PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# REGATTAVEIEN 63

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

4 roms leilighet over 2 plan
Regattaveien 63 , 1364 FORNEBU
BÆRUM kommune
gnr. 41, bnr. 867, snr. 200

**Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²**



**Befaringsdato:** 01.04.2025 **Rapportdato:** 06.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22490-25011 **Referansenummer:** IV6590

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mats Nygård **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**



Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet over 2 etasjer (bygningens 1. etasje og 2. etasje) med sydvestvendt markterrasse, beliggende på Fornebu i Bærum Kommune.
Leiligheten holder en gjennomgående god og velholdt standard.

Balansert ventilasjon.
Fyring og varmtvann via fjernvarme (faktureres akonto).

Sigdal kjøkken fra byggeår med åpen løsning i stue og kjøkkenøy.
Profilerte, folierte fronter og vitrineskap med downlights.
Heltre benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap.
Komfyr vakt instalert.

2.Etasje.
Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderommet holder en god og funksjonell standard.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett. Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Dette var heller ikke krav ved oppføringstidspunkt.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sone og dusjutstyr.

1.Etasje.
Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderommet holder en god og funksjonell standard.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Veggmontert toalett. Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Dette var heller ikke krav ved oppføringstidspunkt.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Det medfølger en kjellerbod, og 2 parkeringsplasser i fellesanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

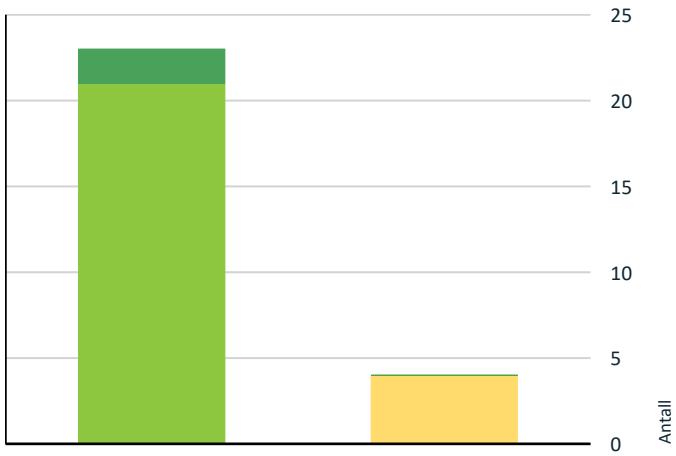
**Lovlighet** Gå til side

**4 roms leilighet over 2 plan**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

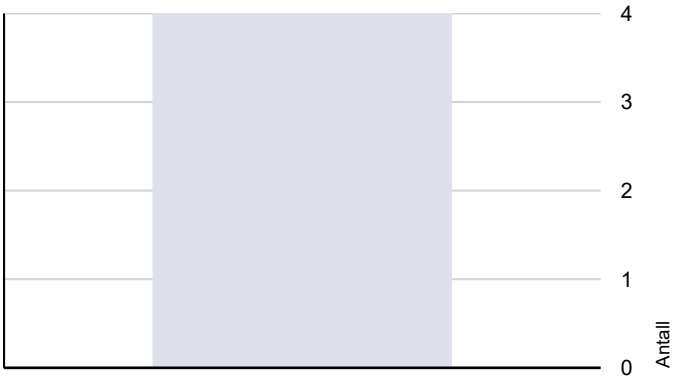
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

# Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, 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 opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

### 4 roms leilighet over 2 plan

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Baderomsdør** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## 4 ROMS LEILIGHET OVER 2 PLAN



**Byggeår**
2013

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Ytterdør

Entrédør fra byggeårene.
Døren har kikkehull.

–

Det er lokalisert noen riper ved kikkehull på dørens innside.
Ellers ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Balkongdører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021 i 2.etasje med glassplate foran døren(fransk balkong).
Rekkverkshøyden er 100 cm.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner med impregnert tregulv.
Skillevegger på begge sider.
Motorisert markise.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Terrassevarmer.
Liten gressplen foran markterrassen.

### Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.

Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.

Flate takkonstruksjoner i betong, antas tekket med papp/membran.

–

Bygningen stod ferdig i 2013 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Ferdigattest foreligger.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på baderom.
Ellers 1-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på baderom.
Tapetsert vegg på soverom.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Aluminiums plater på baderom.
Systemhimling i bod (T-profiler med himlingsplater).
Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på baderom og i gang.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.
Takhøyden ble i gang 2.etasje målt til ca 2,51 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det er lokalisert oe hakk og riper samt tørrsprekker i parketten.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med lakkerte inntrinn.
Tette opptrinn.
Spilerekkverk i malt trevirke.

Tett rekkverk mot trappeløp i 2. etasje. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90,5 cm.

Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

## TG 2 Baderomsdør

Glatt, foliert baderomsdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist svelling i bunn av baderomsdøren i 1.etasje, samt noe merker i karmlist.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Andre innvendige forhold

Gang/entre:
2 skyvedørsgarderober med glatte, speil fronter.

Hovedsoverom:
Skyvedørsgarderobe med speil fronter.

Barnerom:
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

Bod:
Hylleløsning.

Stue:
Skyvedørsgarderobe med speil fronter.

# VÅTROM

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderommet holder en god og funksjonell standard.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.
Aluminiumsplater i himling.

Downlights i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Fuger bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



2.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 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).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist avskalling i en flis.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuger bør skiftes ut.

Flisen bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



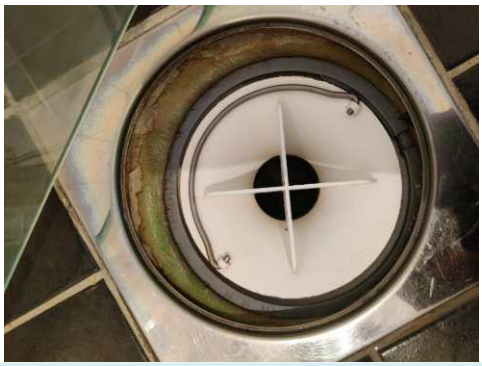
2.ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett. Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Dette var heller ikke krav ved oppføringstidspunkt.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sone og dusjutstyr.

–

Baderomsinnredningen er fra 2020, montert av Røa Rør AS.

Rør i rør opplegg.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap over himling. Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk)

2.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i bygningen.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

2.ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

# Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

## Generell

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderommet holder en god og funksjonell standard.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Aluminiumsplater i himling.
Downlights i himling.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 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).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Veggmontert toalett. Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Dette var heller ikke krav ved oppføringstidspunkt.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Rør i rør opplegg.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap over himling. Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk)

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

## KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Sigdal kjøkken fra byggeår med åpen løsning i stue og kjøkkenøy.
Profilerte, folierte fronter og vitrineskap med downlights.
Heltre benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap.
Komfyr vakt instalert.

–

Det anbefales å installere Water-guard (vannstopper) på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Balansert ventilasjon i bygningen.
Ventilatorhette (Røroshetta) i stål over stekesone, med avtrekk ført til kanal.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Røropplegg fra byggeårene.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap i himling på baderommene.
Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskapene.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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 eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventiler på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.
Ventilasjonsmotor er lokalisert i intern bod i 2. etasje.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.
–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.




## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Termostatstyrt gulvvarme på bad.
Ellers fjernvarme med radiatorer.

Rørstokk for fjernvarme er lokalisert i fordelerskap i vegg mellom bad og stue.



## Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
63 Amp hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Strømmålere plassert i felles tavle.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2013 Byggeårene.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Utelampe montert i 2014.**
   **Elektriker Gruppen AS.**

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**

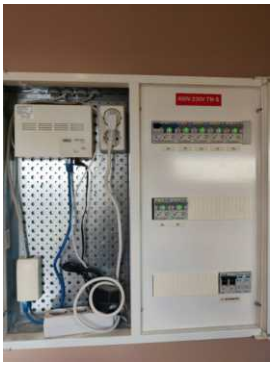
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**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**

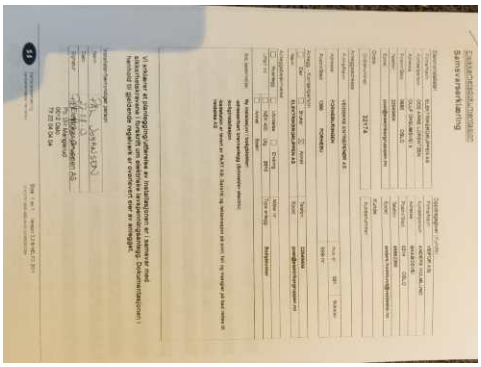
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**



# Tilstandsrapport



Felles tavle i parkeringskjeller



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Sprinkleranlegg er installert.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

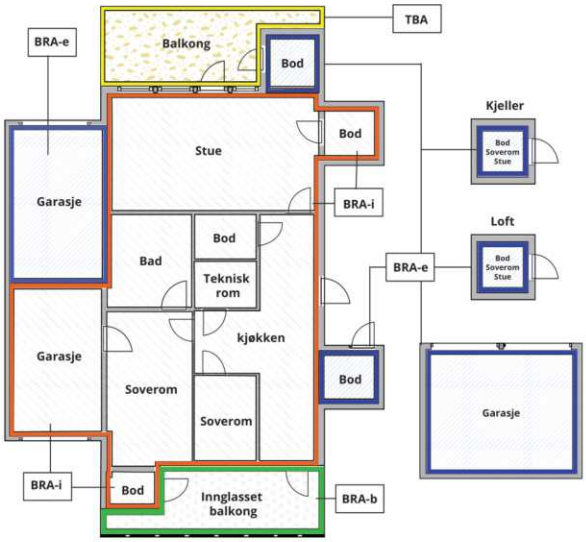
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 4 roms leilighet over 2 plan

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 53 | | | 53 | |
| 1.Etasje | 53 | | | 53 | 21 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **106** | **5** | | | **21** |
| **SUM BRA** | **111** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Bad, 3 Soverom, Bod, Gang m/trapp | | |
| 1.Etasje | Gang, Stue/kjøkken, Bad | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

2.etasje:
Bad, gang med trapp, bod og 3 soverom.

1.etasje:
Gang/entre, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjeller:
Bod på ca. 5 m² merket med nummer 90.

2 parkering plasser på ca.11,5 m² i felles lukket anlegg, merket med nummer 49 og 63.
Muligheter for tilkobling av EL-bil lader ved ønske.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2023.
Byttet komfyrvakt og stikkontakt på begge baderom. Utført av TT Elektro AS.
2020.
Byttet baderomsinnredning. Utført av Røa Rør AS.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **4 roms leilighet over 2 plan** | 103 | 3 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.4.2025 | Mats Nygård | Takstingeniør |
| | Marius Fladvad Størdal | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 41 | 867 | | 200 | 61.6 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Regattaveien 63

**Hjemmelshaver**
Fredriksen Ann Iren, Størdal Marius Fladvad

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 | 105 / 24477 | OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333 | 912607526 |

**Felles formue**
Kr. 9 014 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4 roms leilighet over 2 plan med egen hage, beliggende på Fornebu i Bærum Kommune.
I området finnes blant annet badebrygge, lekeplasser, båttransport til Aker Brygge via Nesoddtangen.
Ellers nærhet til dagligvarebutikker, spisesteder, treningssenter, Fornebu Indoor Golf Center tilbyr innendørs golfmuligheter samt flere servicetilbud.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet fra Lysaker stasjon med flytoget og NSB-tog, busser til Oslo og Bærum i flere retninger og taxier fra taxiholdeplassen.
Nærhet til barnehager og skoler.
Kort vei til flere store butikksenter med godt utvalg av spisesteder, butikker og øvrige servicetilbud.
Enkel adkomst med bil til E18 i begge retninger.

Fornebu kombinerer moderne fasiliteter med naturskjønnhet, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo, jobbe og besøke.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 20 143 m².
Privat eiet tomt på 61.6 m², markterrasse, gressplen og hellebelagt ved inngangspartiet.
Eiendommen er pent opparbeidet med asfalterte og betonglagte internveier, grøntarealer og variert beplantning samt sittegrupper og lekeapparater.

Det medfølger 2 parkeringsplasser på ca. 11,5 m² per. stk.

Det finnes noen gjesteparkeringsplasser i sameiet.

Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 576,- pr. måned (kr. 69 912,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker, rekkehus og annen trehusbebyggelse.
Bygning oppført og ferdigstilt i 2013 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 14.11.2019.

Sameiet består av 225 seksjoner.
Sameiets hjemmesider: https://hagebyen1.no/

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| : If Skadeforsikring( | 1668942 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 31.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 01.04.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.04.2025 | |
| 2 | 06.04.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IV6590

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7250163 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Marius Fladvad Størdal | Ann Iren Fredriksen |

| Gateadresse |
| --- |
| Regattaveien 63 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| FORNEBU | 1364 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 7980753

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250163

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Montert baderomsinnredning |
| Arbeid utført av | Røa Rør |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Har vært noen episoder av vannansamlinger i garasjen, håndteres av sameiet. Utbedret. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Har vært noe maur på våren, naturlig da boligen ligger på bakkeplan. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Montert stikkontakt garasjeplass samt stikkontakter på bad oppe og nede. |
| Arbeid utført av | TT elektro |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I forbindelse med overtakelse i 2014/2015. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250163

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Anlagt terrasse selv. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250163

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250163

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marius Størdal | a939858f301954f434038fe233c32fde396d5eba | 31.03.2025 09:46:31 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ann Iren Fredriksen | 2e20715ad67997f8eb060ceb723cfca441eea7cf | 07.04.2025 09:27:26 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 7250163


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

# Regattaveien 63

Nabolaget Fornebu - vurdert av 68 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>323 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Oksenøya skole (1-6 kl.)<br>461 elever, 25 klasser | 13 min<br>1 km |
| Snarøya skole (1-7 kl.)<br>347 elever, 15 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>413 elever, 25 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 10 min<br>4.4 km |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 16 min<br>8.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fornebu vest<br>Totalt 7 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 7 min<br>3.3 km |
| Vækerø (under bygging)<br>Linje Fornebubanen | 9 min<br>4.4 km |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 10 min<br>4.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>11.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nansenparken barnehage (1-5 år)<br>165 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Sjøflyhavna barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Storøya barnehage (1-5 år)<br>93 barn | 9 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Fornebu | 3 min |
| Coop Prix Fornebu | 7 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 | 3 min |
| Apotek 1 Fornebu | 3 min |
| Vinmonopol Fornebu S | 3 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Storøya kunstgress | 8 min |
| POP Padeltennis | 10 min |
| SATS Fornebu | 4 min |
| Feel24 Fornebu (planlagt 2025) | 6 min |

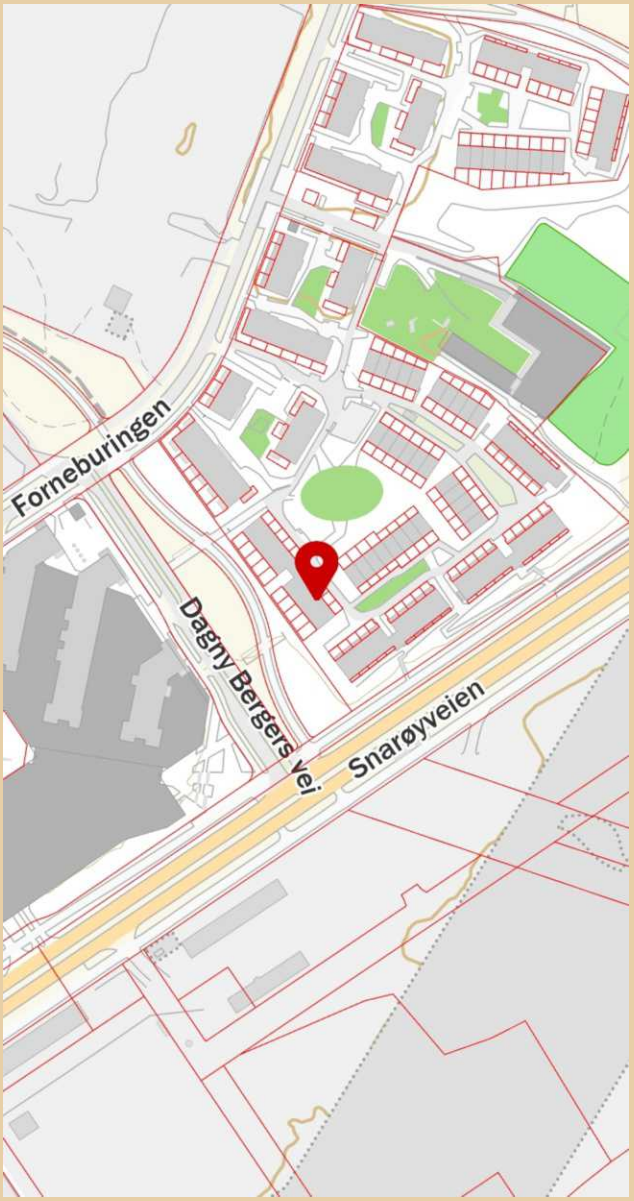
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 92/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 91/100

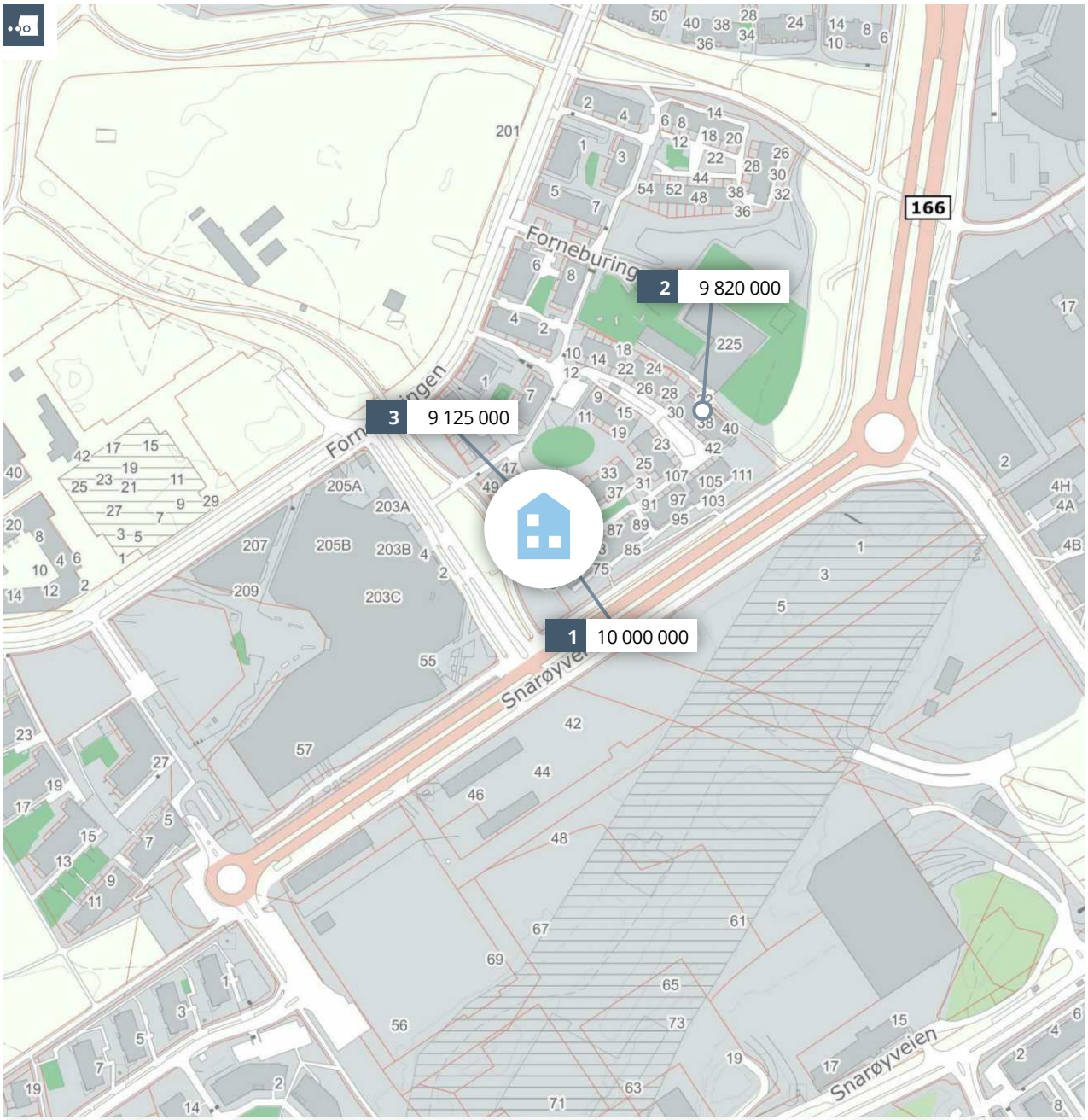
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

## 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




# Meglers verdivurdering
# REGATTAVEIEN 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Regattaveien 63, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 41 BNR 867 FNR 0 SNR 200 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 27

Verdivurdert til

# 10 500 000

| 0 | 10 500 000 | 99 057 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 106 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2013 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 112 |
| Formue | 9 014 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |

Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Regattaveien 65<br>106 m² 2013 1. etg 3 sov | 09.04.2024 | 10 500 000 | **10 000 000** | 0 | 10 000 000 | **94 340** |
| 2 Regattaveien 34<br>106 m² 2014 1. etg 3 sov | 07.06.2024 | 9 950 000 | **9 820 000** | 0 | 9 820 000 | **92 642** |
| 3 Regattaveien 57<br>92 m² 2013 4. etg 3 sov | 06.08.2024 | 8 950 000 | **9 125 000** | 0 | 9 125 000 | **99 185** |

Flott rekkehusleilighet med fin intern plassering i Hagebyen på Fornebu. Solrikt og nydelig, med kort vei til senter og buss, samt Fornebu sine turområder. Med leiligheten følger to garasjeplasser.

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

# Historiske omsetninger



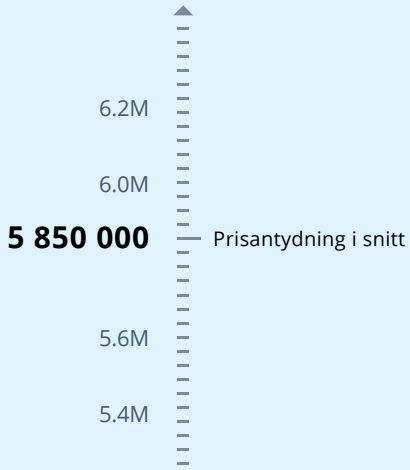

Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.04.2014 | | 09.04.2014 | - | 5 500 000 | - | 5 500 000 |
| 03.01.2014 | | 03.01.2014 | - | 5 450 000 | - | 5 450 000 |

## Leiligheter til salgs i Snarøya 27 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

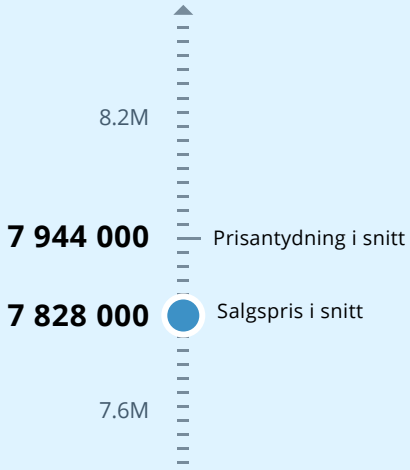



Annonsene har i snitt ligget ute i

3
dager

## Leiligheter solgt i Snarøya 27 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

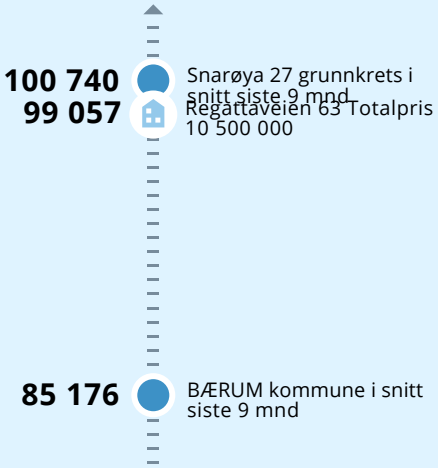



Solgt i snitt i løpet av

24
dager

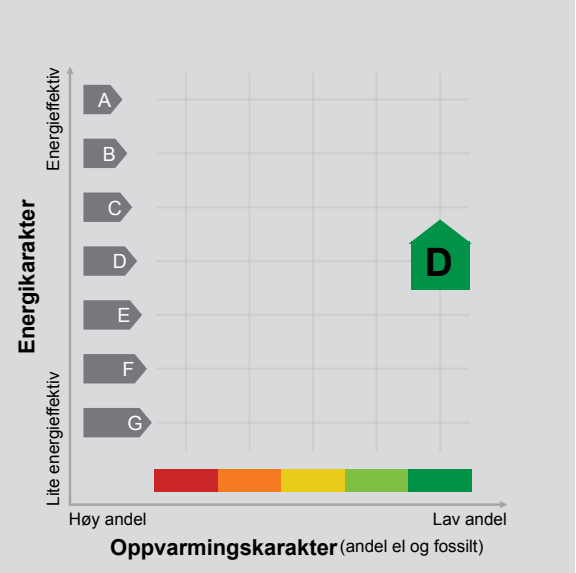
for 1.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Regattaveien 63 |
| Postnummer | 1364 |
| Sted | FORNEBU |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 41 |
| Bruksnummer | 867 |
| Seksjonsnummer | 200 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300276583 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-100776 |
| Dato | 01.04.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2013 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 105 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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

Deres ref.: 7250163 .  Vår ref.: 7329-1-200  Dato: 31.03.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 |
| Organisasjonsnr: | 912607526 |
| Seksjonseier: | Størdal, Marius Fladvad |
| Medeier: | Fredriksen, Ann Iren |
| Leilighetsnummer: | 200 |
| Adresse: | Regattaveien 63, 1364 FORNEBU |
| Seksjonsnummer: | 200 |
| Gnr. | 41 |
| Bnr. | 867 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 1668942.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 576,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto oppvarming | 1 079,00 | 1 079,00 fra 01.05.2025 |
| Vedlikeholdsfond 2+2 | 263,00 | |
| Felleskostnader 2+2 | 3 883,00 | |
| Kabel-TV 2+2 | 237,00 | |
| Internett 2+2 | 114,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 336,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 9 014,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Fredrik Bjørnødegård, e-post: hagebyen1@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# V E D T E K T E R

**for**

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1, org. nr. 912 607 526

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1-3 Formål

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

### 1-4 Sameiebrøk

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Styreleder skal velges særskilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

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

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

# 11 Diverse opplysninger

## 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

## 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

## 11-3 Endringer i vedtektene

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

## 11-4 Generelle plikter

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

# VEDTEKTER
# FOR
# HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

Sist endret i sameiermøte 14.03.2016
Sist endret i sameiermøte 26.04.2017

## § 1

**Navn**
Sameiets navn er Hagebyen 1 Garasjesameie.

## § 2
## Hva sameiet omfatter

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

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

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

## § 3
## Formål

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

## § 4
## Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

## § 5
## Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

## § 6
## Bruksrett

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

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

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

## § 7
## Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

### 1. Salg og annet eierskifte

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

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

## 2. Utleie av p-plass

### 2.1 Vilkår for utleie

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

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

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

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

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

### 2.2 Leie-/låneforholdet

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

### 2.3 Parkeringsplasser tilhørende utbygger Vei/For AS

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

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

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

### 2.4. Parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede.

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

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

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

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

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

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

## § 8
## Sameiermøte

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

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

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

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

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

## § 9
## Sameiermøtets vedtak

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

## § 10
## Styret

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

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

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

## § 11
## Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

## § 12
## Ordensregler

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

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

## § 13
## Vedlikehold

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

## § 14
## Felleskostnader og regnskap

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

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

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

## § 15
## Ansvar utad

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

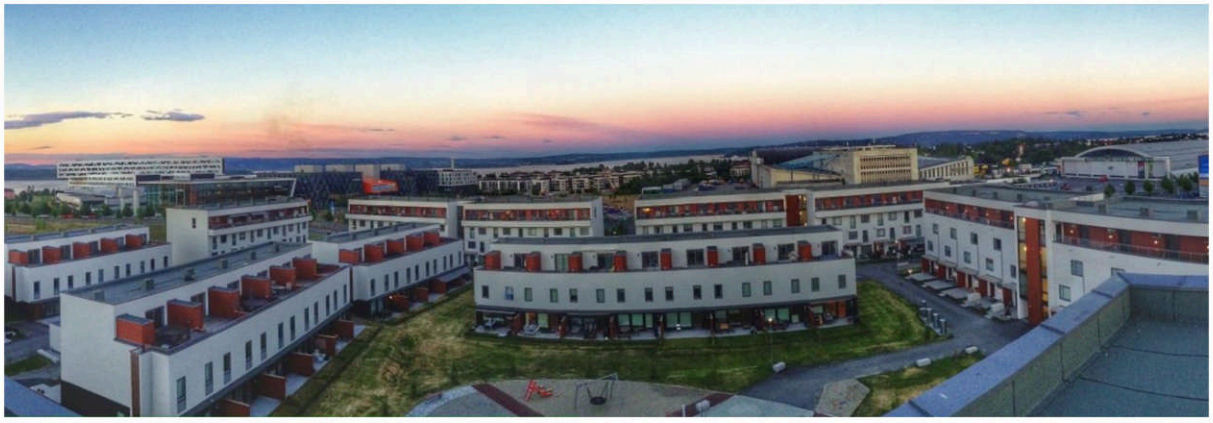
## § 16
## Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

- - - -

# Husordensregler

# Eierseksjonsameiet Hagebyen 1



**Vedtatt på sameiermøtet 27.03.2017**

## 1. Generelt

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

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

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

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

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

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

## 2. Ro og orden

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

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

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

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

## 3. Leiligheter

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

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

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

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

## 4. Balkonger og Terrasser

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Oppganger og fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Heiser

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

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

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

## 7. Avfallshydranter

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

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

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

## 8. Garasje og kjellerboder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Fasader

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

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

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

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

9.4.1 Bygge levegger på bakkenivå på egen seksjon eller tilleggsareal.

9.4.2 Det er ikke tillatt å endre balkongrekkverk.

## 10. Gangveier, parkering m.v.

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

10.2 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.

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

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

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

## 11. Dyrehold

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

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

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

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

## 12. Forsikringer og skader

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

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

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

## 13. Sikkerhet

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

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

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

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

## 14. Eierskifte og utleie

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

**Organisasjonsnummer:** 912607526
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Auditorium A, Hundsund Skole, Snarøyveien 81, 1367 Snarøya.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 27

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.

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, som møteleder

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

## 2. 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:**
> Trine Roald og Marte Andersen er valgt som protokollviter. Sven-R. Dierkes velges som protokollfører
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres/dekkes  av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet for 2024 overføres/dekkes  av egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 400.000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 400.000

✓ **Vedtatt.**

## 6. Dørene på nummer 42, 79, 101, 57

Fremmet av: Yalim Alku

Fornebu kommer til å bli veldig overfylt, og det kommer til å være hovedtogstasjonen rett ved siden av Hagebyen 1 i nær fremtid. Dette vil skape sikkerhetsrisikoer for familiene og barna som bor i Hagebyen 1, da vi vet at boligområder nær togstasjoner har høyest risiko for å bli ranet. Det ville vært forferdelig å møte en kriminell i fellesområdene inne i blokkene og på etasje -1, garasjeinngangen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Låser og inngangssystemer bør installeres på trappeoppgangen og heisinngangsdørene i leilighetsblokkene nummer 42, 79, 101, 57 osv. for å unngå at fremmede og kriminelle kommer inn i leilighetsblokkene.

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter et forslag til teknisk løsning for låsesystemer, og vil legge frem en sak som omhandler dette for årsmøte 2026.

## 7. Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene

Fremmet av: Svein Ove Waagbø Nilsen

Se vedlegg

**Styrets innstilling**
Deler av forslagsstillers areal er definert som lekeplass, og ønskes ikke berørt. Likeså arealer under takoverbygg. Styret anbefaler ikke forslagsstillers forslag.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Se vedlegg

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styrets motforslag er at styret innhenter forslag til en helhetlig plan for oppholdssonene i sameiet. Legger dette frem for årsmøte i 2026.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 8. Mulighet for utvidelse av letak og bygging av utebod for rekkehus

Fremmet av: Styret

Styret har engasjert Spor Arkitekter for å undersøke utvidelse av letaket på inngangssiden, i tråd med årsmøtevedtaket. Hagebyen 1 har 217m² tilgjengelig BYA, og tiltaket vil bruke mellom 104,5-149,8m² av dette arealet. Spor vurderer at det fortsatt er nok plass til et mulig felleshus i fremtiden og ser ellers ingen andre bruksområder for ekstraarealet. Se ytterligere informasjon i vedlegget «Letak og boder.pdf»

**Forslag til vedtak:**

**Ikke vedtatt. Det ble fremmet benkeforslag om kun tak.**

**Resultat:**

✗ **For: 3 stemmer**

**Mot 34 stemmer**

**Tak: 34 stemmer**

## 9. Benytte av vedlikeholdsfond

Fremmet av: Styret

Styret ber om å benytte vedlikeholdsfond for 1 000 000 kr for å dekke vedlikehold av garasjeanlegget. Bytte av lamper, betongarbeider og ventilasjon er arbeider som ønskes utført, og har blitt utført ila 2024.

**Forslag til vedtak:**

Styret får benytte 1 000 000 av vedlikeholdsfondet.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

## 10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for to år
- Inntil 2 varamedlemmer for ett år

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jan Hannestad
Sven Pickhardt

Følgende stilte til valg:
Jan Hannestad
Sven Pickhardt

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Gry Kristvik

Følgende stilte til valg:
Gry Kristvik

# Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

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

**Dato for årsmøtet:**

18. mars 2025 kl. 18:00, Auditorium A, Hundsund Skole, Snarøyveien 81, 1367 Snarøya.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Annen informasjon**

Vi skal være på Hundsund ungdomsskole, i auditorium A.  Kl 18:00 - 19:30.

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dørene på nummer 42, 79, 101, 57
7. Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene
8. Mulighet for utvidelse av letak og bygging av utebod for rekkehus
9. Benytte av vedlikeholdsfond
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, som møteleder

**Forslag til vedtak**

Sven-Robby Dierkes er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

[Navn] og [Navn] er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres/dekkes  av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet for 2024 overføres/dekkes  av egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7329 Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 - Sak 4.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 400.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400.000

---

Sak 6

## Dørene på nummer 42, 79, 101, 57

**Forslag fremmet av:**
Yalim Alku

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Fornebu kommer til å bli veldig overfylt, og det kommer til å være hovedtogstasjonen rett ved siden av Hagebyen 1 i nær fremtid. Dette vil skape sikkerhetsrisikoer for familiene og barna som bor i Hagebyen 1, da vi vet at boligområder nær togstasjoner har høyest risiko for å bli ranet. Det ville vært forferdelig å møte en kriminell i fellesområdene inne i blokkene og på etasje -1, garasjeinngangen.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Dørene på nummer 42, 79, 101, 57
- Mot Dørene på nummer 42, 79, 101, 57

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Låser og inngangssystemer bør installeres på trappeoppgangen og heisinngangsdørene i leilighetsblokkene nummer 42, 79, 101, 57 osv. for å unngå at fremmede og kriminelle kommer inn i leilighetsblokkene.

2. Styret innhenter et forslag til teknisk løsning for låsesystemer, og vil legge frem en sak som omhandler dette for årsmøte 2026.

---

Sak 7

## Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene

**Forslag fremmet av:**
Svein Ove Waagbø Nilsen

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

**Styrets innstilling**
Deler av forslagsstillers areal er definert som lekeplass, og ønskes ikke berørt. Likeså arealer under takoverbygg. Styret anbefaler ikke forslagsstillers forslag.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene
- Mot Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Se vedlegg

2. Styrets motforslag er at styret innhenter forslag til en helhetlig plan for oppholdssonene i sameiet. Legger dette frem for årsmøte i 2026.

**Vedlegg**

2. Erstatte asfalt med grøntområder pa˚tun mellom blokkene.pdf

---

Sak 8

## Mulighet for utvidelse av letak og bygging av utebod for rekkehus

**Forslag fremmet av:**
Styret

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret har engasjert Spor Arkitekter for å undersøke utvidelse av letaket på inngangssiden, i tråd med årsmøtevedtaket. Hagebyen 1 har 217m² tilgjengelig BYA, og tiltaket vil bruke mellom 104,5-149,8m² av dette arealet. Spor vurderer at det fortsatt er nok plass til et mulig felleshus i fremtiden og ser ellers ingen andre bruksområder for ekstraarealet. Se ytterligere informasjon i vedlegget «Letak og boder.pdf»

**Forslag til vedtak**

De foreslåtte løsningene anses som akseptable, og prosessen kan fortsette med søknad om omregulering. En justert versjon av konsept 1b eller 2b må velges, og samtlige rekkehus må enes om samme alternativ for en rekke. Kostnader forbundet med utarbeidelse av søknad, kommunale gebyrer og byggekostnader skal dekkes i sin helhet av de rekkehusene som ønsker å gjennomføre tiltaket

**Vedlegg**

3. Letak og boder.pdf

---

Sak 9

## Benytte av vedlikeholdsfond

**Forslag fremmet av:**
Styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret ber om å benytte vedlikeholdsfond for 1 000 000 kr for å dekke vedlikehold av garasjeanlegget. Bytte av lamper, betongarbeider og ventilasjon er arbeider som ønskes utført, og har blitt utført ila 2024.

**Forslag til vedtak**

Styret får benytte 1 000 000 av vedlikeholdsfondet.

---

Sak 10

# Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for to år
- Inntil 2 varamedlemmer for ett år

## Roller og kandidater

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

- Jan Hannestad

  Jeg er utdannet økonom og har hatt flere toppstillinger i næringslivet og bank. Har sittet flere perioder i styret i Hagebyen med særlig ansvar for økonomi, men også håndtert andre løpende saker. Sitter i flere styrer i ideelle organisasjoner på Fornebu og Bærum.
- Sven Pickhardt

  Gjenvalg

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

- Gry Kristvik

  Gjenvalg

## Styrets årsrapport

I 2024 har styret gjennomført noen større vedlikeholdsprosjekter, og styrets arbeid oppsummeres i følgende punkter.

Hulkil i garasjen. Vi har fått et firma til å lage huliker mot vegg og søyler i garasje, og legge epoxy. Dette vedlikeholdet er nødvendig for at ikke vann blir stående mot veggen, og utsette armering i vegg for korrosjon.

Bytte av lamper i garasje. Vi har startet på bytte av belysning i garasjen. Fra byggeperioden ble det installert lysrørbaserte armaturer, noe som ikke er lov å selge lenger. Dette gir utfordringer i form av kjøp av nye lysrør, samt eventuelle reservedeler. Nye armaturer er LED baserte, og har en spesifikasjon som tilsier at de tåler å stå i garasjeanlegg. En fordel er også at LED har lengre levetid, og bruker mindre strøm. Utskifting vil fortsette gjennom 2025 i fellesareal.

Kaldtvann RV7. Dette er et prosjekt vi har jobbet med over lengre tid, og fikk gjennomført ila høsten 2024. Dette sikret kaldtvann i Regattaveien 7 som har vært en utfordring for beboere over lengre tid. Prosjektet var vellykket, og beboere har positive tilbakemeldinger om kaldt vann. For resten av sameiet får styret fra tid til annen klage på varmt kaldtvann. Styret har ingen grunn til å tro at det er noe galt vedrørende kaldtvann i andre bygg. At man må la vasken stå på i noen minutter før tappevannet blir kaldt er ikke unormalt ut fra hvordan sameiet er utformet.

Nye bommer og ulovlig kjøring. De gamle bommene var ødelagte, og nye bommer ble installert i 2024. Disser er selvlukkende, og ikke låsbare. Styrets vurdering av dette var erfaringsmessig ble ikke bommene lukket igjen av beboere som låste dem opp, samt Posten og Agaia som har snørydding heller ikke lukker og låser. Styret skiftet derfor ut bommene som var mest utsatt for slitasje med en selvlukkende variant. Det er allikevel viktig at beboere oppfordrer leveranser til å stå på gjesteparkeringen, og minimere kjøring innenfor bommen til et minimum.

Elektrotilsyn, branntilsyn, heiskontroll. Styret forhandlet frem en avtale på eketrotjenester gjennom AS Watt som gir styret og beboere en god pris på elektroarbeid. Styret oppfordrer beboere til å benytte seg av dette tilbudet. Gjennom 2024 har vi hatt en kontroll av elektroinstallasjoner, og vi har fått utbedringspunkter som vi kommer til å gjennomføre ila 2025. Kristiske oppdateringer ble gjort fortløpende, og de tiltakene vi kan planlegge med tas i tiden fremover. Av løpende avtaler vi har gående er blant annet veldikehold av felles brannvarsling, ventilasjon, rørleggertjenester, dører og inngangsparti og renhold ved firma. Disse avtalene sikrer vedlikeholdet av infrastrukturen gjennom leverandørens anbefalinger. Vi byttet også brannvarslere i alle rekkehus, da disse ikke er med i felles brannvarsling og hadde oppnådd sin levetid.

Garasjeport er en komponent som krever mye oppmerksomhet fra styret, samt har en vesentlig kostnad tilknyttet reparasjoner og vedlikehold. Noen av portene har oppnådd over 1 000 000 sykluser, og leverandøren oppfordrer nå styret til å se på muligheter for å bytte ut portene. Prosessen for dette vil starte i 2025, men avhengig av kritikalitet og prioritering vil styret vurdere når dette gjennomføres. Det er viktig at beboere kjører forsiktig i garasjeanlegget for å sikre trygg ferdsel og færrest mulige uhell.

Vask av garasje ble gjennomfør i mai 2024, og er allerede planlagt for 2025. **Vasken gjennomføres 22 april 2025**. Det er viktig at beboere rydder bort alt løsøre fra sin parkeringsplass i god tid før dette. Styret opplever at beboere setter igjen mye løsøre på parkeringsplassen, noe som man ikke har anledning til iht vedtektene. Dette hindrer god vask, og er til hinder for arbeider som utføres i garasjen. Kjøretøy, bildekk på dekkstativ, ladeinfrastruktur og skiboks forsvarlig montert i tak, er de eneste gjenstander man har lov til å ha på parkeringsplassen. Alt annet skal ryddes bort.

Digital løsning for boligperm. Styret har gjennom 2024 flyttet FDV dokumentasjon til en elektronisk løsning levert av InAttika. Alle beboere skal ha fått tilgang til denne via informasjon på mail og i vibbo. Styret oppfordrer alle beboere til å ta eierskap til denne informasjonen, og vedlikeholde denne for sin egen bolig. Ved kjøp og slag

er slik dokumentasjon om eksempelvis malingstype, elektroarbeid og byggeprosjekter viktig for ny eier å vite om.

Opprydding. Også i 2024 stod styret for bestilling av conatiner, samt innsamling av sykler via sykkelaksjonen. Vi har også stell av felles grøntarealer, samt hekker og trær. Styret oppfordrer allikevel til beboerengasjement, da det er opp til beboere i sameiet hvor fint og hyggelig vi ønsker å ha det rundt oss. Ta gjerne kontakt med styret dersom det er prosjekter beboere ønsker å gjennomføre. Vi hadde også felles innsamling av juletrær gjennom Sjøspeiderne.

HMS. Styret har gjennomført vernerunder også i 2024. Vi tok en ekstra runde på lekeplasser i 2024, og her ble noen utbedringspunkter notert. Disse utføres ila 2025 når forholdene tillater det. Lekestativene våre er gode, men alle foreldre må passe på sikkerheten selv. Spesielt på vinter og vår med tele i bakken, gjør at fallsikringen er dårligere enn på sommerstid. Søppelsugene er ikke en del av lekeplassen, og foreldre oppfordres til å prate med sine respektive om hvordan man oppfører seg ute på fellesarealene. Når det er skrevet, så oppfordrer styret barn og voksne til å benytte så mye av fellesarealet vårt som mulig. Innenfor HMS bes også de som har felles oppganger om å vise hensyn til andre beboere, og ikke sette igjen gjenstander i fellesareal.

Av andre oppgaver styret har gjort i 2024 kan det nevnes julegrantenning, leverandøroppfølging, distribusjon av Fornebustikka, deltakelse i diverse forum arrangert av Fornebulandet vel, oppfølging av forsikringssaker, jobb med regnskap og budsjett, fakturering av elbillading, parkeringsadministrasjon, årsmøtegjennomføring, håndheving av husordensreglene. Høringsinnspill på midlertidig anleggsbruk i Nansenparken og to-veis busstrafikk på Forneburingen. Minner om hjertestarteren som er lokalisert øverst i trappehuset, i nedgangen til gjesteparkeringen.

Økonomi. Som det kan leses ut fra denne beretningen er det gjort betydelige arbeider gjennom 2024. Felleskosten ble økt fra 1.1.2025, og tvinger seg frem gjennom en periode med høy prisvekst fra firmaer, men også gjennom økning av offentlige tjenester. Vi reforhandlet forsikringen for sameiet, og fikk en betydelig besparelse, noe vi har kunnet benytte på andre prosjekter. Flere prosjekter ligger således i fremtiden, og styret ser at vi må prioritere langsiktig for å få gjennomført disse.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

**Vesentlig avvik**
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Ladeinntekter EL-bil, inntekter fra Østlandske parkering og tilskudd fra Bærum kommune, som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av varmt kaldtvann i Regattaveien 7, og endring på fakturering fra fjernvarmeselskapet.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.671.723.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 026 780 | 10 119 964 | 10 027 000 | 10 900 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 175 320 | 0 | 0 | 150 000 |
| Andre inntekter | 3 | 126 495 | 339 956 | 14 000 | 14 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **10 328 595** | **10 459 920** | **10 041 000** | **11 064 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -56 400 | -54 285 | -56 400 | -56 000 |
| Styrehonorar | 5 | -400 000 | -385 000 | -400 000 | -400 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 312 | -22 904 | -20 000 | -20 800 |
| Forretningsførerhonorar | | -368 383 | -350 328 | -369 700 | -388 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -161 541 | -35 331 | -180 000 | -180 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 920 609 | -1 483 738 | -1 803 000 | -1 841 000 |
| Forsikringer | | -622 690 | -662 581 | -729 000 | -748 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 974 263 | -2 657 035 | -2 964 344 | -3 675 500 |
| Energi/fyring | 10 | -2 730 725 | -2 038 028 | -2 200 000 | -2 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -928 940 | -944 326 | -933 000 | -970 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 087 329 | -1 061 356 | -1 205 800 | -1 241 800 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-12 268 191** | **-9 694 913** | **-10 861 244** | **-11 721 100** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-1 939 596** | **765 006** | **-820 244** | **-657 100** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 62 308 | 42 111 | 15 000 | 15 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **62 308** | **42 111** | **15 000** | **15 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-1 877 288** | **807 117** | **-805 244** | **-642 100** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 807 117 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 877 288 | 0 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 6 442 | 39 890 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 261 834 | 0 |
| Energiavregning | | 0 | 930 924 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 010 662 | 1 541 055 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 523 638 | 1 013 660 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 837 723 | 883 119 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 640 299** | **4 408 648** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 640 299** | **4 408 648** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 13 | 1 671 723 | 3 549 011 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 671 723** | **3 549 011** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 309 481 | 168 955 |
| Leverandørgjeld | | 1 206 908 | 690 682 |
| Energiavregning | 14 | 452 187 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 968 576** | **859 637** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 640 299** | **4 408 648** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 15 | 0 | 0 |

Bærum, 17.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

*Fredrik Bjørnødegård /s/*

*Sven-Kristen Pickhardt /s/*

*Jan Hannestad /s/*

*Sindre Strømmen Odden /s/*

*Thomas Fløien Angeltveit /s/*

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader - Blokk | 3 524 352 |
| Felleskostnader - 2+2 | 2 846 880 |
| Felleskostnader - Rekkehus | 1 485 264 |
| Kabel-TV - Blokk | 323 244 |
| Kabel-TV - 2+2 | 189 216 |
| Kabel-TV - Rekkehus | 76 212 |
| Internett - Blokk | 154 980 |
| Internett - 2+2 | 90 720 |
| Internett - Rekkehus | 36 540 |
| Vedlikeholdsfond - Blokk | 239 316 |
| Vedlikeholdsfond - 2+2 | 212 112 |
| Vedlikeholdsfond - Rekkehus | 116 580 |
| Garasje | 667 764 |
| Parkering | 63 600 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **10 026 780** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Østlandske Parkering AS | 91 837 |
| Tilskudd fra Bærum kommune | 34 658 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **126 495** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -56 400 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-56 400** |

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 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 989, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 312.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -34 823 |
| Andre konsulenthonorarer | -126 718 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-161 541** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -324 825 |
| Drift/vedlikehold VVS | -478 879 |
| Drift/vedlikehold elektro | -176 188 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -541 773 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -376 660 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -93 687 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -471 805 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -263 328 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -193 464 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 920 609** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -1 914 779 |
| Renovasjonsavgift | -1 059 483 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-2 974 263** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | | |
|---|---|---|
| Elektrisk energi | | -835 160 |
| Fjernvarme : | | |
| Fellesforbruk 2023 | -1 174 714 | |
| Fellesforbruk 1., 2., og 3. kv 2024 | -720 851 | -1 895 565 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | | **-2 730 725** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -40 870 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -26 132 |
| Annet driftsmateriale | -14 762 |
| Vaktmestertjenester | -367 039 |
| Renhold ved firmaer | -392 180 |
| Gressklipping | -27 524 |
| Andre fremmede tjenester | -9 329 |
| Trykksaker | -883 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 100 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -6 989 |
| Andre kontorkostnader | -2 750 |
| Kontingenter | -189 056 |
| Bank- og kortgebyr | -6 331 |
| Øreavrunding | -12 |
| Velferdskostnader | -1 368 |
| Tap på fordringer, | -4 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 087 329** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 60 669 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 639 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **62 308** |

**NOTE: 13**
**OPPTJENT EGENKAPITAL**

| **EGENKAPITAL** | **IB 01.01.24** | **Res.2024** | **UB 31.12.24** |
|---|---|---|---|
| Blokk | 315 372 | 1 069 391 | 1 384 763 |
| Rekkehus | 394 273 | 450 057 | 844 330 |
| 2+2 | -513 935 | 1 087 400 | 573 465 |
| Garasje | -3 744 719 | -729 561 | -4 474 280 |
| Sum | -3 549 009 | 1 877 287 | -1 671 722 |

| | |
|---|---|
| **SUM OPPTJENT EGENKAPITAL** | **1 671 723** |

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

**NOTE: 14**
**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) 3. og 4. kvartal | -1 512 888 |
| Felles forbruk 3. kvartal (kostnadsført i resultatet) | -65 316 |
| Techem 3. og 4. kvartal | 223 359 |
| Fjernvarme 3. og 4. kvartal | 909 425 |
| Avvik avregning 1. og 2. kvartal | -6 767 |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-452 187** |

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

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

**NOTE: 15**
**GARANTIANSVAR**

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

**Forslag til årsmøte 2025 – Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene**

Beskrivelse

I dag er det relativt stort areal av grus & asfalt i forhold til areal av grøntområder på de to tunene mellom blokkene. Bildet nedenfor viser hvordan dette er løst i Bjørnenga med minimalt areal avsatt til asfalt. Også i Piloten er det en større andel grøntområder på tunet mellom blokkene og i tillegg en tydelig variert og gjennomtenkt løsning for uteområdet.



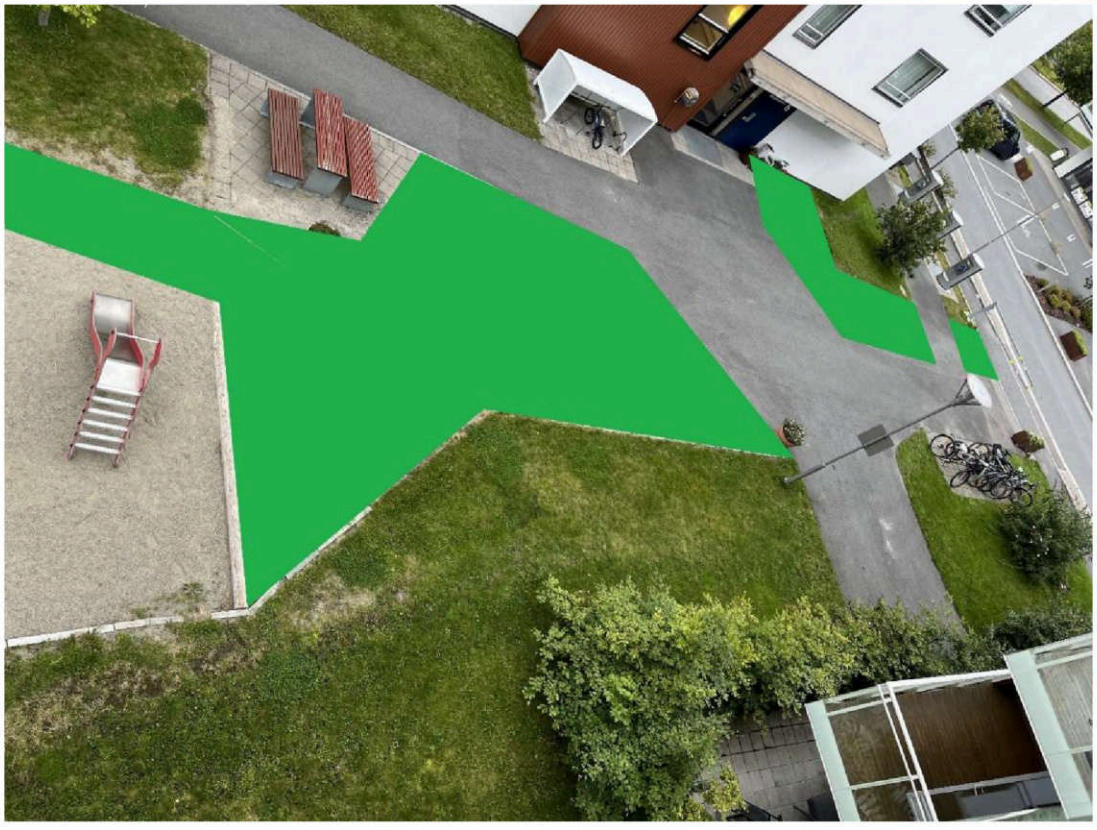
En større andel grøntområder kan øke både trivsel for beboerne og verdien av boligene. Prisutviklingen på boligene i Hagebyen har vært svakere siden byggingen for 10 år siden sammenlignet med andre utbyggingsområder på Fornebu. Selv om det kan være mange faktorer som gjør Hagebyen mindre attraktivt enn området rundt kan en permanent oppgradering av utearealet være med på å sameiet et løft og en sterkere prisutvikling framover.

Nedenfor er et eksempel på hvordan dette kan løses på tunet mellom nr 6 og 8 der de markerte områdene erstattes med gress, egnet beplantning, dekorative steiner, ekstra benker og andre tiltak som gjør uteområdet mer attraktivt både visuelt og funksjonelt.

Området i dag:



Området med foreslått nytt grøntområde markert:



Tilsvarende endringer kan gjøres på det andre tunet mellom nr 1 og 7. Beplantning av disse områdene ser ikke ut til å være i strid med Byggteknisk forskrift (TEK17) angående Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap ved utrykning, inkludert tilkomst for stigebil under redning fra balkonger i tilfelle brann. Dessuten vil det fortsatt være nødvendig tilkomst fram til hovedinngangene der det er nødvendig, for eksempel for flyttebiler og for transport av funksjonshemmede. Det skal ikke være behov for snuplass inne på tunene da alle kjøretøy kan rygges.

Forslag til vedtak

- Styret innhenter anbud for å planlegge og gjennomføre arbeidet med å erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene.
- Det settes av midler til gjennomføring av beskrevet økning av andelen grøntområder på tun mellom blokkene med sikte på å ferdigstille arbeidet høsten 2025.

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Postboks 5173 Majorstuen
0302 Oslo, Norge

Org. nr.: 976 588 614
MVA
(+47) 22 93 14 20
• spor@spor.no
• www.spor.no

Sameiet Hagebyen 1

| | |
|---|---|
| Prosjekt: | Hagebyen 1 |
| Dato: | 28.02.2024 |
| Deres ref: | Thomas Angeltveit |

# Sameiet Hagebyen 1 – Alternativer for letak og bod

Oppdragets omfang (fra Oppdragsbekreftelse, 13.12.23)

- Utvikle skisser og forslag til utforming av takoverbygg for 29 rekkehus på 3 etasjer i 2 alternativer, med og uten bod
- Hagebyen 1 har 217 m² tilgjengelig ifl. vedtak i årsmøte 21.03.23.
- To alternativer:
    - Alt. 1 - Letak
    - Alt. 2 - Letak med bod
        - Bod som oppfyller funksjonskravene -> bod sammen med allerede tegnet letak.
- Grovt kostnadsestimat for de ulike alternativene.

Funksjonskrav for bod

Krav til sportsboder er angitt i teknisk forskrift og har ikke endret seg siden 2010.
På søknadstidspunktet var kravet 5 m² og dette er ivaretatt i byggesaken.
Ettersom kravet til boder allerede er oppfylt, foreslår vi størrelse ut ifra det som gir best romlig løsning for hver enkelt situasjon og som gir minst begrensning på lysforhold i boligene. Ingen boder er likevel under 3 m².

Arealberegning

Krav fra reguleringen

Hagebyen, Fornebu – Regulering 2010006
5.1 Grad av utnyttelse (BRA):
*Overdekket balkongareal / uteareal på bakken med inntil 12 m2 pr leilighet medregnes ikke i bruksarealet.*

Denne bestemmelsen er nok ment for uteplass, men ordlyden kan åpne for å vurdere at 12 m² uteareal som er overdekket ikke regnes med i BRA, dersom inngangsarealet vurderes som uteareal. Da formuleringen er åpen for tolkning, har vi foreløpig ikke tatt utgangspunkt i denne. Dersom dere ønsker, kan vi ev. avklare med kommunen hvordan de vil tolke den.

Med maks BRA på 217 m² er det likevel tilstrekkelig areal til at alle kan velge den løsningen som krever mest areal og vi antar derfor at denne avklaringen ikke er nødvendig.

## Plassering av boder

Krav fra reguleringen

5.1 Grad av utnyttelse (BRA):

*Frittstående boder med inntil 6 m2 grunnareal og 3 m gesims over ferdig terreng for S2.1, B2.4, S1.1-2 og B1.5-7, kan plasseres utenfor byggegrense og inngår i totalt bruksareal.*

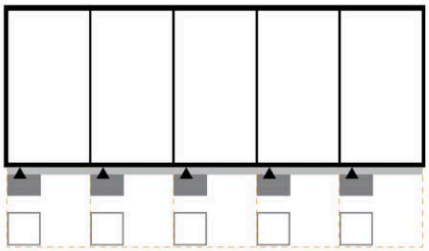
Å plassere bodene i tilknytning til inngangspartier krever dispensasjon fra byggegrense. For å begrense behovet for dispensasjon, og samtidig vise alternativ med bod, har vi foreslått følgende alternative muligheter for bod:

- 1a - Letak og mulighet for frittstående bod
- 1b – Mindre letak og mulighet for frittstående bod

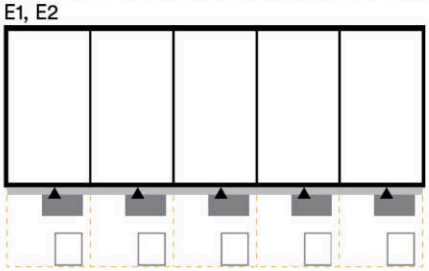
*Forslag og alternativer:*

## Alt. 1a - Letak og mulighet for frittstående bod (disp.)

Mulig for 25 av 29 boenheter
Letak forutsetter dispensasjon for E3 og E4 (med 0,5 m)
7,5-8,0 m² per boenhet



E1, E2



E3, E4, E5 nord

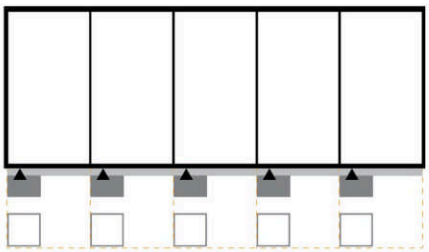


| Rekke | Antall boenheter | Bodareal per enhet | Overbygd areal per enhet | Samlet per enhet | Samlet BRA per rekke | Resterende BRA av 217 m² | Disp. byggegrense |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E1 | 5 | 4,0 | 3,5 | 7,5 | 37,5 | | |
| E2 | 5 | 4,0 | 3,5 | 7,5 | 37,5 | | |
| E3 | 6 | 3,5 | 4,5 | 8,0 | 48 | | X |
| E4 | 5 | 3,5 | 4,5 | 8,0 | 40 | | X |
| E5 nord | 4 | 3,5 | 4,5 | 8,0 | 32 | | |
| E5 sør | 4 | - | 4,5 | 4,5 | 18 | | X* |
| SUM | 25 av 29 | 92,5 m² | 120,5 m² | | 213 m² | 4,0 m² | |

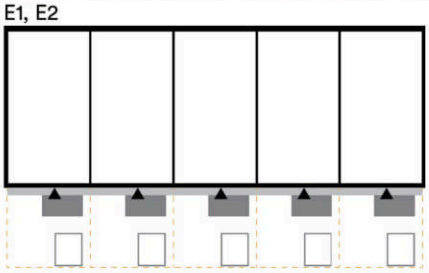
*Ikke nok areal til frittstående bod pga. liten avstand til fellesareal

## Alt. 1b – Mindre letak og mulighet for frittstående bod

Mulig for 25 av 29 boenheter
Uten disp. (innenfor byggegrense)
6,8-7,5 m² per boenhet



E1, E2



E3, E4, E5 nord

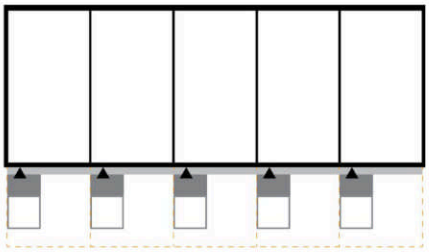


| Rekke | Antall boenheter | Bodareal | Overbygd areal | Samlet per enhet | Samlet BRA | Resterende BRA av 217 m² | Disp. byggegrense |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E1 | 5 | 4,0 | 3,5 | 7,5 | 37,5 | | |
| E2 | 5 | 4,0 | 3,5 | 7,5 | 37,5 | | |
| E3 | 6 | 3,5 | 3,3 | 6,8 | 40,8 | | |
| E4 | 5 | 3,5 | 3,3 | 6,8 | 34 | | |
| E5 nord** | 4 | - | - | - | - | | Mulig, men fungerer dårlig uten E5 sør |
| E5 sør | 4 | - | - | - | - | | Ikke mulig* |
| SUM | 25 av 29 | 78,5 m² | 71,3 m² | | 149,8 m² | 67,2 m² | |

*Ikke nok areal til frittstående bod pga. liten avstand til fellesareal
**Vanskelig å ikke se i sammenheng med E5 sør, da det er samme rekke

# Alt. 2a - Sammenbygd letak og bod (disp.)

Mulig for 25 av 29 boenheter
Letak forutsetter dispensasjon (med ca. 2-3 meter)
7,9-8,2 m² per boenhet



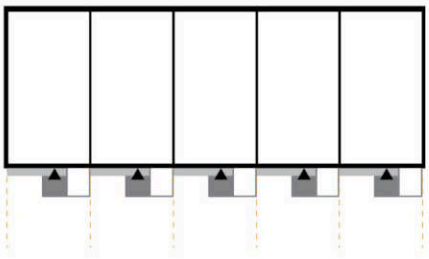


| Rekke | Antall boenheter | Bodareal | Overbygd areal | Samlet per enhet | Samlet BRA | Resterende BRA av 217 m² | Disp. byggegrense |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E1 | 5 | 4,0 | 3,9 | 7,9 | 39,5 | | X |
| E2 | 5 | 4,0 | 3,9 | 7,9 | 39,5 | | X |
| E3 | 6 | 3,5 | 4,7 | 8,2 | 49,2 | | X |
| E4 | 5 | 3,5 | 4,7 | 8,2 | 41,0 | | X |
| E5 nord** | 4 | - | - | - | - | | Mulig, men fungerer dårlig uten E5 sør |
| E5 sør | 4 | - | - | - | - | | Ikke mulig* |
| SUM | 25 av 29 | 92,5 m² | 109,5 m² | | 169,2 m² | 44,8 m² | |

*Ikke nok areal til bod pga. liten avstand til fellesareal
**Vanskelig å ikke se i sammenheng med E5 sør, da det er samme rekke.

# Alt. 2b - Sammenbygd letak og boder inntil husvegg

Mulig for 15 boenheter
Vindu i entré utgår (kan løses med vindu i dør)
5,5 m² per boenhet





E3, E4, E5

| Rekke | Antall boenheter | Bodareal | Overbygd areal | Samlet per enhet | Samlet BRA | Resterende BRA av 217 m² | Disp. byggegrense |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E1 | - | - | - | - | - | | Ikke mulig*** |
| E2 | - | - | - | - | - | | Ikke mulig*** |
| E3 | 6 | 2,5 | 3,0 | 5,5 | 33 | | X |
| E4 | 5 | 2,5 | 3,0 | 5,5 | 27,5 | | X |
| E5 nord | 4 | 2,5 | 3,0 | 5,5 | 22 | | |
| E5 sør | 4 | 2,5 | 3,0 | 5,5 | 22 | | X |
| SUM | 25 av 29 | 47,5 m² | 57 m² | | 104,5 m² | 112,5 m² | |

***Ikke mulig pga. stuevindu

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25
**Selskapsnummer:** 7329 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

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:** _____

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 41 | **Bruksnr.** | 867 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 200 |
| **Adresse** | Regattaveien 63, 1364 FORNEBU | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# 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** 24 194 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B8.6/8.7 |
| | **Delareal** 3 090 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #4<br>**KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2010006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010006) |
| **Navn** | FORNEBU OMRÅDE 8.6 OG 8.7 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 09.06.2011 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9387/2010006.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 759 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B1.4 |
| | **Delareal** 1 513 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** S1.1 |
| | **Delareal** 1 734 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B1.6 |
| | **Delareal** 4 763 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B1.7 |
| | **Delareal** 269 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelveg<br>**Feltnavn** Gv2 |
| | **Delareal** 1 063 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B1.5 |
| | **Delareal** 1 842 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B1.1 |
| | **Delareal** 2 724 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** S1.2 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 1 972 $m^2$ |
| **Formål** | Lekeplass |
| **Feltnavn** | L1 |

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

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 711 $m^2$ |
| **Formål** | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |
| **Feltnavn** | B1.3 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 701 $m^2$ |
| **Formål** | Gårdsplass |
| **Feltnavn** | G1 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 2 411 $m^2$ |
| **Formål** | Gårdsplass |
| **Feltnavn** | G3 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 1 041 $m^2$ |
| **Formål** | Gårdsplass |
| **Feltnavn** | G2 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 479 $m^2$ |
| **Formål** | Kjøreveg |
| **Feltnavn** | K3 |

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

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 344 $m^2$ |
| **Formål** | Parkeringsplasser |
| **Feltnavn** | P |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

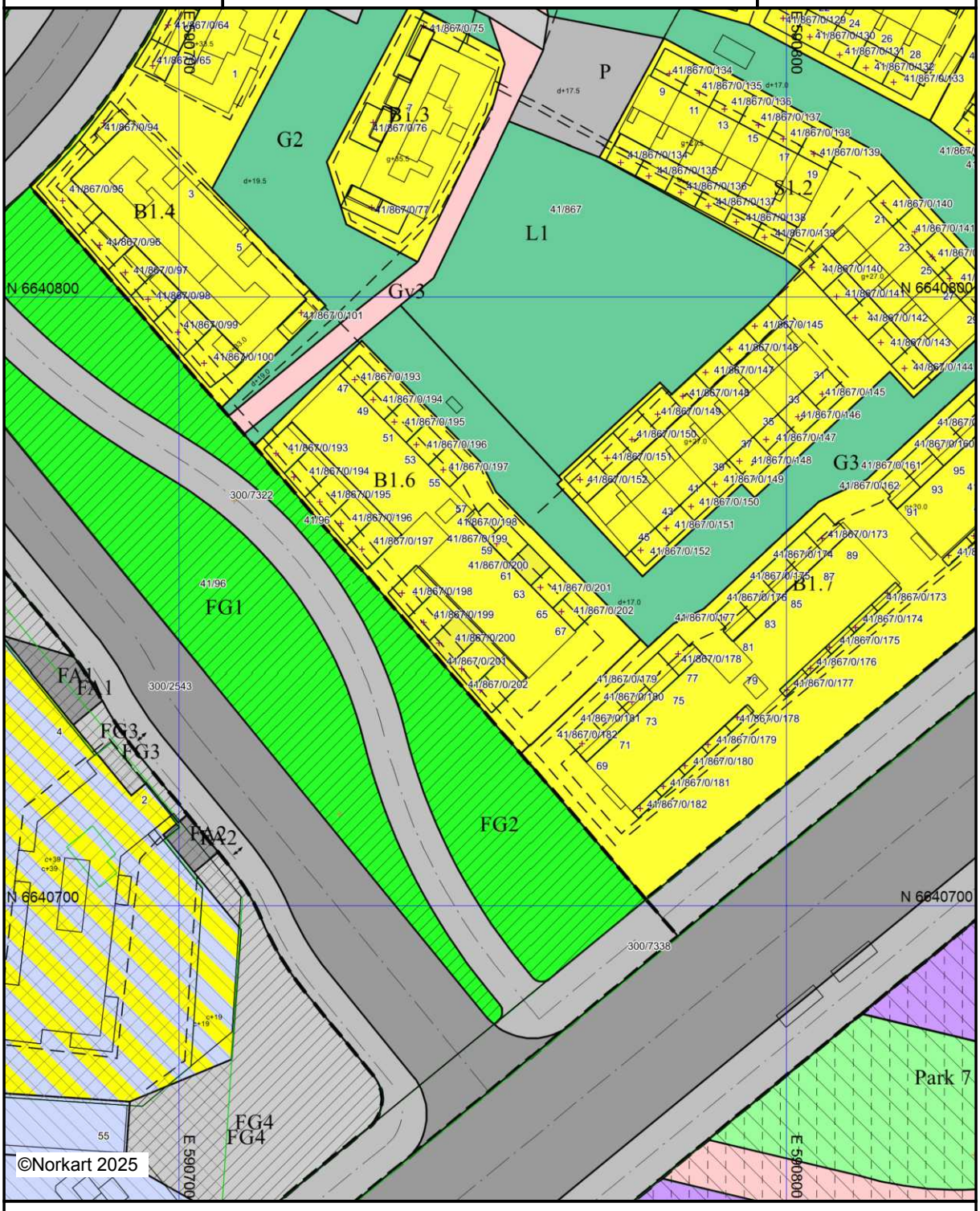
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 41/867/0/200
Adresse: Regattaveien 63
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate over bakken
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm

*Andre planobjekter*

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Garasjeanlegg

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Flyplass/taxebane

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

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

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Bolig/Forretning

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Kontor
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Bolig/kontor

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Stasjons_/terminalbygg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

- Park

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*

- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

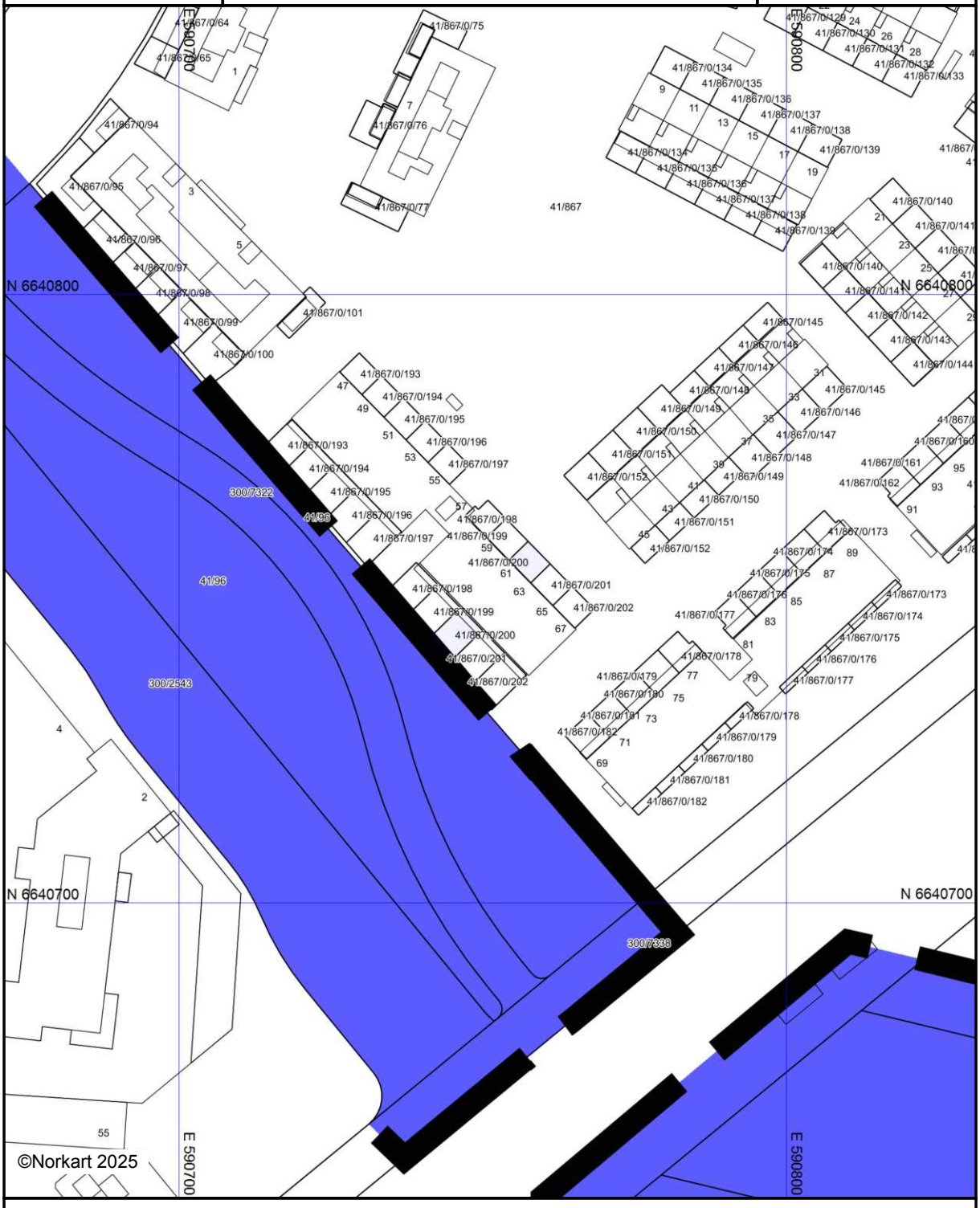
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/867/0/200
Adresse: Regattaveien 63
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

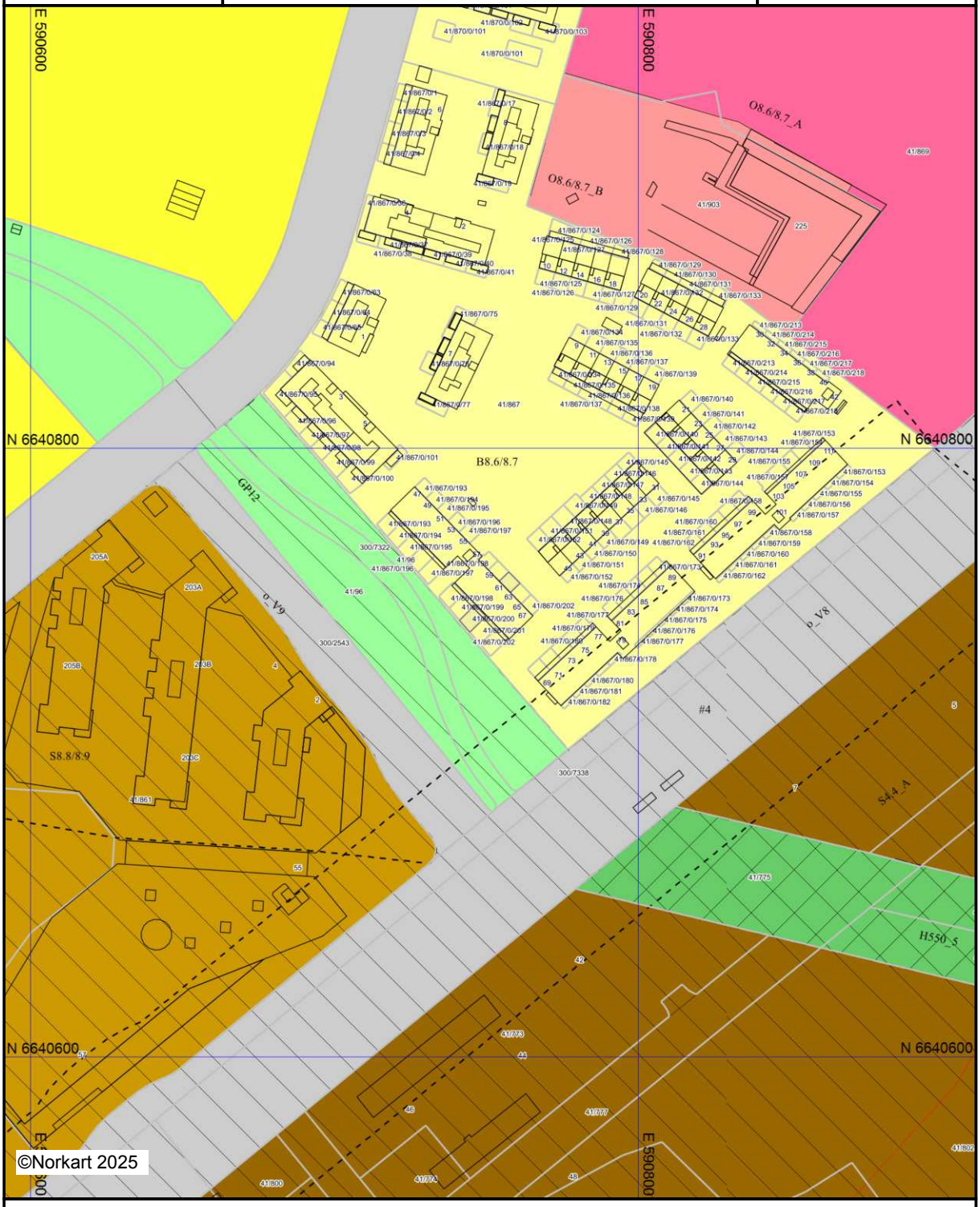
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 41/867/0/200
Adresse: Regattaveien 63
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



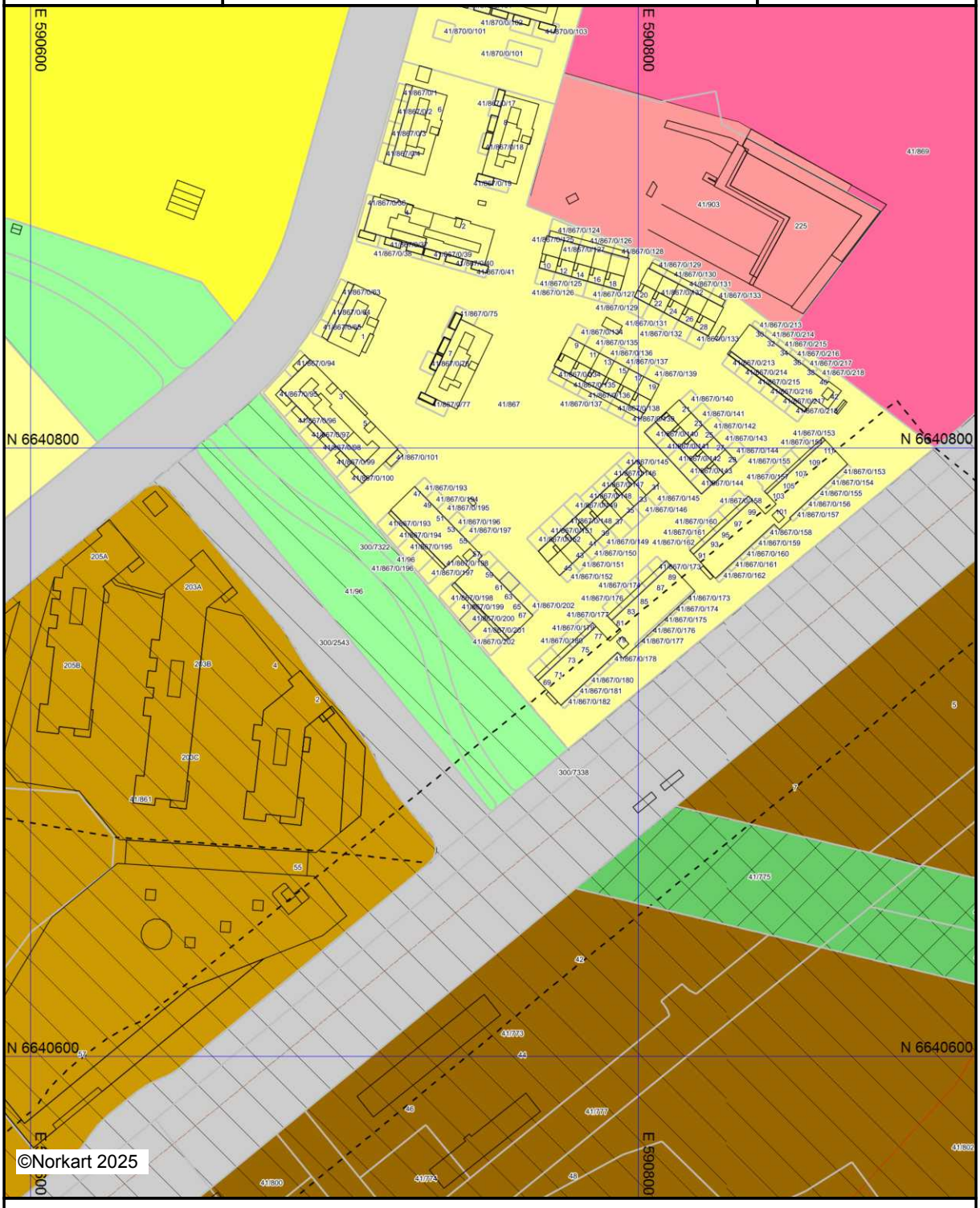
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 41/867/0/200
Adresse: Regattaveien 63
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

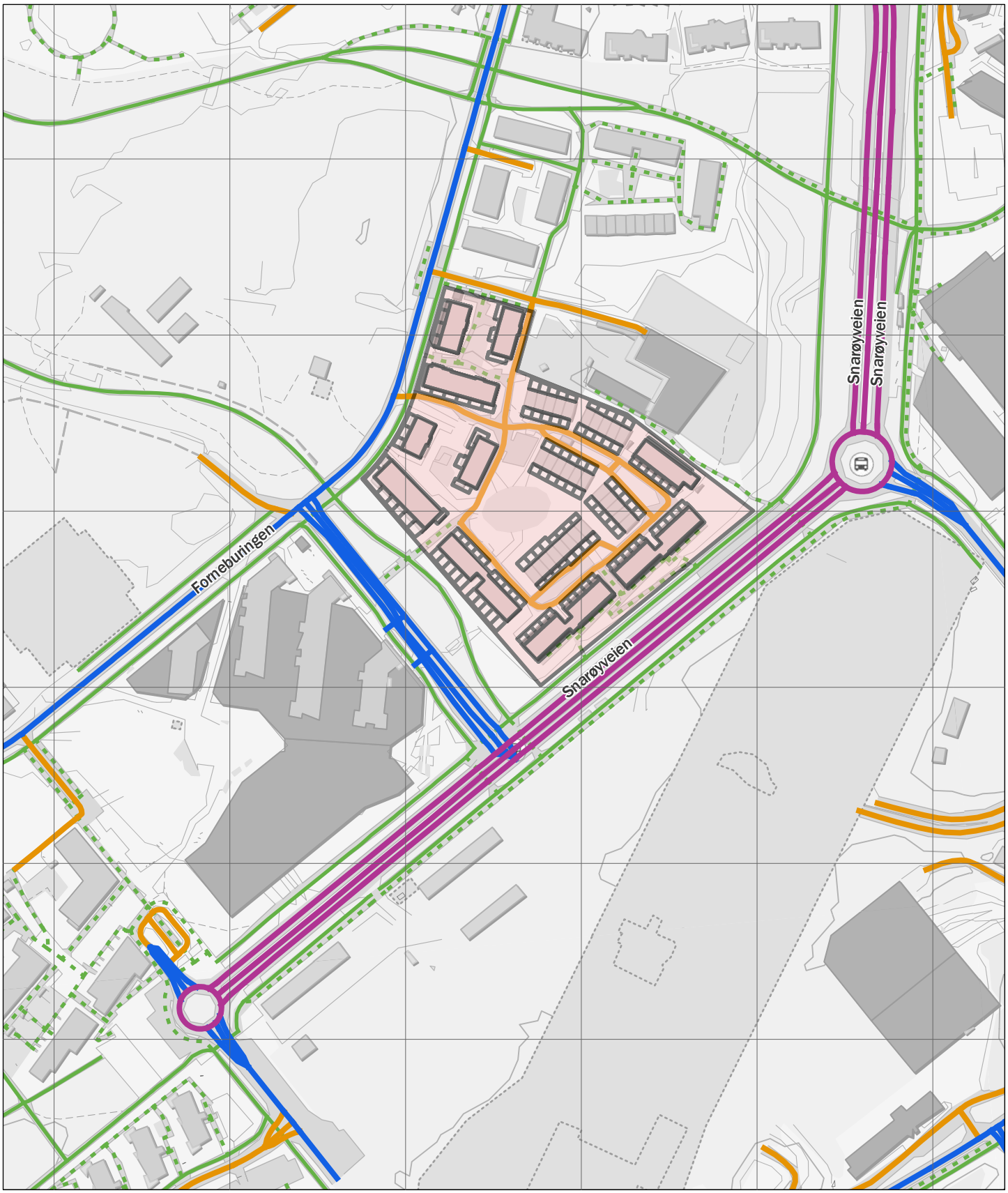
## Tegnforklaring



# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 41/867/0/200
**Adresse:** Regattaveien 63, 1364 FORNEBU

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 31/03/2025




Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

# VAledninger

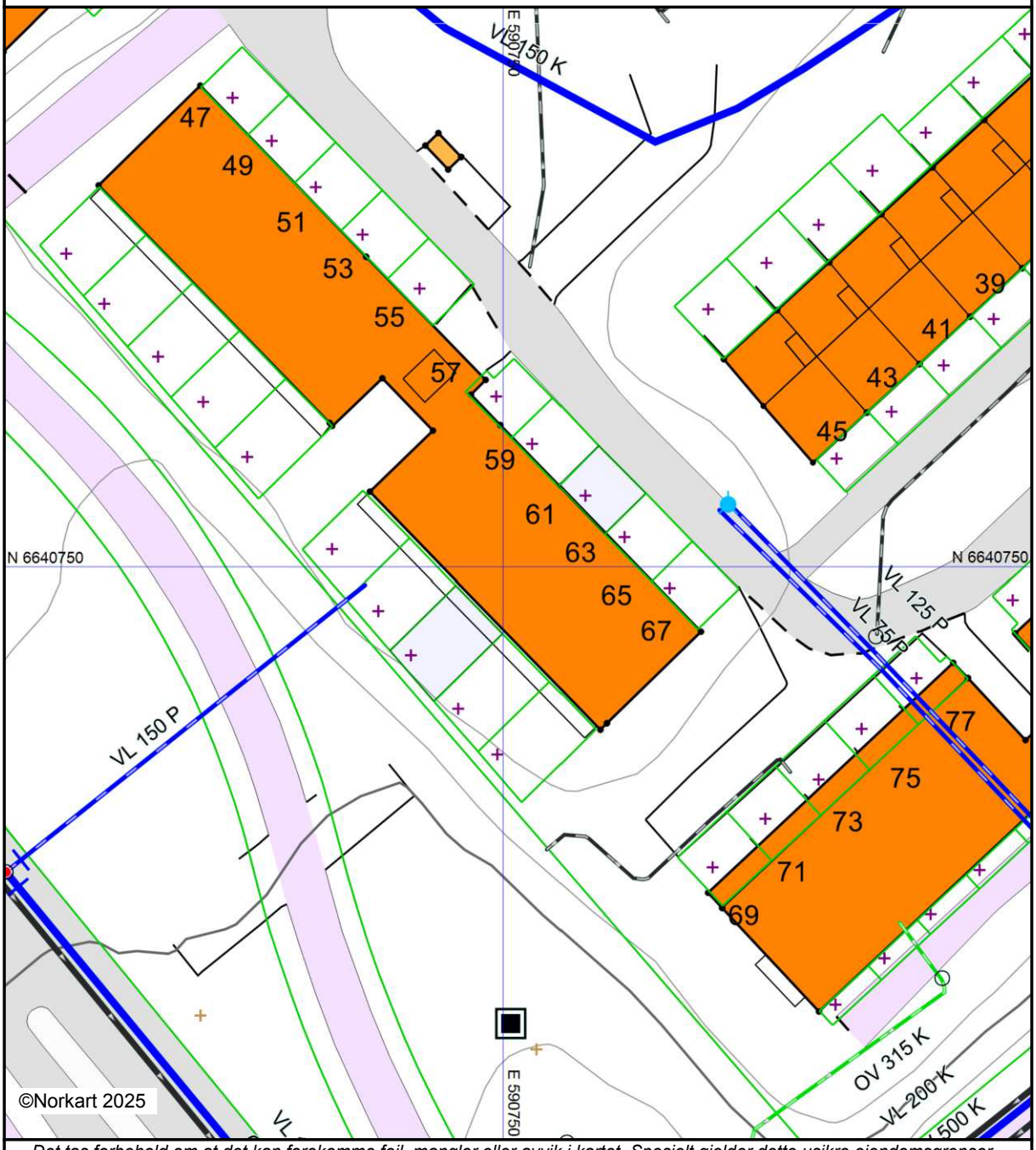
Eiendom: 41/867/0/200
Adresse: Regattaveien 63
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

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

## Megleropplysninger

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **41** | Bnr: | **867** | Fnr: | | Snr: | **200** |
| Adresse: | **Regattaveien 63, 1364 FORNEBU** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11/15844 og 15/65460 | Blokk | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstuen
0302 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 15/65460 - 18/220494/BRIGRO | 14.11.2019 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Regattaveien 47-49-51-53-55-57-59-61-63-65-67 - Fornebu område 8.7 - felt B1.6 - boligblokk F3 |
| Gnr/Bnr: | 41/867 |
| Tiltakshaver: | Veifor AS c/o Veidekke Eiendom AS |
| Ansvarlig søker: | Spor Arkitekter AS |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Det er i gjennomføringsplan, JpID 14/41075, 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

Britt Wenche Groven
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

# 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




| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| **På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.** | **Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.** | **Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.** | **BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.** | **Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.** |

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Regattaveien 63, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 867, Snr. 200, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250163


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Håkon Sæther

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 959 00 100

**E-post:** hakon.saether@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---