	-198 744	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	11	-537 707	-591 610	-553 000	-579 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 841 497**	**-3 940 406**	**-3 982 624**	**-4 361 522**
DRIFTSRESULTAT		**417 283**	**334 093**	**115 376**	**-193 522**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 509	18 614	0	15 000
Finanskostnader		0	-6 038	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**44 509**	**12 576**	**0**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**461 792**	**346 669**	**115 376**	**-178 522**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		461 792	346 669		

OKSENØYA 1 SAMEIE
ORG.NR. 922 878 773, KUNDENR. 7709

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 402	4 514
Forskuddsbetalte kostnader		44 652	39 297
Andre kortsiktige fordringer	13	3 684	0
Underregnskap		0	50 224
Driftskonto OBOS-banken		124 517	580 984
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	31
Sparekonto OBOS-banken		1 737 962	715 367
SUM OMLØPSMIDLER		**1 932 218**	**1 390 417**
SUM EIENDELER		**1 932 218**	**1 390 417**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 383 311	921 520
SUM EGENKAPITAL		**1 383 311**	**921 520**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 560	76 636
Leverandørgjeld		383 381	392 261
Energiavregning	14	87 966	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**548 906**	**468 897**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 932 218**	**1 390 417**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fornebu,08.04.2025
Styret i Oksenøya 1 Sameie

Knut Johannes Skjauff/s/ *Anette Albjerk/s/* *Torhild Slåtto/s/*

Evgeny Veretennikov/s/ *Aslak Schia/s/* *Eva Margrethe Salvesen/s/*

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	3 015 948
Felleskostnader likt	594 804
Internett	196 378
Parkering (garasje)	161 330
Parkering	13 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 982 230**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	5 204
Nøkler	400
Refusjon tvistesak	77 407
Tryg, skadesak	8 000
Utleie	13 101
SUM ANDRE INNTEKTER	**104 112**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 373
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 373**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 137 400.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 197, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 045.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 465**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-110 166
Drift/vedlikehold VVS	-71 127
Drift/vedlikehold elektro	-52 998
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-340 968
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 501
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 701
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-108 582
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 711
Egenandel forsikring	-33 744
Kostnader dugnader	-3 027
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 090 525**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-539 017
Renovasjonsavgift	-462 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 001 944**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-298 183
Fjernvarme	-130 985
Andre fyringskostnader	-4 390
SUM ENERGI / FYRING	**-433 558**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 075
Lyspærer og sikringer	-3 220
Vaktmestertjenester	-94 227
Renhold ved firmaer	-189 458
Andre fremmede tjenester	-2 573
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 197
Andre kontorkostnader	-16 070
Telefon u/mva	-1 574
Kontingenter	-213 180
Bank- og kortgebyr	-3 625
Velferdskostnader	-2 507
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-537 707**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	44 320
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	189
SUM FINANSINNTEKTER	**44 509**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader 2024, avsatt fra 2025	3 684
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 684**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-983 016
SUM INNTEKTER	**-983 016**
KOSTNADER	
Techem	64 919
Fjernvarme	830 131
SUM KOSTNADER	**895 050**
SUM ENERGIAVREGNING	**-87 966**

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i OKSENØYA 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OKSENØYA 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E0ZEZ-V77Y7-MLPGZ-BPGZ1-PE8OF-P0DHB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-16 16:42:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E0ZEZ-V7TY7-MLPGZ-BPGZ1-PE8QF-P0DHB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDTEKTER

FOR

OKSENØYA 1 SAMEIE

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65

Vedtektene er sist endret ved ordinært årsmøte, 15.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Oksenøya 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.03.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 97 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 2545 i Bærum kommune, fordelt på hus A, hus B, hus C, hus D og Hus E samt garasjeanlegg under husene bestående av p-plasser og boder. Det er også felles lagringsplass for kajakk bor boligene på Oksenøya Utbyggingsområde lokalisert utvendig ved Hus C.

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

- Bod
- Parkeringsplass
- Privat utendørs areal

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

Forslag til endring av eksisterende punkt:

(4) ~~Oksenøya B1 Sameie~~ Oksenøya 1 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 7.3. på Fornebu/Oksenøya.

(5) Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separat(e) eiendom(mer), skal ligge i sameie mellom sameiene innenfor delområde 7.3. eventuelt overskjøtes huseierforeningen.

(6) Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Oksenøya Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 7.3.

(7) Fornebu Boligspar AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Fornebu Boligspar AS´, Rolfsbukta AS´ og Hundsund AS´ utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu

Driftsforening. Oksenøya Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.
(8) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 7.3. som forvaltes gjennom Oksenøya Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

1-3 Formål
(1) Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

(2) Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering og vedtak av sameiermøtet i henhold til eierseksjonslovens § 30, 2 ledd bokstav e.

1-4 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

Forslag til tilføying av eksisterende punkt:

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det angis i husreglene hvordan slik godkjenning utføres.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av 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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-3 Overdragelse av parkeringsplasser
(1) Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.

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

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

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

4-4 Bruk av parkeringsplasser

(1) Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og tilhenger. Lagring må skje innenfor oppmerket parkeringsareal.

(2) Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign).

(3) Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingboder.

(4) Alle parkeringsplasser kan tilrettelegges for el-billading. Det legges opp til et system som fordeler ledig kapasitet på strøm til el-billading. Seksjonseiere må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Styret skal godkjenne løsning før installasjon kan foretas. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utsyr som ikke er godkjent i henhold til ovenstående.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) 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.

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.

Forslag til nytt punkt:

5-3 Videoovervåkning av garasje og fellesarealer
Videoovervåking av sameiets garasjeanlegg og fellesarealer er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes normalt etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonsutgifter fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et á konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale om dette med leverandør.

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

(5) El-bilplasser som får strøm til lading fra fellesstrøm i garasjeanlegget betaler et månedlig á konto beløp som fastsettes av styret som avregnes mot faktisk (målt) forbruk mins én gang pr. år etter en gjennomsnittlig strømpris.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

Forslag til endring/tilføying av eksisterende punkt:

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. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret 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
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Det to næringsseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

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

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

12 Midlertidig vedtektsbestemmelse

Sameiet/sameierne er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av delområdet 7.3 i tråd med utbyggers planer.

Tinglysing av erklæring om bruksrett til grøntareal/uteareal i henhold til § 1-2 (5) - (8) i nærværende vedtekter, skal senest gjennomføres når delområdet 7.3. er ferdig utbygget og når arealene som inngår i Fornebu Felles er ferdig arrondert.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn innenfor delområde 7.3 er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.

Husregler Oksenøya 1 Sameie

FORSLAG til vedtak for årsmøtet 21.05.25

Informasjon
Vibbo er sameiets primære informasjonskanal. Her finner man all informasjon knyttet til sameiet, husregler og vedtekter, samt «min bolig» med oversikt over felleskostnader, etc. Styret tilrettelegger for distribusjon av informasjon som berører sameiet. Styret oppfordrer alle beboere til å registrere seg, for å sikre tilgang på nødvendig informasjon.
I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven har styret besluttet at kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og boligeierne skal skje elektronisk. Unntak gjelder for eiere som har reservert seg mot dette. Man kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon på Vibbo, under «min profil». Vibbo er tilgjengelig for både eiere og leietakere.

Forslag til nytt punkt:

Alle typer utleie
Ifølge sameiets vedtekter skal utleie alltid godkjennes av styret.
For kortidsutleie gjelder det som står i neste avsnitt.
For utleie for lengre perioder enn 30 dager (langstidsutleie) gjelder at utleien før start av utleie registreres ved at det sendes en melding til sameiets mailadresse. Meldingen må inneholde:

- Seksjonsnummer for utleie-objekt
- Navn på leietaker
- Mobilnummer og mailadresse
- Periode for utleie

Så sant ingen melding mottas fra styret i løpet av 3 løpedager, så er utleie godkjent fra styrets side.
Utleier må også registrere informasjon om leietaker i Vibbo.

Kortidsutleie
Med korttidsutleie menes utleie av hele eller deler av egen bolig i mindre enn 30 dager sammenhengende. Dette er i henhold til Eierseksjonslovens § 24.
Det er vedtektsfestet at 60 dager er maksimum antall dager per år.

Praktiske regler for korttidsutleie (som eier må informere leietaker om) er:

- Registrere den som leier på sameiets tilrettelagte nettside for dette. Link til dokumentet finnes på Vibbo. Ved korttidsutleie skal styret kunne se hvem som faktisk leier.
- Påse at leietaker kjenner husreglene (dette dokumentet) og gjeldende brannregler(dokumentert på Vibbo).
- Regler for låsing av dører til fellesareal må gjennomgås.

- Selv overrekke fysisk nøkkel til leiligheten. Bruk av nøkkel-container i oppgangen eller andre steder er ikke tillatt.

Bruk og lagring i kjellerboder

- Maksimal lagringshøyde = høyde fra gulv opp til sprinkelhoder, minus 0,5 meter. Det er ikke tillatt å lagre noe nærmere sprinkelhodet enn 0,5 meter.
- Det er ikke tillatt å etablere tette vegger, lagringsenheter eller lignende som vil redusere spredemønsteret for sprinkelhodene.
- Det skal være luftgjennomstrømning i bod-areal. Du må ikke dekke veggene slik at luft ikke kan strømme gjennom.
- Det må ikke skrus i eller henges ting i eller på bodenes stålvegger.
- Du skal ikke feste noe i rørene. Er det ventiler eller lignende i disse rørene, må det være mulig å komme til.
- Det er ikke tillatt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlige stoffer i bodene, eksempelvis gassbeholdere.
- Du må utvise stor forsiktighet hvis du borrer i betong eller mur. Dette gjøres på eget ansvar.
- Pappkasser bør generelt byttes ut med plastkasser eller lignende for å unngå skadedyr som skjeggkre eller tilsvarende. Det skal uansett ikke stå pappkasser på bod-gulvene.

Bygningsmessige endringer

Styret har besluttet en prosedyre for mindre byggetekniske endringer. Prosedyren har til hensikt å:

- Skape bevissthet og forsiktighet knytte til bygningsmessige endringer som kan få store konsekvenser for sameiets reklamasjonsrettigheter.
- Preventivt virkemiddel for å unngå at den enkelte beboer gjør endringer som kan få store konsekvenser for andre beboere i sameiet.
- Skape en ryddig saksbehandling for beboere og styret i saker som trenger samtykke fra styret for å kunne gjennomføres.
- Avklare potensielle prosesser mot Plan- og bygningsavdelingen i Bærum kommune.
- Tydeliggjøre ansvar for eiere, leverandører og styret.

Prosedyre for søknad om bygningsmessige endringer ligger beskrevet i sin helhet på Vibbo: https://vibbo.no/oksenoya-1/nyheter/2023-4-17-oppdatert-versjon-av-prosedyre-for-mindre-bygningsmessige-endringer

Fellesareal og garasje

- Beboere skal bidra til ryddige fellesområder. Det skal ikke oppbevares gjenstander i garasje/oppganger. Grunnen til dette er å hindre brann og unngå hindringer i rømningsveier. Gangarealer skal ikke sperres.
- Ingen sykler skal oppbevares i oppganger eller under trappen. Disse skal stå i arealer dedikert sykkelparkering.
- Arealet under trappen (på garasjeplan) skal kun brukes til barnevogner og sykkelhengere.

- Det er ikke tillatt å oppbevare dekk eller annet løsøre på den enkeltes parkeringsplass. Dekk kan plasseres i dekkstativ godkjent av styret.
- Oppheng i garasjetak er kun tillatt etter følgende regler:
    - Melding skal sendes styret med beskrivelse av mål, plassering og oppheng.
    - Plassering skal være sentrert på eget takareal – rett over plassen. Kassen skal trekkes bakover mot vegg.
    - Styret vil normalt godkjenne hvis følgende er ivaretatt:
        - Det skal ikke være branndyser (vannspredning) innen en halv meter fra objektets ytterkant eller på annen måte hindre brannvarsling og –slukking.
        - Det skal ikke være rørganger over objektet. Tilgang til ventiler og vedlikehold av takmontert fellesutstyr må ikke hindres.
        - Montering skal skje profesjonelt – helst av utstyrsleverandør eller vaktmester. Merk at vaktmester kan forespørres.
        - Beboer er ansvarlig for eventuelle skader tiltaket måtte påføre fellesarealene
- Felleskontaktene er kun til bruk for mindre strømbehov på dagtid. Disse kontaktene skal ikke anvendes til ladning av elektriske kjøretøy. Kontaktene skal ikke anvendes mellom kl 23.00 og kl 07.00. Tilknyttet utstyr må holde forsvarlig standard, og ikke medføre overbelastning eller risiko for kortslutning.

Grilling

- Det er tillatt å bruke gass og elektrisk grill på terrassene.
- Kullgrill, bålpanner og lignende er ikke tillatt.

Julebelysning

Det er hyggelig at man pynter med julelys på terrasser/balkonger, men det er ikke tillatt med blinkende eller sjenerende lys. Blinkende eller sjenerende lys kan medføre plager for andre beboere.

Forslag til endring/tilføying av eksisterende punkt:

Kajakk

- Sameiet har 32 egne kajakkplasser. Det vil til enhver til være noen som er felles utlånskajakker.
- Beboere kan hvert år søke om plass. Dersom det er stor etterspørsel, tildeles plass etter loddtrekning.
- Årsavgift fastsettes av Styret for hvert år.

Renovasjon

- Avfallssjaktene er merket med restavfall, matavfall, plast og papir. Søppelposer skal kastes i tilhørende sjakt.
- Avfallsposer skal ikke plasseres utenfor inngangsdører eller i trappeoppgangen generelt.
- Større pappesker og/eller større mengder papp skal ikke kastes i søppelsjaktene, da de kan tette vakuumanlegget.

- Glass og metall kastes på gjenvinningsstasjonen mellom Oksenøya 1 og 2 (ved lekeplassen) eller andre gjenvinningsstasjoner.
- Farlig avfall og alt annet avfall må leveres på gjenvinningsstasjon.

Solskjerming, balkonger og terrasser
Hilmar Hammerhei AS ble i 2019 valgt som leverandør av solskjerming til Oksenøya 1 Sameie, etter en grundig anbudsrunde.
For utvendig solskjerming gjelder følgende retningslinjer:

- Zip screens
  - Hammerhei Zip-95/Zip 120
  - Profilfarge: Antrasitt
  - Screen-duk: Serge 600 nr 10010-Charcoal-Charcoal
- Terrassemarkise
  - Hammerhei Kassett-markis og Hammerhei Standard
  - Profilfarge: Antrasitt
  - Markise dukfarge: nr. Flanelle U104
- Markiser monteres oppunder betong/tre-terrassetak eller på vegg der det ikke er tak over. Kassett står på linje med forkant søyler eller i flukt med skillevegger mellom leilighetene (hvis finnes). Markiser må monteres på en måte som gir tilstrekkelig bæreevne. Kun forhåndsgodkjent monteringsmetode fra Hilmar Hammerhei kan benyttes. Andre metoder må godkjennes av styret.
- Det anbefales vindsensor på markiser.
- Avvik fra sameiets standard for utvendig solskjerming må avklares med styret. Dette er viktig for å sikre en helhetlig løsning og fasade for hele sameiet.

Øvrige retningslinjer for balkonger og terrasser er følgende:

- For pergola, levegg og lignende, se informasjon under «bygningsmessige endringer».
- Eksisterende glassplater på veranda er de som er gjeldende. Det er ikke tillatt å dekke disse med «film» eller lignende.
- Blank beis/olje er tillatt for vedlikehold av terrassegulv. Andre farger er ikke tillatt. Se FDV-dokumentasjon for øvrige retningslinjer for vedlikehold av terrassegulv.

Trær
Det er vedtatt at ingen trær plassert på sameiets tomt skal være høyere enn 4,5 meter.

Forslag til nytt punkt:

Videoovervåking
I tråd med vedtak om aksept for videoovervåking av sameiets fellesarealer, har styret i sameiet fullmakt til å gjennomføre nødvendige konkrete tiltak for slik etablering (hvis styret beslutter faktisk å etablere slik overvåking).

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 7709 **Selskapsnavn:** OKSENØYA 1 SAMEIE

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.

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

Utskriftsdato: 30.04.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	2545	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	81
Adresse	Finn Thorsagers vei 14, 1360 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 733 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 733 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B7.3

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2015009)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 7.3
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/14197/2015009.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 733 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 6 512 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

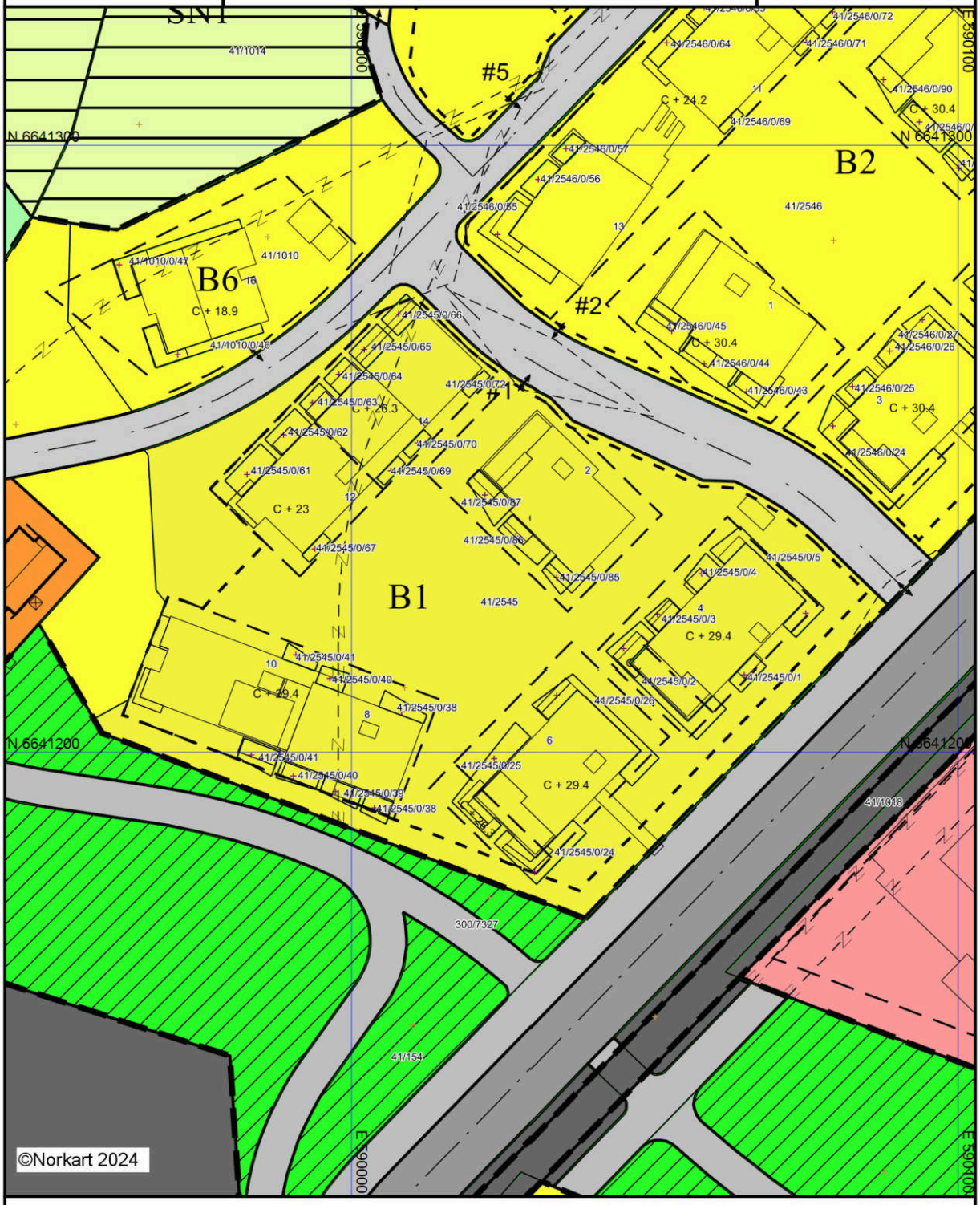
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/2545/0/81
Adresse: Finn Thorsagers vei 14
Dato: 30.04.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane
- Hangar,verksted,administrasjonsbygg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Vann- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/2545/0/81
Adresse: Finn Thorsagers vei 14
Utskriftsdato: 30.04.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

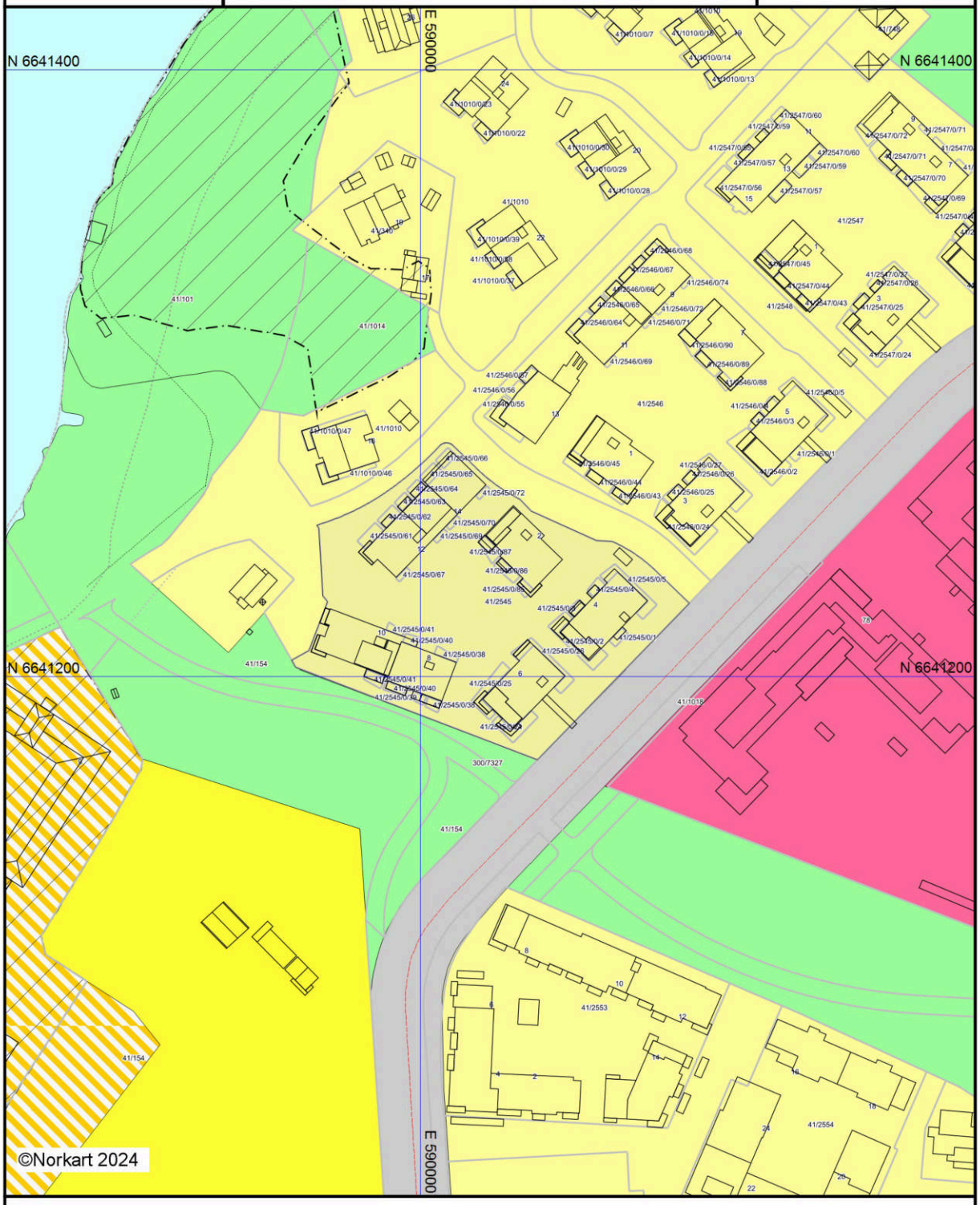
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/2545/0/81
Adresse: Finn Thorsagers vei 14
Utskriftsdato: 30.04.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting- fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

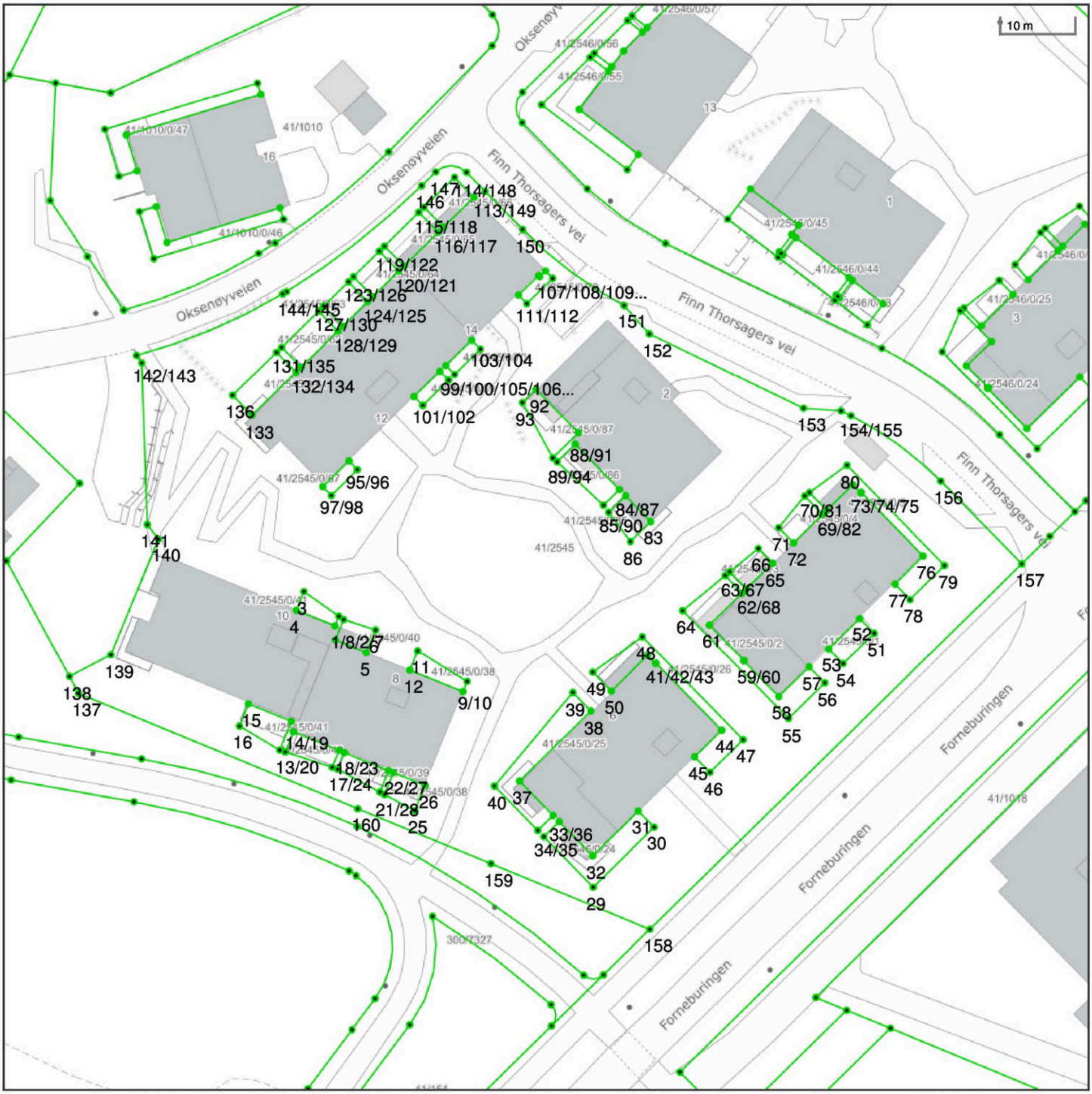
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Kollektivtrase- nåværende
- Kollektivtrase - framtidig

Utskriftsdato: 30.04.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 41/2545//81



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.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 994,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6641210,69	**Øst**	590008,81	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6641213,39	589993,94	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,74	
2	6641214,74	589994,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,45	
3	6641218,02	589989,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
4	6641215,42	589988,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,78	
5	6641209,8	589998,43	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,66	
6	6641212,97	589999,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,39	
7	6641214,29	589995,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68	
8	6641211,45	589994,07	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,03	
9	6641204,71	590011,89	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,91	
10	6641206,14	590012,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53	
11	6641210,21	590005,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,03	
12	6641207,51	590004,49	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,89	
13	6641196,06	589986,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,47	
14	6641200,05	589988,28	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,27	
15	6641202,31	589982,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,40	
16	6641199,24	589981,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	
17	6641193,86	589994,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80	
18	6641196,22	589994,95	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,53	
19	6641198,62	589988,6	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,79	
20	6641195,83	589987,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
21	6641190,62	590000,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,67	
22	6641193,59	590001,9	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,17	
23	6641195,93	589995,7	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,63	
24	6641193,62	589994,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
25	6641188,17	590005,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,73	
26	6641191,68	590006,96	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,75	
27	6641193,34	590002,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,69	
28	6641190,3	590001,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,25	
29	6641178,25	590030,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,72	
30	6641186,72	590038,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,82	

31	6641188,9	590036,5	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,13	
32	6641182,56	590030,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,85	
33	6641187,16	590025,59	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,60	
34	6641185,03	590023,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
35	6641185,87	590022,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,55	
36	6641187,99	590024,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,96	
37	6641192,61	590019,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,63	
38	6641202,48	590029,58	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	13,77	
39	6641204,97	590027,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,56	
40	6641191,83	590016,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,82	
41	6641210,34	590037,25	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,04	
42	6641209,23	590038,39	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,59	
43	6641209,31	590038,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,11	
44	6641200,28	590047,74	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	12,95	
45	6641196,54	590044,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,22	
46	6641194,44	590046,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
47	6641199,05	590050,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,43	
48	6641212,91	590036,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,87	
49	6641207,85	590029,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,46	
50	6641205,29	590032,34	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,67	
51	6641214,17	590068,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
52	6641216,16	590066,39	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,86	
53	6641211,86	590062,21	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,00	
54	6641209,87	590064,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
55	6641202,11	590056,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,86	
56	6641207,14	590061,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	
57	6641209,3	590059,58	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,10	
58	6641205,1	590055,49	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,86	
59	6641209,91	590050,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,90	
60	6641209,97	590050,6	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,08	
61	6641214,75	590045,69	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,85	
62	6641219,28	590050,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,32	
63	6641221,61	590047,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,34	
64	6641216,66	590041,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,58	
65	6641223,49	590054,2	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,08	
66	6641225,46	590052,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,82	

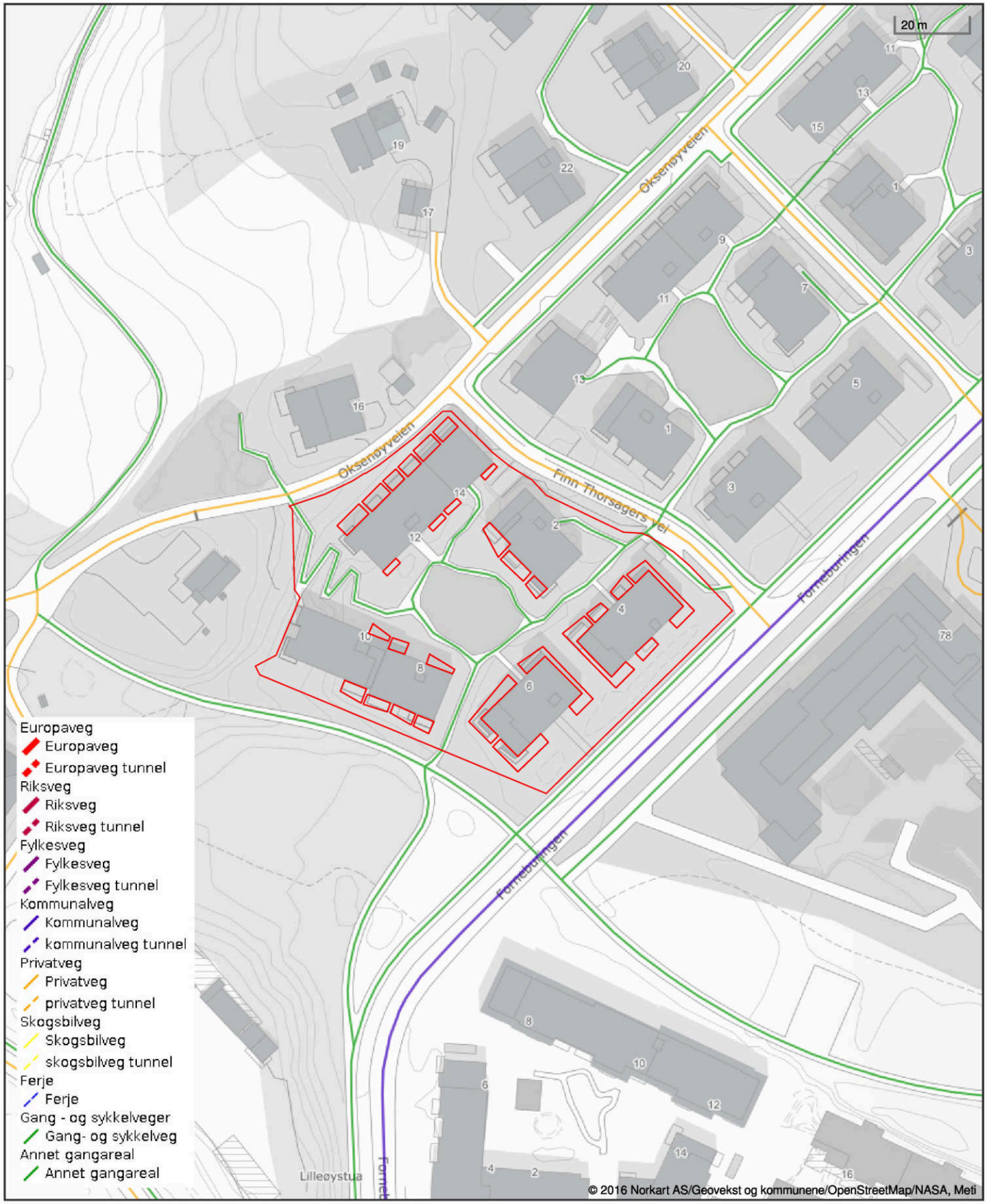
67	6641222,14	590048,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,10	
68	6641219,85	590050,66	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,28	
69	6641230,37	590060,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,60	
70	6641232,83	590058,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52	
71	6641228,4	590054,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,64	
72	6641226,35	590057,02	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,94	
73	6641234,55	590064,99	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,04	
74	6641233,44	590066,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,58	
75	6641233,51	590066,2	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,11	
76	6641224,97	590074,97	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	12,24	
77	6641221,03	590071,14	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,49	
78	6641218,94	590073,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
79	6641223,74	590077,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,70	
80	6641237,21	590064,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,31	
81	6641233,32	590059,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
82	6641230,94	590061,48	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,41	
83	6641228,79	590037,25	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,95	
84	6641232,28	590033,66	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,01	
85	6641229,93	590031,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,27	
86	6641225,98	590034,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
87	6641233,09	590032,78	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,08	
88	6641239,19	590026,51	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,75	
89	6641236,71	590024,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,46	
90	6641230,88	590030,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,75	
91	6641240,77	590026,93	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,93	
92	6641246,6	590020,93	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,37	
93	6641244,75	590019,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
94	6641237,24	590023,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,69	
95	6641234,96	589996,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	
96	6641236,14	589995,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,70	
97	6641232,5	589991,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,08	
98	6641231,31	589993,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
99	6641247,6	590008,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,99	
100	6641248,81	590007,64	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,73	
101	6641245,22	590004,15	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,01	
102	6641244,02	590005,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	

103	6641252	590013,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,99	
104	6641253,21	590011,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,73	
105	6641249,63	590008,43	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00	
106	6641248,42	590009,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
107	6641261,99	590022,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,99	
108	6641262,98	590021,85	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,42	
109	6641262,19	590021,08	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,10	
110	6641262,33	590020,94	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,20	
111	6641259,57	590018,21	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,88	
112	6641258,42	590019,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
113	6641272,88	590011,76	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,89	
114	6641275,56	590009	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
115	6641271,34	590004,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88	
116	6641268,66	590007,65	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,84	
117	6641267,94	590006,95	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,63	
118	6641270,62	590004,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,84	
119	6641265,86	589999,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,64	
120	6641263,18	590002,33	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,85	
121	6641262,47	590001,63	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,02	
122	6641265,14	589998,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
123	6641261,55	589995,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,01	
124	6641258,87	589998,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,84	
125	6641258,15	589997,43	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,77	
126	6641260,83	589994,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,84	
127	6641257,41	589991,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
128	6641254,73	589994,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,84	
129	6641254,01	589993,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,12	
130	6641256,69	589990,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,84	
131	6641251,58	589985,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,13	
132	6641248,9	589988,44	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,85	
133	6641242,11	589981,83	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,84	
134	6641248,19	589987,74	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,48	
135	6641250,86	589984,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
136	6641244,78	589979,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,49	
137	6641203,19	589958,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,71	
138	6641205,5	589957,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	

139	6641208,63	589963,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,49	
140	6641224,73	589969,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,24	
141	6641226,71	589967,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
142	6641248,97	589966,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,30	
143	6641249,98	589965,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25	
144	6641258,94	589985,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,92	81,23
145	6641259,26	589986,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,61	
146	6641274,3	590004,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,77	106,76
147	6641276,24	590006,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
148	6641276,3	590010,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71	3,37
149	6641273,73	590013,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,69	
150	6641268,6	590018,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36	
151	6641258,49	590032,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,53	57,57
152	6641254,68	590036,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,27	
153	6641244,91	590057,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,62	
154	6641244,67	590063,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20	
155	6641244,04	590064,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,51	
156	6641235,34	590077,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,43	48,63
157	6641224,23	590088,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,95	
158	6641172,64	590038,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	71,93	
159	6641181,15	590016,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,75	
160	6641188,26	589997,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,88	

Utskriftsdato: 30.04.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/2545//



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

Bærum kommune

VAledninger

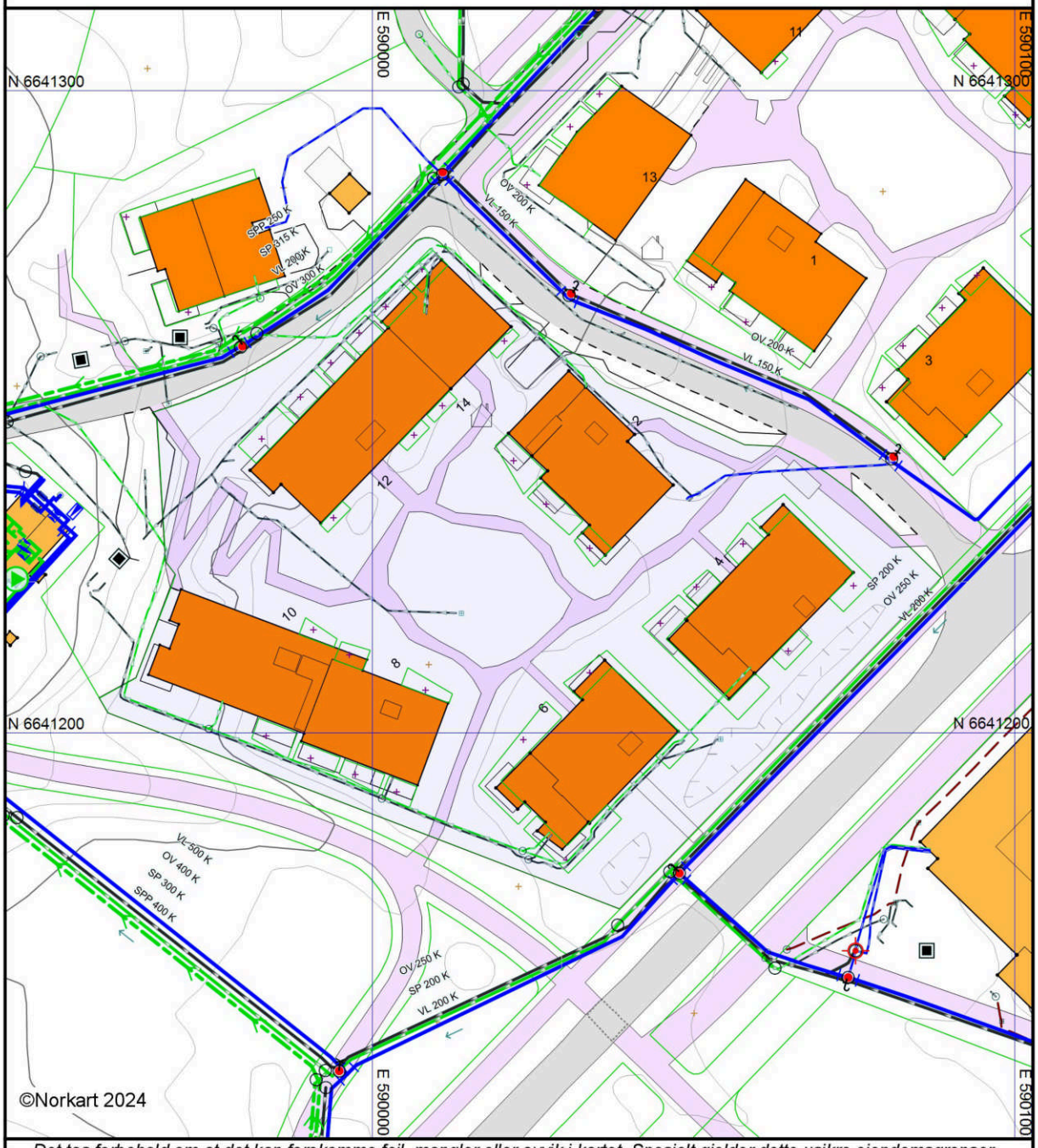
Eiendom: 41/2545/0/81
Adresse: Finn Thorsagers vei 14
Dato: 30.04.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

BÆRUM KOMMUNE

ArkivsakID: 15/129416
JournalpostID: 16/167492
Dokument: 3277639

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 22.06.2016 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORNEBU OMRÅDE 7.3, PLANID 2015009

§ 1 Hensikt Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse, med ca. 340 leiligheter og strøkslekeplass.

Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel gjennom boligområdet.

§2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 **Bokvalitet**
Bomiljøveilederen for Fornebu skal følges, i den grad ikke annet er bestemt i reguleringsplanen. Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning og et trygt og godt sosialt miljø.

Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse for alle brukergrupper.

§ 2.3 **Miljø**
- Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu (MOP) skal følges.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
-Miljøplan for prosjektet utarbeides etter mal for miljøplan med veiledning. Det skal legges ved energi- og effektbudsjett for bebyggelsen.
-Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.
- Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.
- Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport og avfall.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes på Fornebu iht. MOP. Ved eventuelt masseunderskudd skal masser tilføres fra andre deler av Fornebu.
- Det skal utføres en forsvarlig massehåndtering ift. fremmede organismer/svartelistede arter.
- Ved felt som grenser til spesialområde naturvernområde skal det skiltes og informeres om biologiske arter. Utforming av skilt skal gjøres i samarbeid med Bærum kommune.

- Innenfor planområdet tillates informasjonsskilt om områdets verneverdige bebyggelse og historie. Utforming av skilt og plassering skal gjøres i samarbeid med Bærum kommune.

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

§ 3 Boligbebyggelse

§ 3.1 **Etasjer**

Felt B1, B2 og B3 med blokkbebyggelse i 3-5 etasjer, felt B4 og B5 med blokkbebyggelse i 3 etasjer og felt B6 med byvilla i 3 etasjer.

§ 3.2 **Grad av utnyttelse (BRA)**
Bruksareal (BRA) beregnes iht. TEK 10 med veileder Grad av utnytting. Parkeringskjeller som er helt under terreng (inkludert boder for boliger) kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.
I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård" e.l.), skal kun bruksarealet av grunnplanet samt eventuelle broer, mezzaniner e.l. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for slike rom.
Åpent overbygd uteareal/balkongareal (ÅOA) med inntil 15 m² pr. leilighet kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.
Parkeringsplasser på terreng kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.

Grad av utnytting skal ikke overskride 33.600 m² BRA fordelt på følgende felt:
Felt B1: 9500 m² BRA
Felt B2: 9800 m² BRA
Felt B3: 8100 m² BRA
Felt B4: 2600 m² BRA
Felt B5: 2800 m² BRA
Felt B6: 800 m² BRA

§ 3.3 **Plassering og høyde**
Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av plankartet. På felt B2 innenfor byggegrense langs f_Veg, Oksenøyveien, kan det plasseres 2 eller 3 bygg. Ved 2 bygg skal det være minimum 12 m mellom byggene, ved 3 bygg skal det være 2 passasjer med minimum 6 m bredde. Passasjen skal gjelde for hele byggets høyde.
Øvrig bebyggelse innenfor felt B2 plasseres som vist i plankartet.

Overdekket/innebygget innsatstrapp skal vises i utomhusplanen og være tilpasset områdets arkitektur. Uteareal skal i hovedsak ha et grønt preg. 30% av uteoppholdsareal inne på tunene skal kunne beplantes med trær. For utenom vei og brannoppstillingsplasser, skal øvrig uteoppholdsareal ha en jorddybde på minimum 0,5 m.

Tekniske installasjoner som ventilasjon mm. skal integreres i bebyggelsen.
Det tillates takoppbygg for ventilasjonsanlegg, trapp og heis på inntil 15 % av takflaten og maks 3 meter over gesims.
Takoppbygget skal være tilpasset byggets arkitektur.

§ 3.4 **Utforming**
Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges. Det tillates fravik fra estetiske retningslinjer på bebyggelsens ytre fasader. De ytre fasadene skal ha en dypere valør, slik at disse i størst mulig grad knytter seg til terrenget og den omgivende vegetasjonen.

Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området.
Det skal brukes materialer med solid kvalitet. Materialer og detaljer må tåle den belastningen de blir utsatt for slik at byggets estetiske uttrykk opprettholdes over tid.
Valg av materialer skal sikre variasjon og gi hvert felt sin identitet.
Det skal brukes minimum to ulike fasadematerialer, med variasjon av valør og materialitet, på hvert bygg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur.

Boligbebyggelsen kan ha takterrasser. Takterrasser skal ha adkomst fra samme etasje som tilhørende leilighet. Oppholdsarealet på takterrassene avgrenses med et rekkverk som kan ha høyde inntil 1,2 m. Rekkverk skal være transparent. Mindre deler av rekkverket kan være tett i form av en forlengelse av tilstøtende fasadefelt. Der forlengelse av tilstøtende fasadefelt brukes i stedet for rekkverk tillates det at gesims øker med 1,2 m.

For tun B3, bygg E, se dok.nr 3188432 skal leilighetenes uteplass i 2 og 3 etasje plasseres inn mot tun B3. Rekkverket på takterrassen til bygg E skal være transparent og tydelig trukket inn fra gesims.

Det skal etableres grønne tak på ca. 40 % av takarealene. Norsk standard NS 3840 Grønne tak skal følges.

Trafoer skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet. Trafoer kan plasseres utenfor byggegrense. Andre eventuelle tekniske installasjoner og ventilasjonsanlegg skal integreres i bebyggelsen.

Det tillates trappeoppgang, på maks 15 m2 og høyde på maks 3 m, utenfor byggegrense på tun innenfor felt B1, B2, B3, B4 og B5. Trappeoppgangene skal tilpasses stedets arkitektur.

Nedkjøringsramper til parkeringskjellere skal ha god tilpasning til terreng/uteareal.
Det skal etableres pergola med klatreplanter el. over hver nedkjøringsrampe.

§ 3.5 **Uteoppholdsareal (MUA)**
Det skal avsettes minimum 50 m_2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i blokk, minimum 80 m_2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i byvilla og minimum 150 m_2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i småhus, tett/lav, rekke- og kjedehus, iht. bomiljøveilederen.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Dette gjelder samlet for hele området.
Utearealene innenfor tunene opparbeides med en kombinasjon av vegetasjon og faste dekker. Beplantning i form av prydbusker, små trær, hekker, stauder og klatreplanter skal skape frodighet, identitet og skjerme inngangspartier og private hager.
Det skal etableres en trerekke eller allé langs Oksenøyveien. Trærne skal gis tilstrekkelig jorddybde og gode vekstvilkår.

Alle felt skal fremstå som samlede rekreasjonsområder med parkmessig opparbeidelse.
Uteoppholdsarealet med unntak av private parseller, skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Lekearealer
Innenfor planområdet skal minimum 18 m_2/bolig opparbeides som lekeareal i form av 5 m_2/bolig til sandlekeplasser, 8,5 m_2/bolig til nærlek og 4,5 m_2/bolig til strøkslekeplasser.
Arealene skal ha en skjermet og solrik beliggenhet. Lekeplassene skal lokaliseres etter prinsippene i illustrasjonsplanen, dokument nr. 3049904.

Lekearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i alle aldre, ha høy kvalitet og gi variasjon i aktivitetstilbudet og utformes iht. utomhusplan.
Øvrig arealbehov for strøkslekeplass forutsettes dekket på Oksenøya skoleområde.

§ 3.6 **Krav til den enkelte bolig**
For blokkbebyggelse skal enheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.
Alle leiligheter (unntatt hybel og 1 roms leiligheter) skal ha direkte utgang til privat sydøst, syd, sydvest - eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse. Forhager bør strekke seg minimum 3 m ut fra veggliv. Hver bolig skal samlet ha balkong eller privat uteareal på bakkeplan på minimum 7 m_2.
Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming, mellom privat, halvprivat og offentlig oppholdsareal for leiligheter med privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 3.7 **Parkering**
Parkeringsplasser/100 m2 BRA. Felt B1-B3 defineres som område A med 1 parkeringsplass for leilighet og rekkehus . Felt B4-B6 defineres som område C med 1,2 parkeringsplasser for leiligheter og minimum 1,2 parkeringsplasser for rekkehus.
Leilighet/rekkehus minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. En sykkelparkeringsplass nær tilhørende inngang på terreng og en i tilhørende garasjeanlegg under bakken. Det skal være plass til 4 sykkelvogner under tak per tun.
All parkering skal under terreng, unntatt gjesteparkering.
Minimum 5 % av plassene i hver garasjekjeller skal dimensjoneres som HC-plasser.
5 % av gjesteparkeringsplassene skal dimensjoners som HC-plasser og lokaliseres på terreng.
Areal for gjesteparkering og HC-parkering skal være fellesareal.
Det kan legges til rette for eventuell forbindelse mellom parkeringskjellerne under felt B4 og B5,under felles avkjørsel til felt B8.
Parkeringsplasser på terreng kan ikke bebygges/overbygges.
Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladning av el-bil.
Innenfor felt B6 kan carport for en bil pr. boenhet anlegges ved bolig.

§ 3.8 **Gjerde**
Det skal etableres gjerde, mur el. mot dragehodelokalitetene i tilstøtende regulert spesialområde naturvern (planID 2005020) for å unngå skader og slitasje som følge av tråkk og unngå spredning av hageplanter. Gjerdet el. skal plasseres innenfor plangrensen.
Eksakt plassering og utforming av gjerde skal gjøres i samarbeid med Natur og idrett i Bærum kommune.

§ 4 Boligbebyggelse, Felt B7 - frittliggende småhus
Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 10%.
Gesimshøyde skal være inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser. Feltet skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Forneburingen.

§ 5 Boligbebyggelse, Felt B8, B11og B12 – spesialområde bevaring
Feltene skal nyttes til boligformål.

Eksisterende bebyggelse, markert på plankartet, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk.
Det kan tillates oppført garasje/uthus i tilknytning til det enkelte bolighus innenfor det enkelte felt. Garasjen/uthuset skal med hensyn til plassering, størrelse og utforming tilpasses den verneverdige bebyggelsen.
Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.
Innen feltene skal terreng og vegetasjon bevares, og det er ikke tillatt med inngrep som endrer eksisterende landskap - og vegetasjons karakter.
Felt B8, B11 og B12 skal ha atkomst via felles avkjørsel fra Forneburingen.

I tillegg gjelder følgende bestemmelse for felt B11 og B12:
Det kan tillates et tilbygg i tilknytning til hver bolig iht. byggegrense på plankartet. Tilbyggene må ha lik form og fasademateriale, samt framstår symmetriske i forhold til hverandre.
Hvert tilbygg skal:

- tilbygget skal være beskjedent og underordne seg det pyramidale hovedvolumet
- være tilbaketrukket fra hjørnene
- taket skal ligge under eksisterende gesims
- utforming og størrelse skal avgjøres i samarbeid med kulturminnemyndigheten

§ 6 Spesialområde vann- og avløpsanlegg
Anlegget skal ha kjørbar adkomst via f_Veg, Oksenøyveien. Det skal innenfor område være opparbeidet HC parkering for brukere av kyststien.

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

§ 7 Fellesområder felles avkjørsel
Avkjørslene skal være felles for feltene B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B11 og B12, samt felt spesialområde vann- og avløpsanlegg.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 8 Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø
Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares.

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

§ 9 Rekkefølgebestemmelser og vilkår
Det kan ikke gis rammetillatelse for ny bebyggelse før sosial infrastruktur som skole, barnehage, samt tekniske anlegg for betjening av planområdet som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme, vakuumanlegg for rørtransport av avfall, tilfredsstillende kapasitet på transportnettet, herunder gang- sykkelveier, kjøreveier og bane er etablert eller sikret.

Det kan ikke gis rammetillatelse før det er inngått avtale om at felles avkjørsel gjennom området skal være åpen for allmenn- ikke motorisert ferdsel, samt kjøring for funksjonshemmede med spesiell tillatelse, og allmennheten skal ha rett til ferdsel på strøkslekeplass.

Ved etappevis utbygging skal det opparbeides midlertidige eller permanente gang- og kjøreforbindelser mellom tilliggende felt som skal bygges ut i en senere fase, slik at ulempene for de felt som tas i bruk først minskes.

Uteoppholdsarealene innenfor feltene B1-B6 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis til boligene eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse for det aktuelle felt.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i det enkelte felt skal felles avkjørsler, f_Veg, innenfor planområdet, være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan.

Strøkslekeplassen innenfor planområdet skal være etablert før brukstillatelse gis for ny bebyggelse på første felt.

§ 10 Før rammetillatelse gis

§ 10.1 **Utomhusplan**
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200 for hele planområdet.

Planen skal vise:
- Trinnvis utbygging.
- Bygningenes plassering i plan og høyde (angitt i kotehøyde og etg.)
- Halvmeterkoter som viser eksisterende og prosjektert terreng.
- Høyde på uteområder målsatt ved inngangsparti.
- Plassering av overdekket/innebygget innsatstrapp.
- Avkjørsler.
- Biloppstillingsplasser og evt. carporter inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av disse.
- Lokalisering av ladestasjoner for bil.
- Omriss av parkeringskjellere.
- Sykkelparkering.
- Interne veier og forbindelser.
- Søppelhåndtering, inkl. plassering av eventuell returpunkt.
- Tekniske anlegg og trappehus.
- Plassering av terrengforstøtninger, trapper etc.
- Ledelinjer, stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Materialbruk på gangareal.
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt.
- Håndtering av overflatevann.
- Løsning for avgrensning mellom offentlig, halvprivat og privat uteoppholdsareal.
- Areal for snølagring.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering.
- Utforming av lekeområder med innholdsbeskrivelse.
- Oppstillingsplass for brannbil.
- Inntak/avkast parkeringskjeller.
- Endelig plassering av trafostasjoner.
- Gjerder mot Dragehoder lokalitetene.
- Feltavgrensning skal fremgå av utomhusplan. Byggene innenfor hvert felt skal navngis.
- Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeiding av felt som skal bygges ut senere.

§ 10.2 **Redegjørelser og registreringer**
-Det skal utføres registrering av dragehoder og eventuelle andre biologiske verdier innenfor planområdet. Lokalitetene skal kartfestes.

-Det skal redegjøres for geotekniske undersøkelser.

-Det skal gis en estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.

- Det skal redegjøres for bruk og innhold av utearealene, og hvordan dette sikrer variasjon og kvalitet.

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

§ 11.1 **Igangsettingssøknad**
Som vedlegg skal følge:
-Oppdatert utomhusplan (se § 10)
-Plan for anleggsfasen (se § 11.2)
-Oppdatert miljøplan

§ 11.2 **Plan for anleggsfasen**
Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med adkomst og parkering, samt kjøremønster for anleggstrafikk. Det må redegjøres for hvor eksisterende boliger innenfor planområdet skal ha sin kjøreadkomst til bolig under anleggsfasen. Det skal redegjøres for blant annet støy- og luftforurensning og forurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.
Det skal redegjøres for hvordan tilstøtende naturvernområder sikres i anleggsfasen.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

TAG Arkitekter AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/30497 - 22/7096/AEI	11.01.2022

Adresse - Tiltak:	Finn Thorsagers vei 12 og 14 - boligblokk hus D
Gnr/Bnr:	41/2545
Tiltakshaver:	Obos Fornebu As
Ansvarlig søker:	TAG Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

For oppfyllelse av vilkår knyttet til brukstillatelse/ferdigattest, se ferdigattest i føringssak 16/22175.

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

Det er i gjennomføringsplan, journalpost 21/238855, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Skatteetaten

Dato
08.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 41 Bnr 2545 Fnr 0 Snr 21

Eiendommens adresse:

Finn Thorsagers vei 4, 1360 FORNEBU

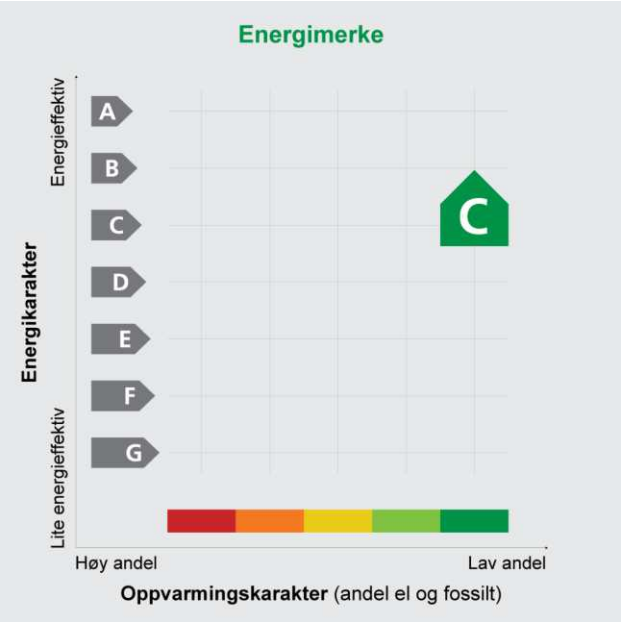
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 476 185
Som sekundærbolig:	kr 5 904 740

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Finn Thorsagers vei 4
Postnr	1366
Sted	LYSAKER
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	2545
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	300609421
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2019-987272
Dato	28.03.2019



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Stergiani Charisi

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	126,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Finn Thorsagers vei 4
Postnr/Sted: 1366 LYSAKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 28.03.2019 08:59:41
Energimerkenummer: A2019-987272
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Stergiani Charisi

Gnr: 41
Bnr: 2545
Seksjonsnr: 21
Festenr:
Bygnr: 300609421

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6275985877
ByggIdentId	582111403
BruksenhetsIdentId	606286193
AdresseIdentId	606218474
VegAdresseIdentId	604844050

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0219
Gnr.	41
Bnr.	2545
Snr.	21
Fnr.	
Gateadresse	Finn Thorsagers vei 4
Postnummer	1366
Poststed	LYSAKER
Bygningsnr.	300609421
Bolignr.	H0503
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.03.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	126 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	126 m²
Totalt BRA	126 m²
Oppvarmet luftvolum	320 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,03 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	118,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,74 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,870
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.3.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Stergiani Charisi

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	32,4
Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	5,4
Pumper	1,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	102,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13839 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9386 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13839 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5114 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8726 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13839 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %



Meglers verdivurdering
FINN THORSAGERS VEI 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Finn Thorsagers vei 4, 1360 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 41 BNR 2545 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 23

Verdivurdert til

7 600 000

0	7 600 000	133 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	3 372
Formue	10 696
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Per Waalers vei 20 65 m² 2020 1. etg 2 sov	25.02.2025	7 900 000	**8 360 000**	0	8 360 000	**128 615**
2 Per Waalers vei 19 65 m² 2020 1. etg 2 sov	19.06.2024	7 950 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**120 769**
3 Per Waalers vei 3 63 m² 2020 4. etg 2 sov	21.06.2024	7 600 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**119 048**
4 Per Waalers vei 5 67 m² 2020 4. etg 2 sov	12.05.2025	8 450 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**122 388**

Flott og moderne 2-roms topp/endeleilighet med sjønær beliggenhet på Fornebu.
Leiligheten ligger høyt og fint til i toppen, med utgang fra stue til stor takterrasse på 30 kvm.

Leiligheten inneholder; entré, stue/kjøkken, baderom, soverom og innvendig bod.

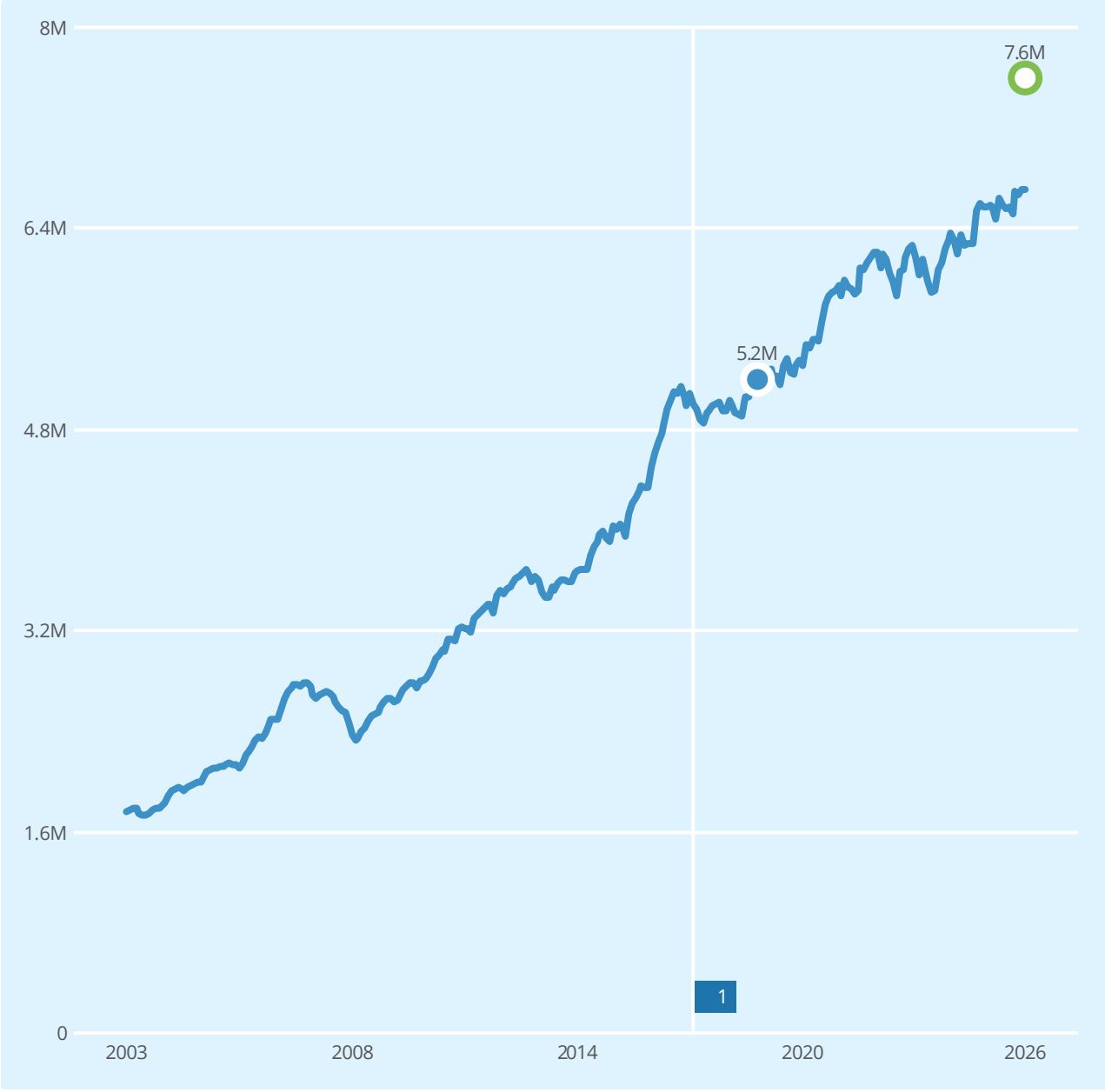
Det medfølger kjellerbod og garasjeplass med lader

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.05.2019	13.05.2019	27.08.2019	5 850 000	6 150 000	0	6 150 000	2
03.05.2019		03.05.2019	-	5 200 000	-	5 200 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Snarøya 23 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 298 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 23 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

11.2M
11.0M
10.8M
10 663 000 Prisantydning i snitt
10 511 000 Salgspris i snitt
10.4M
10.2M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

133 333 Finn Thorsagers vei 4
Totalpris 7 600 000

120 828 Snarøya 23 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

85 321 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Finn Thorsagers vei 4

Nabolaget Fornebu - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	22 min 2 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 3.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	14 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oksenøya Linje 31	1 min 0.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 2.8 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min 3.9 km
Lilleaker Linje 13	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.8 km

BARNEHAGER

Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	4 min 0.4 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	8 min 0.7 km
Storøya barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Oksenøya	7 min
Coop Prix Fornebu	11 min

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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	14 min
Apotek 1 Fornebu	14 min
Vinmonopol Fornebu S	14 min

SPORT

Storøya kunstgress	8 min
Holtekilen balløkke	8 min
SATS Fornebu	13 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	15 min

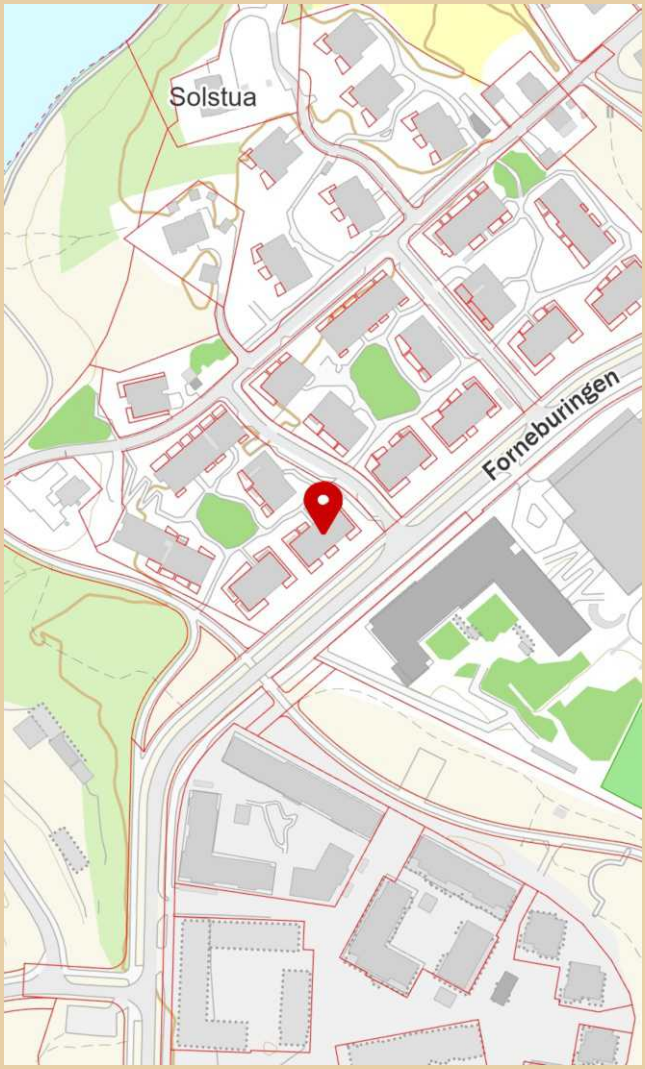
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Finn Thorsagers vei 4, 1360 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 2545, Snr. 21 og Gnr. 41, Bnr. 2545, Snr. 98, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260126

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

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

E-post: kim.nordtorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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