PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EVA NANSENS VEI 7

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Eva Nansens vei 7, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 873, snr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25060 **Referansenummer:** LJ1178

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

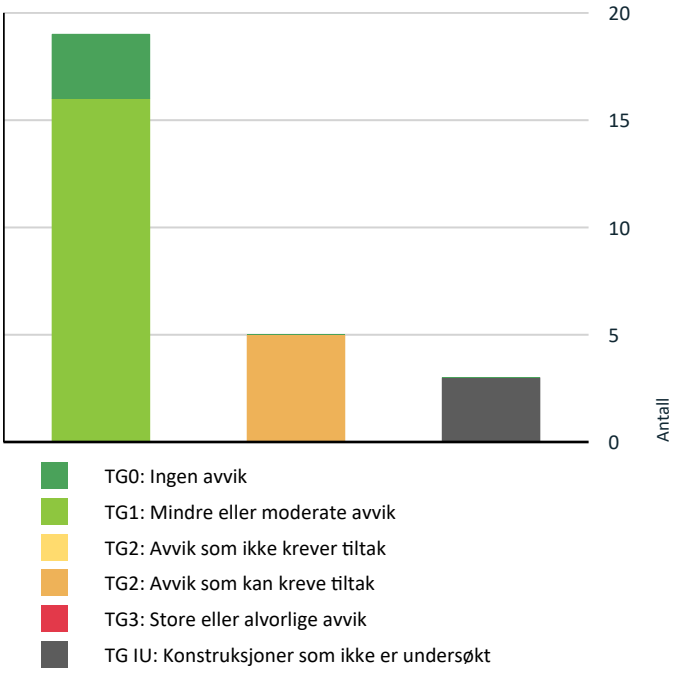
3 - roms leilighet i 5. etasje med balkong

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

Bruken av rommene stemmer. Eier opplyser at døren til terrassen er flyttet i regi av tidligere eier. Eier opplyser videre at han ikke har funnet noen dokumentasjon på at dette er godkjent. Kontakt megler for detaljer.

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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Annet	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Benkeseksjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

3 - roms leilighet i 5. etasje med balkong

Tilstandsrapport

3 - ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i treramme med isolerglass fra byggeår.

——

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noe slitasje i rammer på soverommene. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer i soverom. Høyde på barnesikring fra vinduskarm er ca 50 cm og fra gulv ca 70 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig sikring er for lav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Av sikkerhetsmessige hensyn og spesielt i forhold til små barn bør det etableres høyere sperring utvendig foran vinduene.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør (B30S og 40 db) fra byggeår. Døren har kikkehull, dørpumpe og er merket H0501.
Balkongdør med glass fra byggeår.

——

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasse i betongkonstruksjon utenfor stue. Terrassebord som dekke.
Rekkverk i tett konstruksjon samt herdet glass og stål. Rekkverkshøyden på ca 1,13 meter. Da det er underliggende terrasse/balkong er dette vurdert som tilfredsstillende. Rekkverkshøyden kan med fordel økes til 1,2 meter som er kravet i forhold til terreng.

Terrassebordene har noe slitasje. men dette er vurdert til å være normalt. Jevnlig vedlikehold må en regne med.

Andre utvendige forhold

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning bestående av teglstein og plater.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med belegg og fliser. Malte flater i felles oppgang.
Balkong i betongkonstruksjon.
Heis mellom etasjene.

——

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett. Det er enstav (2025) i stue/kjøkken og gangen.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte betongelementer og malte flater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 4 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte dører i tillegg til én dør med glassfelt.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noe mer slitasje i nedkant av baderomsdør. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og lakkerte stålplater i himling med downlights.

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Nedsenket sluksone med lokalt fall mot sluk. Fall på ca 27 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er

synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takstingeniøren vurderer avviket med bom som normalt i disse baderomskabinene og utbedring av avviket er ikke påkrevd ut fra dagens situasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran/mansjett er ført under klemringen.

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Benkeseksjon

Benkeseksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om man ønsker benkeseksjon uten skader/avvik må denne skiftes ut. Avviket er av kosmetisk art.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeseksjon med glatte fronter. Speil med lys, vegghengt toalett og dusj bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

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

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Spalte for tilluft under dørblad kan med fordel utvides.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

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

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggeår.
Glatt innredning og benkeplate i heltre med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og fliser mellom over- og underskap.

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Annet

Diverse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Manglende automatisk vannstopper.
Sprekk og hull i plastikkuffer samt hyller i kjøleskap.
Lys på ventilator fungerer ikke.
Kranen er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.
Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen. En komfyrvakt kan redusere faren for brann fra kokesonen ved for eksempel tørrkoking.
Om man ikke ønsker innredning i kjøleskapet med avvik, må disse skiftes ut.
Det er ukjent årsak til at lys ikke fungerer i ventilator. Det anbefales å kontakte elektriker eller annen fagperson for denne ventilatortypen for gjennomgang av hvordan dette kan utbedres. Da resten av ventlatoren fungerer er avviket ikke vurdert til tilstandsgrad 3.
Kranen bør festes skikkelig.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

"Rør i rør" (plast) system. Fordelingsskap for forbruksvann i bodrommet. Antar overløp er til baderom. I tillegg finnes fordelingsskap i baderomshimlingen. Stoppekraner i fordelingsskapet i bodrommet.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (sentralanlegg).

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

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har sprinkleranlegg.

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

TG IU Varmesentral

Sentralanlegg med fjernvarme.

Fjernvarmeanlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fordelingsskap for varme i bodrommet.

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i 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.
   2012 byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg utført av tidligere eire som ikke er dokumentert eller informert om.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei På befaringsdagen var brannslukkingsapparatet eldre enn 10 år, men eier/selgers representant opplyser at det kjøpes inn nytt. Avviket er derfor sett bort ifra og det er derfor krysset av nei i feltet.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

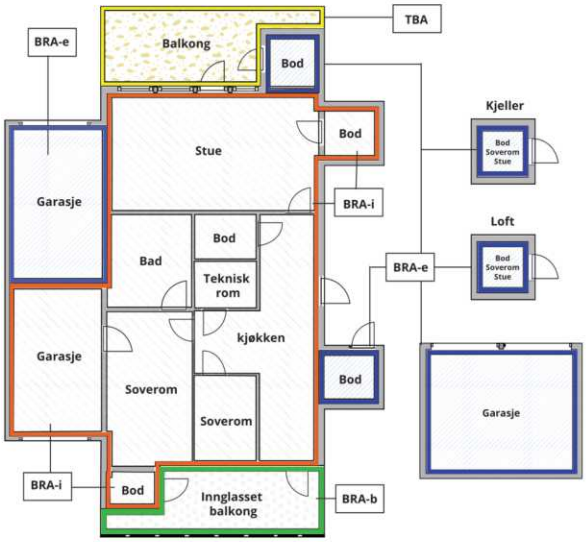
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 - roms leilighet i 5. etasje med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	71			71	11
Kjeller		7		7	
SUM	**71**	**7**			**11**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Stue med utgang til terrasse.

Kjeller: Nettingbod merket med nr. 166. Garasjeplass i felles garasjeanlegg på plass merket med nr. 166.

Kjeller: Eier opplyser at det er felles bodrom for vedlikehold av blant annet sykler og ski.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken av rommene stemmer. Eier opplyser at døren til terrassen er flyttet i regi av tidligere eier. Eier opplyser videre at han ikke har funnet noen dokumentasjon på at dette er godkjent. Kontakt megler for detaljer.

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: Lagt nye gulv i stue/kjøkken og gangen. Dokumentasjon er vist frem.
Malt flere overflater. Dokumentasjon er vist frem.
Oppgradert benkeplatene. Dokumentasjon er vist frem.
Lagt fliser på kjøkken. Dokumentasjon er vist frem.
Elektriker. Dokumentasjon er vist frem.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3 - roms leilighet i 5. etasje med balkong	67	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Jonas Hysing Øvrebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	873		166			Ikke relevant

Adresse
Eva Nansens vei 7

Hjemmelshaver
Øvrebø Jonas Hysing

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Koksabukta Boligsameie	71 / 15520	OBOS Eiendomsforvaltning AS	998894166

Felles formue
Kr. 4 026 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Fellesarealer opparbeidet med beplantning, steinbelagte og asfalterte gangstier. Lekeareal. Boligsameiet består av flere frittstående bygg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring AS	220644			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger (ikke mottatt)		Byggetegninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	14.05.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.05.2025	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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/LJ1178

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.
7250246

Selger 1 navn
Jonas Hysing Øvrebø

Gateadresse
Eva Nansens vei 7

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Små vannskader øverst på skapdør på bad. Små vannskader inne i skapet.

Document reference: 7250246

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 1: Oppheng av lamper og dimmere på kjøkken, 2: Oppheng lampe gang, spisestue, 2 soverom. Ny bryter på minste soverom. 3: Hengt opp lampe over midtkonsoll kjøkken selv. Hengt opp ny lampe på eksisterende fester i entre. Hengt opp lampe på eksisterende feste i stue lengst fra kjøkken.

Arbeid utført av: 1: Aabakken & Engeby Elektro AS, 2: ELEKTRIS 24 TIMER SERVICE AS, 3: Egeninnstats

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf | Samsvar.pdf | Faktura 56231, Kunde 40325 ,Forfall 31.01.2020- ELEKTRIS.PDF

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: kjøkken,sov,stue,entre

Filer

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf | Risiko vurdering.pdf | Sluttkontroll.pdf

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250246

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier har hatt terrassedør flyttet. Finner ingen dokumentasjon. Tydeliggjort ved å sammenlikne plantegning fra 2012 og 2019.
Arbeid utført av	?????

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

Beskrivelse	T-bane i nærhet under konstruksjon. Konstruksjon av nye boliger i nærhet.

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

Dokumenter

Tilstandsrapport_13275-25060_1.pdf

Document reference: 7250246

Tilleggskommentar

Hull bak dørstopper ved inngang. Slitte hvitevarer på kjøkken. Kjøleskap har flere hull og knekk i plastskuffer. Sol og små/lokale vannskader i vinduskarmer, senere slipt ned og malt over på kjøkken/stue og største soverom. Vannskade på toppen av kryssfinner på skapdør under vask på bad. Små/lokale vannskader på kryssfinner inne i skap. Vask på kjøkken er litt løs. Ringeklokke på bakkenivå henger seg opp, dette er mest fremtredende for ringeklokken på siden mot hovedvei. Generelle slitasjeskader på overflater i leilighet. Maling er flekket over flere steder der maling eller lakk har falt av, men alle steder er ikke nødvendigvis dekket. Pusset opp i 2025; - Nytt gulv i gang og stue/kjøkken, med tilhørende plate under. - Malt vegger i gang og stue/kjøkken - Overflatefikser for lister og enkelte karm/dørskader - Fliser mellom benker og skap på kjøkken Arbeid gjennomført av fagperson, dokumentasjon gitt til takstmann. Fra tilstandsrapport (se vedlagt rapport for mer detaljer): Avvik på vinduer i soverom. Høyde på barnesikring fra vinduskarm er ca 50 cm og fra gulv ca 70 cm. Avvik på baderomsgulv. Nedsenket sluksone med lokalt fall mot sluk. Fall på ca 27 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør. Avvik på benkeplate kjøkken, små slitasjeskader og hakk i benkeplate. Avvik på kjøkken: - Ingen komfyrvakt. - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Avvik tekniske installasjoner: "Rør i rør" (plast) system. Fordelingsskap for forbruksvann i bodrommet. Antar overløp er til baderom. I tillegg finnes fordelingsskap i baderomshimlingen. Stoppekraner i fordelingsskapet i bodrommet.

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).

Document reference: 7250246

☑ 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: 7250246

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Hysing Øvrebø	635e8fd26a54fa32d021c b50d278ea1f086c35f7	28.05.2025 12:44:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250246

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

Eva Nansens vei 7

Nabolaget Fornebu - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4.1 km
Nadderud videregående skole 460 elever	13 min 7.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fornebu S	5 min
Circle K Fornebu	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fornebu vest Linje 24, 28, 31, 31E, 81, 145, 270	5 min 0.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	4 min 3 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	6 min 4.1 km
Lilleaker Linje 13	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.1 km

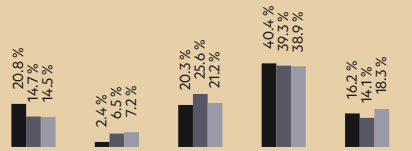
BARNEHAGER

Hundsund barnehage (0-5 år) 109 barn	6 min 0.4 km
Storøya barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	5 min
Coop Prix Fornebu	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fornebu	6 167	2 988
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Storøya kunstgress	6 min
Snarøybanen	7 min
SATS Fornebu	3 min
Feel24 Fornebu (planlagt 2025)	10 min

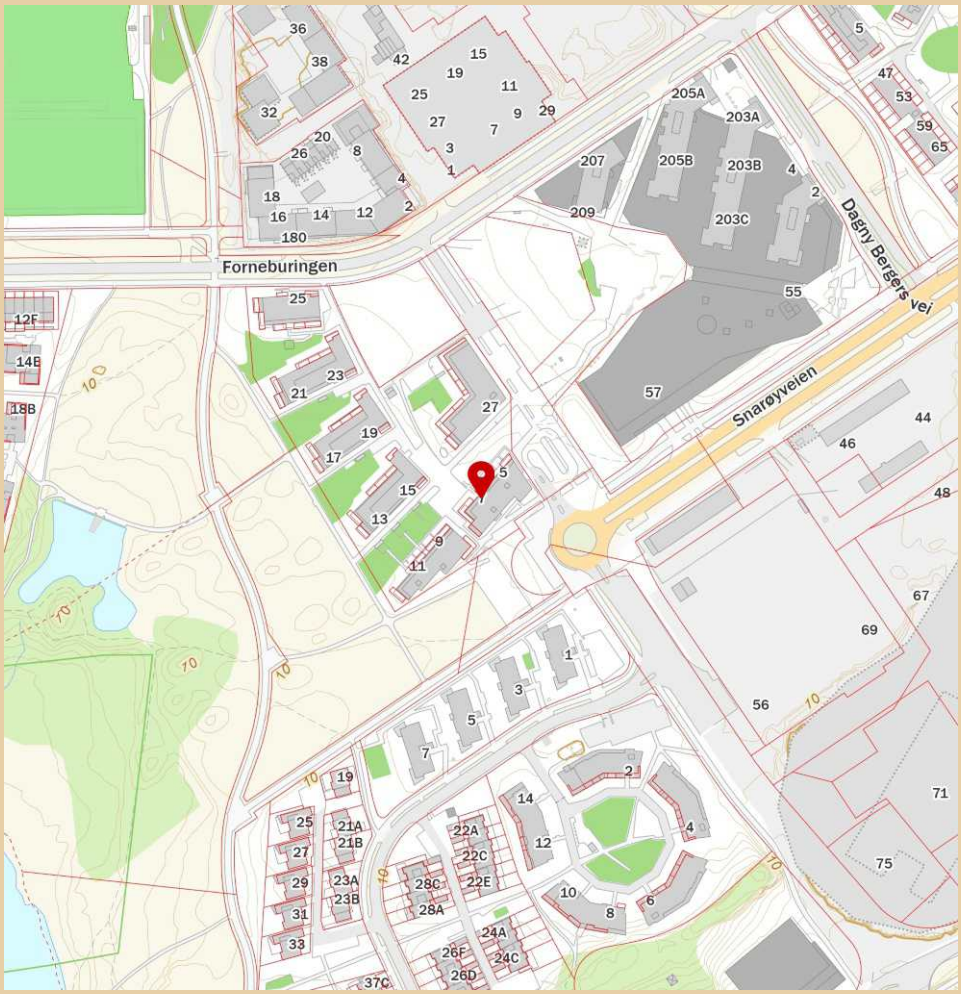
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

—

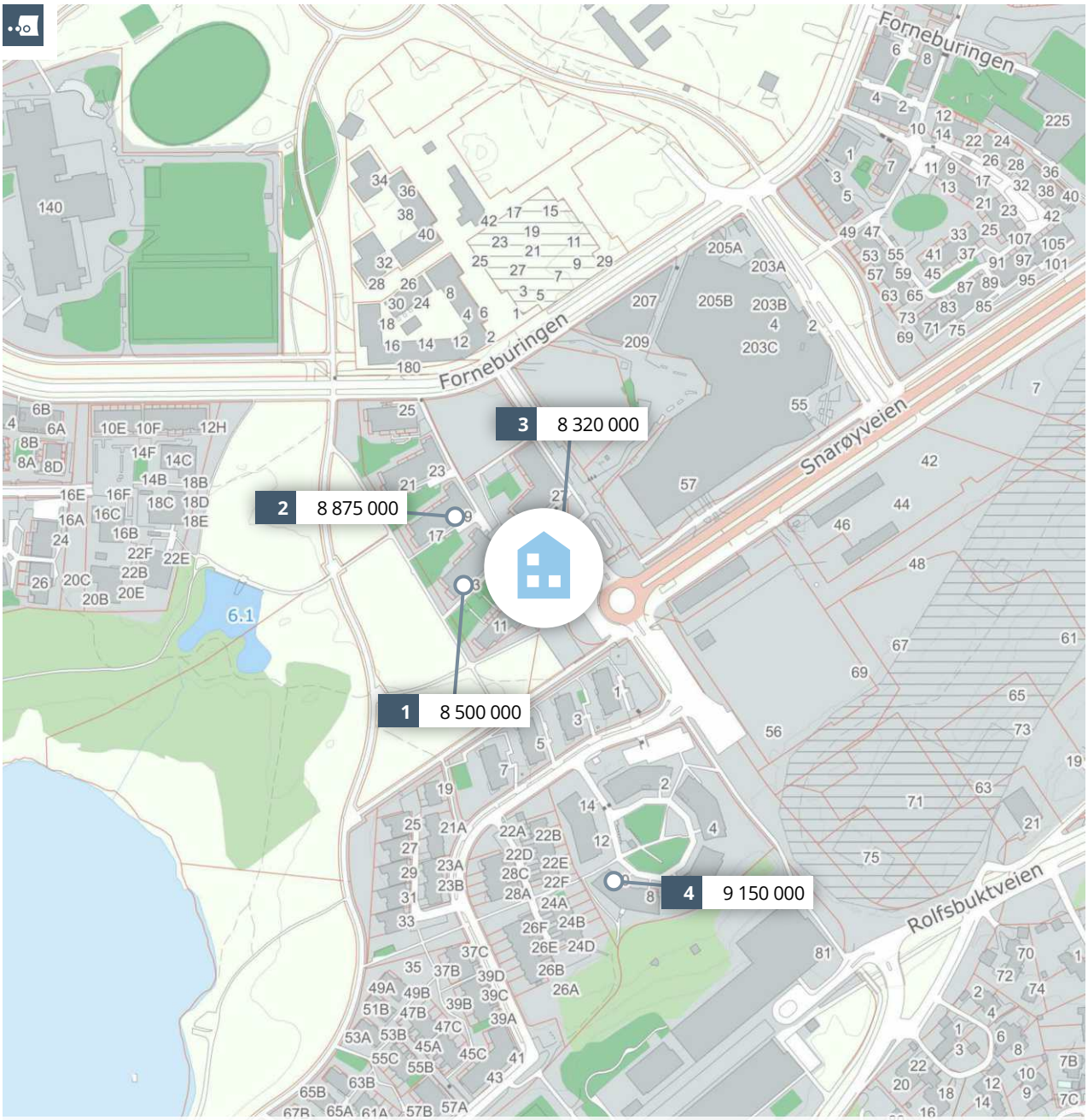
Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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



Meglers verdivurdering

EVA NANSENS VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 01.06.2025

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

Eva Nansens vei 7, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 41 BNR 873 FNR 0 SNR 166 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 28

Verdivurdert til

8 900 000

0	8 900 000	125 352
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	7 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 485
Formue	4 026
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eva Nansens vei 13 74 m² 2012 3. etg 2 sov				18.10.2023	8 900 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**114 865**
2	Eva Nansens vei 19 78 m² 2013 4. etg 2 sov				21.08.2024	8 950 000	**8 875 000**	0	8 875 000	**113 782**
3	Eva Nansens vei 5 74 m² 2012 2. etg 2 sov				13.03.2025	7 990 000	**8 320 000**	0	8 320 000	**112 432**
4	Lilleruts vei 10 78 m² 2017 2. etg 2 sov				12.03.2025	8 500 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**117 308**

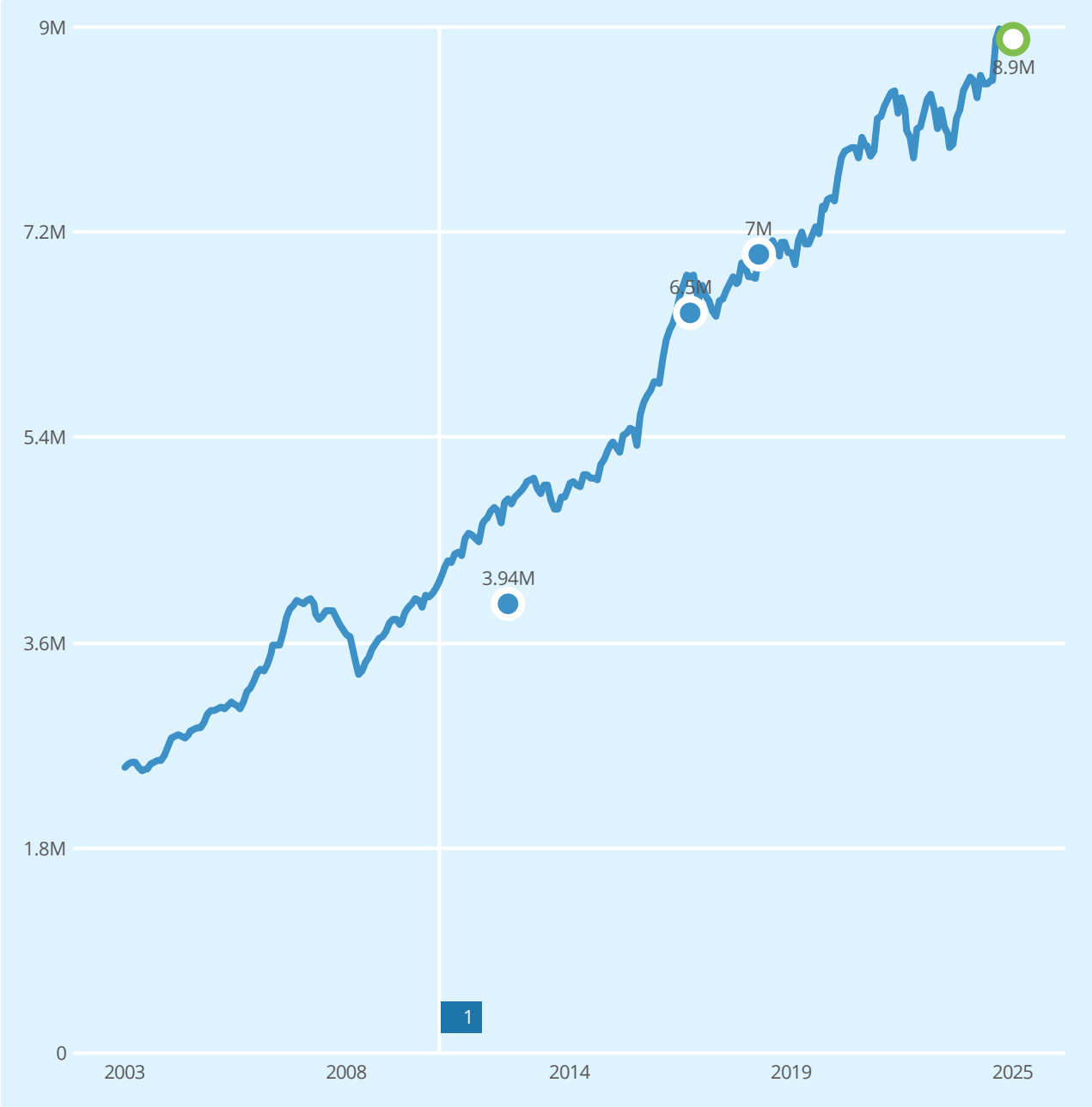
Pen og nyoppusset 3-roms toppleilighet sentralt i Koksabukta på Fornebu. Med leiligheten følger én garasjeplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.01.2019	30.01.2019	21.06.2019	6 800 000	7 000 000	0	7 000 000
07.02.2017		06.04.2017	6 500 000	6 500 000	0	6 500 000
13.09.2012		13.09.2012	-	3 940 000	-	3 940 000

Leiligheter til salgs i Snarøya 28 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

10.2M
9.9M
9.6M
9 385 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

7
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 28 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

9.8M
9 532 000 Prisantydning i snitt
9 402 000 Salgspris i snitt
9.2M

Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 352 Eva Nansens vei 7
Totalpris 8 900 000
117 683 Snarøya 28 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

87 083 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

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

Deres ref.: 7250246 . Vår ref.: 7245-1-166 Dato: 16.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Koksabukta
Organisasjonsnr:	998894166
Seksjonseier:	Øvrebø, Jonas Hysing
Medeier:	
Leilighetsnummer:	166
Adresse:	Eva Nansens Vei 7, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	166
Gnr.	41
Bnr.	873

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring As- polisenummer 220644.
- 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.

Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdeler til de seksjoner hvor eier har kjøpt plass/plasser. Parkeringsplasser i kjeller. Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdel/deler til de seksjoner hvor eier har kjøpt plasser. Ingen egen tinglysing. Vær obs på at noen seksjoner har flere plasser, enkelte seksjoner har ikke garasjeplass. For seksjon 16,39,49,62,64,66,73,78,94,104,105,107,119,125,138,144,145,147,149,158,159,170,176,177,179,180,181,182,194, vil det være avvik mellom faktisk tildelt p-plass og hvilken p-plass som fremkommer av tinglyst seksjonering. Reseksjonering har ikke latt seg gjennomføre. P-plasser i sameiet er seksjonert som tilleggsareal bygning, så det vil ikke være anledning til å selge p-plass til andre enn seksjonseiere i sameiet. Dersom p-plass selges/byttes internt så kan dette evt gjøres privatrettslig mellom seksjonseierne ved avtale og melding til styret/forretningsfører om endringen og styrets/sameiets oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilken p-plass kan op
Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
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: 3 485,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	340,00	
Garasje	251,00	
Felleskostnader	2 894,00	

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:	46,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	4 026,-
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 S. 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/Sigrun Nerheim, e-post: koksabukta@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Sameiet Koksabukta, org. nr. 998 894 166

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet
og endret på årsmøtet den 29.11.2018 og 27.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Koksabukta. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.07.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 194 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 873 i Bærum kommune.

(2) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal dvs. eksklusiv balkong/terrasse.

(3) 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. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Ekstern bod i garasjekjeller
- Parkeringsplass(er) i garasjekjeller

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

(5) Utbyggingsområdene på Fornebu er delt opp i delområder hvor Sameiet Koksabukta utgjør et delområde. Området utgjør ett sameie og veier, grøntarealer, lekeplasser m.v. vil også være fellesarealer i sameiet.

Sameiet er pliktig til å være medlem av Fornebu Driftsforening som er opprettet for å ivareta daglig drift og vedlikehold av Fornebu Felles og pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

(6) 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.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) 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.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av 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) Den enkelte 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) Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører bebyggelsens eksteriør, sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

(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. Husordensreglene om dyrehold skal til enhver tid følges.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Fysisk bruk av parkeringsplassene i Koksabukta, bruk av fellesarealer i hht. tinglyste erklæringer og Fornebu Felles

(1) Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Garasjeplasser som er solgt er tillagt den enkelte seksjon som tilleggsdel.

(2) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

(3) Styret har rett, etter varsel, til å fjerne for eierens regning biler som er parkert i strid med disse vedtektene eller husordensreglene.

(4) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til «Fornebu Felles» som forvaltes av Fornebu Driftsforening, jfr. vedtektenes § 1-2 (5).

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Garasjeanlegget har et visst antall gjesteplasser for el-bil. Gjeste elbilplassene skal til enhver tid være tilgjengelig for gjester og skal ikke brukes av beboere uten styrets skriftlige godkjennelse.

(2) Den enkelte seksjonseier med egen parkeringsplass kan, etter godkjennelse fra styret, selv bekoste teknisk opplegg, kabling og uttak for forbruk knyttet til seksjonseierens egne elektriske kurs. Kun utstyr og leverandør godkjent av styret kan benyttes. Styret skal motta samsvarserklæring når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til ladning for drift/funksjon av kjøretøy og alle kostnader knyttet til dette skal dekkes av den som til enhver tid disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.
(3) Unntak gjelder for de få som ikke har egen måler ihht avtale med styret – her skal strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og svarapparer

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) Installasjoner eter stoppekranen i fordelingsskap i leiligheten, inkludert samlestokk, aktuatorer og gulvvarmestyring, men unntatt energimålere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

(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.

(7) Sameiet har vedlikeholdsplikt av rampe mot vannspeilet i ”Koksaknekken”.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader til felles kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.

(3) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget som parkeringsareal, så som vedlikehold av garasjeport, renhold/feiing mv. fordeles likt pr. garasjeplass med unntak av strøm som fordeles etter sameiebrøken.

(4) Dersom det er installert måler i hver leilighet for måling av forbruk, skal utgiften knyttet til forbruket avregnes etter avlest målerstand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig..

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver 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) kjøp, salg, 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.

(4) Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

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. Forsikringen skal også omfatte styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Koksabukta Boligsameie - Husordensregler

Husordensregler vedtatt på årsmøtet 24. april 2013
og endret på ekstraordinært årsmøtet 29. november 2018 og ordinært årsmøte 10. mai 2022.

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 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager 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. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

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 luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget 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.

4. Veranda/altan/terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra veranda/altan/terrasser.

4.2 Tørking av tøy på veranda/altan/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på veranda/altan/terrasser. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på veranda/altan/terrasser holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. 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.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på veranda/altan/terrasser med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på veranda/altan/terrasser skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på veranda/altan/terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.7 Flislegging av veranda/altan/terrasser skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.8 Montering av markiser/screens/levegger/glasstak på veranda/altan/terrasser og foran vinduer skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.9 Det anmodes om at det ikke røykes på verandaene etter kl.23

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, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

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 i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje.

5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering og oppbevaring av kajakker, oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajakker tillates ikke.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra veranda/altan/terrasser eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/ samkjøring.

5.10 Det er forbudt å oppbevare private eiendeler under trapp og i trappeløp. Etterlatte eiendeler kan bli kastet for eksempel i forbindelse med containeroppsamlinger.

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 heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

7. Søppelsjakter

7.1 Søppelsjaktene 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 søppelsjaktene.

7.3 Glass- og metallemballasje skal kastes i eget nedkast ved nedkjøring til garasje. Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen. Mobiltelefoner med telefonnummer som er verifisert av styret kan også benyttes for å åpne garasjeport. Hver boenhet kan få registrert to mobilnummer for åpning av garasjeport.

8.3 Barn/ungdommer har 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 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander. For oppbevaring av kajakk eller andre større lignende sportsgjenstander henvises man til fellesboder avsatt til dette formål, hvor man selv er ansvarlig for sikker lagring og låsing.

8.6.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.

8.6.2 Møbler, madrasser, pappesker, leker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, under trappen eller i fellesboder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

8.6.3 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen og områder rundt boder, oppfordres det til å holde garasjeplassen og disse områdene mest mulig fri for gjenstander.

8.7 Lading/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.

8.8 Gjeste og HC parkeringsplasser skal ikke brukes av beboere i sameiet med mindre godkjent skriftlig av Styret. Bruken av gjesteplasser og HC plasser (uavhengig av plass) er begrenset til tre (3) etterfølgende dager og maksimalt sju (7) dager per måned med mindre annet er godkjent skriftlig av Styret. Styret har rett til å kreve betaling for slike godkjennelser. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler.

8.9 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. § 4-1 (3) i vedtektene.

9. Fasader

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

9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser under følgende føringer:

9.2.1 Utvendige screens: Duk: SERGE 2165 Fargekode 112113 Sand Bronze. Kassett og profiler: Lakkeres i sort (Graphit Black) med fargekode RAL 9011. Innfesting skal skje innenfor tegllivet i fasaden inne i vindusnisjen.

9.2.2 Markiser: Duk: Grå – fargekode 407-151, rett kappe på duk uten kantband. Markisekasse: Graphit Black - fargekode RAL 9011, med aluminium farget markisearmer og tak over markise.

Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av veranda/altan/terrasser).

For verandaer 1-4 etg. skal innfesting skje i plan med teglfasaden i ytterkant verandanisjen.

For verandaer 5. etg. nordblokker (og tilsv. verandaløsning på 4. etg sydblokker) skal innfesting skje i plan med teglfasaden i innerkant verandanisjen. Høyde 2,9 m over verandadekke.

For altaner 5. etg.: Festes i høyde med eksisterende altantak.

Av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn skal evt. blomsterkasser ol. være innenfor rekkverket på veranda/altan/terrasser.
Det tillates ikke å endre utseende på glass på veranda eller altanrekkverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass.

9.2.3 Glasstak: Tillates kun over dører. Max dybde: 100 cm. Max bredde: ca. 220 cm, eventuelt tilpasset fassadeplater. Glasset skal være uten toning. Infestingsmetoden skal
være uten stag, festet i skinne. 17,5 mm laminert glass: ett varmeforsterket, ett herdet
(2X8,4 mm) + mellomlag 0,9 mm rigid folie. Folien skal holde glassene oppe i tilfelle
de knuses. Konstruksjonsnormer for snelast tilsier kraftige skruefester. Spikerslag bak
fassadeplater må forsterkes..

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. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.
10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.
10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. § 4-1(3) i vedtektene.
10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.5.
10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

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. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

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 pga. 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.

12.2 Skade som omfattes av den felles bygningsforsikringen, meldes uten ugrunnet opphold til styret, 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.

12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

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 blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

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 vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

Koksabukta Boligsameie - House rules

The following document has been prepared by the Board of Koksabukta Sameie ("the Board"), and is a summary in English of the house rules for "Koksabukta Boligsameie". It contains rules and guidelines which apply to all owners and residents and which are important for the high quality maintenance of the property and the wellbeing of all residents.

Chapter 1: General:

- Owners and residents are obliged to comply with the house rules and take responsibility for compliance with the rules by their household and visitors
- Any violations of the house rules affecting neighbours should initially be settled directly between affected residents. Should this prove difficult, the matter can be referred to the Board.

Chapter 2: Noise and disturbance

- Residents are obliged to maintain a quiet environment both inside and outside the apartments. Neighbours shall not be disturbed:
    - In the period between 23:00 and 07:00 on weekdays and in the period between 24:00 and 08:00 outside weekdays
    - Music instruction, paid child care and other business activities that may cause annoyance to neighbours are only permitted with the written consent of the affected neighbours and the Board's approval. Ordinary home office and the like are allowed.
    - In case of special circumstances (parties etc.) that are likely to cause disturbance, neighbours should be warned in advance.
- Special consideration must be shown when drilling, hammering and performing other particularly noisy activities. Such activities should be restricted to a time of day when the minimum disturbance is caused to other residents. On Sundays and public holidays, particular consideration should be shown. If such activities will continue for an extended period, the consent of neighbours must be obtained in advance.

Chapter 3: Apartments

- The apartments must be kept heated at all times to prevent water and drains from freezing.
- To avoid the drying out of the water traps in the bathroom drains , the heated floors of the bathrooms should be turned off if the apartment will be unoccupied for an extended period.
- Air extract vents and ventilator hoods in kitchens and bathroomsmust be kept clean and in order. Do not install additional extractor fans as this will cause excessive pressure in the ventilation system and cause the system to malfunction. Ventilation grids should under no circumstance be covered.
- All owners are responsible for internal maintenance of their own apartment. This includes the inside of the windows, terrace/balcony doors and the front door. Damage that occurs within the owner's own and / or other apartments due to lack of maintenance of e.g. bath / shower room, must be paid for in accordance with applicable law by the person who has caused the damage due to failure to comply with their maintenance obligations.

Chapter 4: Balconies and terraces

- Take care when sweeping, cleaning and removing snow from balconies and terraces
- Drying of laundry on balconies / terraces is only permitted if this is not a nuisance to neighbours. It is not allowed to dry clothes over the glass railing.
- Show consideration towards your neighbours when barbecuing on the terrace. Only gas grill and electric grills are allowed.
- It is the responsibility of the individual owner/resident to ensure that the balcony drains are kept in such a condition that they do not prevent the free flow of water. In case of heavy snow during the winter it is necessary to remove snow to prevent excessive stress on the balconies and unnecessarily large amounts of water during melting and to prevent damage to the terrasse/ balcony doors.
- It is not permitted to set up sheds, pools or other larger objects on terraces or balconies without the written approval of the Board. Items stored on terraces and balconies should be secured so that they do not blow away in case of strong winds.
- The storage of building materials etc. on balconies and terraces which may cause a nuisance to other residents or spoil the general impression of the building should be avoided.
- Mounting of awnings / screens / wind protection on balconies / terraces (and in front of windows) must be done according to guidelines set by the Board.

Chapter 5: Hallways and common areas

- Residents are obliged to keep the outer and inner entrance doors closed and locked at all times. If you need to block a door in open position, it is only allowed to do this by blocking the door from the floor. Use wedges. The door must not be locked in open position by putting an object in between the door and walls at the hinges.
- For the sake of cleaning and unrestricted access to escape routes, it is not allowed to store private objects in the hallways, this includes shoes, furniture and the like.
- It is not permitted to install fitted furniture or make other changes to the internal hallways without the written approval of the Board.
- Sports equipment should be placed in residents' personal basement storage rooms or any other special places designated for the purpose. Prams and push chairs can be placed under the stairs on the lower floor.
- Bicycles should be stored in designated rooms in the garage. The storage of other items in these rooms is not permitted.
- Pollution or littering of common areas is forbidden. Parents are obliged to clear up after their children.
- Smoking is not allowed in hallways and other indoor common areas. It is prohibited to discard cigarette butts from balconies or in the common areas.
- Additional planting in common areas must be approved by the Board.

Chapter 6: Elevators

- It is essential that the following instructions are observed in order to avoid damage or breakdowns of the elevators.
- Blocking of elevator doors should be avoided. Repeated and prolonged blockage of the elevator doors may cause damage leading to costly repairs.
- When using a lift during moving, use the stop key. If not available in the elevator request one from the Board.

Chapter 7: Automated waste system

- There are three different waste shafts: general waste, paper and plastic respectively. General waste bags must be sealed to avoid spillages in the system and resulting odours. Cardboard must be broken up into small pieces to avoid clogging of the paper shaft. Flammable waste must not be thrown into the shafts.
- Do not leave objects and waste besides the garbage shafts. If the shaft is blocked, take the waste home again and contact the Board who will arrange for maintenance.
- Glass and metal waste should be thrown in a separate waste disposal unit placed close to the garage entrance. Hazardous waste should be disposed at recycling centers outside the premises.

Chapter 8: Garage and basement storage rooms

- The garage door must be closed at all times.
- Transmitters (openers) to the garage door must not be visible from outside parked cars. Lost or stolen transmitters must be notified to the Board immediately, which will ensure that the code is changed to the garage. Cell phones with phone numbers verified by the Board can also be used to open garage doors. Each apartment may have registered two cell phone numbers for opening the garage door.
- Children and teenagers shall not be permitted to play or linger in the garage.
- All driving in the garage should be done with special care. Speed limit 15 km / h.
- It is not allowed to wash the car in the garage. Normal polishing is allowed.
- No items, including bicycles, bicycle trailers, car equipment etc. may be stored in the common areas of the garage or on private parking spaces.
- It is forbidden to store explosives, gases under pressure and flammable liquids in the garage or storage rooms.
- Furniture, mattresses, cardboard boxes and other surplus goods or rubbish shall not be stored in the garage or common storage rooms. The Board reserves the right to throw away items that are not removed after a warning.
- Charging / parking of electric cars must be done in accordance with approved guidelines.
- Guest and HC parking spaces shall not be used by residents unless approved in writing by the Board. The use of guest parking spaces and HC places is limited to three (3) following days and a maximum of seven (7) days per month unless otherwise approved by the Board in writing.
- The Board and their agents can issue warnings and fines for violation of the parking rules. The Board is entitled to have removed vehicles which are parked in violation of the parking rules at the expense of the owner.

Chapter 9: Facades

- No changes can be made to the facade of buildings without the Board's permission, and (where required) the permission of the municipality.
- For outside sun shielding, use of screens and awnings must comply to the following instructions and additional instructions included in the Norwegian version of house rules:
    - *Exterior screens:* Cloth: SERGE 2165 Color code 112113 Sand Bronze. Cassette and profiles: Painted in black (Graphit Black) with color code RAL 9011. It should be attached inside the window sill.
    - *Awnings:* Cloth: Gray - color no. 407-151, straight coat on canvas without edge band. Gravel box: Graphit Black (color code RAL 9011), with aluminum colored awning arms and roof over awning.
- Due to safety and aesthetic reasons, flower boxes must be placed inside the balcony surround/railing.
- It is not allowed to change the appearance of glass in a balcony or terrace surround.

Chapter 10: Walkways, parking, etc

- Driving and parking on the common walkways/access roads is prohibited. However, exemption is granted to the extent required for health reasons or transportation of heavy goods / objects / furniture and the like. All such driving must take place at low speed and with the greatest caution.
- Scooter and motorcycle driving on the walkways/access roads is absolutely forbidden.
- Emergency vehicles must have access to all parts of the apartment complex from the walkways/access roads at all times.
- Ball games (with football, tennis ball, etc.) are not allowed against facades.

Chapter 11: Animals

- Keeping pets is allowed, provided this does not cause a nuisance for other residents.
- Dogs must be kept on leash in the common areas throughout the year.
- Residents with dogs are obliged to remove the dog's excrement from the common areas immediately, as well as traces of dirty paws, etc. in the hallways. Dogs' toilet needs should be performed away from the common areas
- Residents must keep their pets away from play grounds and sand pits.

Chapter 12: Insurance and damages

- The apartment complex has an insurance policy covering damage to the buildings and standard permanent fixtures. This insurance covers damage caused by a sudden and unexpected event. If any damage occurs, owners/residents are obliged to take immediate action to limit the extent of the damage. Residents must insure their own property and equipment, and are responsible for reporting any damage to their own insurance company.
- Residents are responsible for damage they or their guests have caused to their own property, the property of others or common property.
- In case of damage to common property, this shall be reported to the Board immediately.

Chapter 13: Security

- All doors to the buildings and common areas are secured with locks that can only be opened with system keys which are only issued to persons who require such access as determined by the Board.
- Residents must ensure the rights of access of persons they let into the building. Unauthorized persons shall not be given access to the buildings or the garage.
- Main doors to the blocks must not be opened by pulling on the key. This damages the lock cylinder. Always use the handle to open the door.
- External doors and doors between the garage and the stairwells must be kept locked at all times.
- In the event of defective operation of the garage door or external doors, or doors between the garage and the stairwells, this must be reported to the Board immediately.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KOKSABUKTA

Organisasjonsnummer: 998894166
Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Storøya Skole, Forneburingen 140, 1364 Fornebu.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 at Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, er møteleder

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

2. Valg av protokollfører og protokollvitner

Valg av protokollfører, og en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes velge som protokollfører, og Sven Erik Midtbø som protokollvitne.
>
> ✓ **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 til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270.000,- for 2024/2025 iht budsjett

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til Kr. 270.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styret foreslår at sittende valgkomiteen honoreres med kr. 3.000,- pr. medlem, totalt kr. 6.000,-, for deres innsats før årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen godtgjøres med kr. 6.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtektene – presisering av ansvarsområder i punkt 5.1-2

Styret foreslår en endring i vedtektenes punkt 5.1-2 for å tydeliggjøre ansvarsforhold mellom sameiet og den enkelte seksjonseier.

Endringen gjelder:

Punkt c:
Styret ønsker en presisering av hvilke apparater som omfattes av vedtekten, herunder brannslukningsapparater og svarapparater. Styret ønsker derfor å foreta følgende endring av punkt c:

Nåværende tekst:

- **Punkt c)**: apparater, for eksempel brannslukningsapparat

Forslag til ny tekst:

- Punkt c) : apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og svarapparet

Nytt punkt j :
Styret ønsker en klargjøring av ansvar for installasjoner etter stoppekranen i fordelingsskapet i leiligheten, inkludert samlestokk, aktuatorer og gulvvarmestyring, men med unntak av energimålere.

Formålet med endringen er å sikre en felles forståelse av hva som inngår i sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar, samt å forhindre tvetydighet ved framtidige vedlikeholds- og reparasjonsbehov. Det foreslås derfor å sette inn et nytt punkt j:

- Punkt j): Installasjoner etter stoppekranen i fordelingsskap i leiligheten, inkludert samlestokk, aktuatorer og gulvvarmestyring, men unntatt energimålere.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar følgende endringer i vedtektenes punkt 5. 1-2: • Punkt c) og j) i henhold til beskrivelsen ovenfor.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Installering av vannmålere for kaldt tappevann

Det er ønskelig å installere nye vannmålere for kaldt tappevann. I dag registreres vannforbruk for varmt tappevann energi for gulvvarme. Ved å installere en vannmåler for kaldt tappevann vil man ha full oversikt over vannforbruket inn til hver boenhet. I dag har man kun oversikt over varmvannforbruket. Disse nye vannmålerne vil da bli lagt inn i energioppfølgingssystemet Curves. Det er dermed mulighet til å fakturere den enkelte beboer for det faktiske forbruket de har og ikke stipulert slik det er i dag. Dette vil bidra til en mer rettferdig fordeling av kostnadene tilknyttet vann og avløp. Oppstart separat fakturering for vann og avløp settes til 01.01.2026

Pris for vannmåler med kuplinger er kr 644,- inkl.mva

Budsjettpris for innmontering av ny vannmåler er kr 500,- inkl.mva

Styrets innstilling
Styret støtter installering av vannmålere for kaldt tappevann for oppstart separat fakturering av vann og avløp 01.01.2026

Forslag til vedtak:
Det vedtas og installere vannmålere for kaldt tappevann samt fakturere den enkelte beboer for faktiske forbruk for vann og avløp.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Orientering sak- Felles ladeanlegg for el.bil

Styret har utredet mulighet for felles ladeinfrastruktur iht. vedtak fra årsmøte 2024(sak 8) Målet har vært å sikre at alle garasjeplasser får mulighet til å installere en ladeboks til en fast pris, uavhengig av hvor i garasjeanlegget plassen befinner seg.

Status og vurderinger:

Den foreslåtte infrastrukturen vil være et smart system som fordeler kapasiteten dynamisk, slik at biler kan lades med opptil 22kW, avhengig av tilgjengelig effekt og bilens kapasitet.

Dagens ladebokser tilkoblet egne kurser vil ikke bli påvirket av det nye systemet og det vil være valgfritt å oppgradere.

Etter innhenting av tilbud vil etableringskostnaden for en felles ladeinfrastruktur være inntil 1 million kroner.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på muligheten for en felles ladeinfrastruktur og anerkjenner viktigheten av at alle har tilgang til ladeboks på sin plass.

Samtidig er det begrensede midler tilgjengelig for å finansiere en slik investering.

Styret anbefaler derfor at dagens løsning videreføres inntil videre.

Forslag til vedtak:
Styret vil fortsette å følge utviklingen innen ladeinfrastruktur og finansieringsmuligheter. Eventuelle nye vurderinger eller beslutninger vil bli presentert for sameierne på et senere tidspunkt. Årsmøte tar saken til orientering.

✓ **Vedtatt. Tatt til orientering**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 varamedlemmer for 1 år
- 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Markus Kalve
Svenn Erik Midtbø

Følgende stilte til valg:
Markus Kalve
Svenn Erik Midtbø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger A. Gjersvik Dalby
Arne Hadler-Olsen

Følgende stilte til valg:
Inger A. Gjersvik Dalby
Arne Hadler-Olsen

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542819949

Dokument

7245 Sameiet Koksabukta - 27.04.2025 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-28 11:45:25 CET (+0100) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2025-03-28 12:07:22 CET (+0100)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
sven.robby.dierkes@obos.no

Underskriverne

Sven-Robby Dierkes (SD)
dierkes@obos.no
+47
Signert 2025-03-28 12:07:22 CET (+0100)

Sven Erik Midtbø (SEM)
svennerik@gmail.com
+4748018912
Signert 2025-03-28 12:05:10 CET (+0100)

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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7245
SAMEIET KOKSABUKTA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KOKSABUKTA

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:

27. mars 2025 kl. 18:00, Storøya Skole, Forneburingen 140, 1364 Fornebu.

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

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 styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Endring av vedtektene – presisering av ansvarsområder i punkt 5.1-2
8. Installering av vannmålere for kaldt tappevann
9. Orientering sak- Felles ladeanlegg for el.bil
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KOKSABUKTA

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 at Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, er 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270.000,- for 2024/2025 iht budsjett

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 270.000,-

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sittende valgkomiteen honoreres med kr. 3.000,- pr. medlem, totalt kr. 6.000,-, for deres innsats før årsmøtet.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjøres med kr. 6.000,-

Sak 7

Endring av vedtektene – presisering av ansvarsområder i punkt 5.1-2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring i vedtektenes punkt 5.1-2 for å tydeliggjøre ansvarsforhold mellom sameiet og den enkelte seksjonseier.

Endringen gjelder:

Punkt c:

Styret ønsker en presisering av hvilke apparater som omfattes av vedtekten, herunder brannslukningsapparater og svarapparater. Styret ønsker derfor å foreta følgende endring av punkt c:

Nåværende tekst:

- **Punkt c)**: apparater, for eksempel brannslukningsapparat

Forslag til ny tekst:

- Punkt c) : apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og svarapparet

Nytt punkt j :
Styret ønsker en klargjøring av ansvar for installasjoner etter stoppekranen i fordelingsskapet i leiligheten, inkludert samlestokk, aktuatorer og gulvvarmestyring, men med unntak av energimålere.

Formålet med endringen er å sikre en felles forståelse av hva som inngår i sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar, samt å forhindre tvetydighet ved framtidige vedlikeholds- og reparasjonsbehov. Det foreslås derfor å sette inn et nytt punkt j:

- Punkt j): Installasjoner etter stoppekranen i fordelingsskap i leiligheten, inkludert samlestokk, aktuatorer og gulvvarmestyring, men unntatt energimålere.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar følgende endringer i vedtektenes punkt 5. 1-2: • Punkt c) og j) i henhold til beskrivelsen ovenfor.

Sak 8

Installering av vannmålere for kaldt tappevann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å installere nye vannmålere for kaldt tappevann. I dag registreres vannforbruk for varmt tappevann energi for gulvvarme. Ved å installere en vannmåler for kaldt tappevann vil man ha full oversikt over vannforbruket inn til hver boenhet. I dag har man kun oversikt over varmvannforbruket. Disse nye vannmålerne vil da bli lagt inn i energioppfølgingssystemet Curves. Det er dermed mulighet til å fakturere den enkelte beboer

for det faktiske forbruket de har og ikke stipulert slik det er i dag. Dette vil bidra til en mer rettferdig fordeling av kostnadene tilknyttet vann og avløp. Oppstart separat fakturering for vann og avløp settes til 01.01.2026

Pris for vannmåler med kuplinger er kr 644,- inkl.mva

Budsjettpris for innmontering av ny vannmåler er kr 500,- inkl.mva

Styrets innstilling

Styret støtter installering av vannmålere for kaldt tappevann for oppstart separat fakturering av vann og avløp 01.01.2026

Forslag til vedtak

Det vedtas og installere vannmålere for kaldt tappevann samt fakturere den enkelte beboer for faktiske forbruk for vann og avløp.

Sak 9

Orientering sak- Felles ladeanlegg for el.bil

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utredet mulighet for felles ladeinfrastruktur iht. vedtak fra årsmøte 2024(sak 8) Målet har vært å sikre at alle garasjeplasser får mulighet til å installere en ladeboks til en fast pris, uavhengig av hvor i garasjeanlegget plassen befinner seg.

Status og vurderinger:

Den foreslåtte infrastrukturen vil være et smart system som fordeler kapasiteten dynamisk, slik at biler kan lades med opptil 22kW, avhengig av tilgjengelig effekt og bilens kapasitet.

Dagens ladebokser tilkoblet egne kurser vil ikke bli påvirket av det nye systemet og det vil være valgfritt å oppgradere.

Etter innhenting av tilbud vil etableringskostnaden for en felles ladeinfrastruktur være inntil 1 million kroner.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på muligheten for en felles ladeinfrastruktur og anerkjenner viktigheten av at alle har tilgang til ladeboks på sin plass.

Samtidig er det begrensede midler tilgjengelig for å finansiere en slik investering.

Styret anbefaler derfor at dagens løsning videreføres inntil videre.

Forslag til vedtak

Styret vil fortsette å følge utviklingen innen ladeinfrastruktur og finansieringsmuligheter. Eventuelle nye vurderinger eller beslutninger vil bli presentert for sameierne på et senere tidspunkt. Årsmøte tar saken til orientering.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 varamedlemmer for 1 år
- 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt

Roller og kandidater

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

- Markus Kalve
  Gjenvalg
- Svenn Erik Midtbø
  Ny

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

- Arne Hadler-Olsen
  Ny
- Inger A. Gjersvik Dalby
  Ny

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

Vedlegg

1. 2025 - Valgkomiteens innstilling 7245 Sameiet Koksabukta.pdf

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Sigrun Nerheim Vesteråsveien 26 A (ENV 15) 2024-2026

Styremedlem Markus Kalve Eva Nansens vei 27 2023-2025

Styremedlem Dubravco Saric Eva Nansens vei 27 2024-2026

Styremedlem Kjell Kristoffersen Eva Nansens vei 9 2024-2026

Styremedlem Thomas Kravik Magnus Eva Nansens vei 19 2024-2025

Varamedlem Nina Håkonsen Eva Nansens vei 9 2024-2025

Varamedlem Øyvind Aassve Eva Nansens vei 13 2024-2025

Valgkomiteen

Lars Hannisdal Eva Nansens vei 17 2024-2025

Magne Nygård Eva Nansens vei 11 2024-2025

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på mail: koksabukta@styrerommet.no

Vibbo

Her finnes informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, logg deg inn på Vibbo.no.

Vibbo inneholder informasjon om din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameie Koksabukta

Sameiet består av 194 seksjoner.

Sameie Koksabukta er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998 894 166 og ligger i Bærum kommune.

Gårds- og bruksnummer; 41 / 873

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

Sameie Koksabukta har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret ønsker med dette å informere litt om våre aktiviteter gjennom året 2024. Det har vært et aktivt år med stor aktivitet fra styrets medlemmer. Vi har gjennomført 10 formelle styremøter og i tillegg har vi en løpende dialog via Messenger for å diskutere og løse saker forløpende. Styret består av engasjerte medlemmer, hver med sine ansvarsområder, og innsatsen fra alle har vært uvurderlig.

Varamedlemmer har ikke deltatt på styremøter eller i styrets løpende dialog, da det ikke har vært behov for innkalling.

En sentral del av styrets arbeid har vært oppfølging av avtalene våre, blant annet kvalitetssikring av leverandørenes tjenester, forvaltning og administrasjon på vegne av beboerne, samt oppfølging av klager og avvik. I 2024 har vi inngått nye faste avtaler på flere områder og konkurranseutsatt tjenester som forsikring, ventilasjon, renhold, vaktmester og vedlikehold av grøntområder. Endringer i leverandørstrukturen har bidratt til en mer kostnadseffektiv drift, noe som har gjort det mulig å nedjustere budsjettet for 2025 sammenlignet med 2024.

Vi har også utarbeidet en vedlikeholdsplan for å sikre bedre oversikt over fremtidige tiltak. Denne oppdateres løpende og til tross for en generell kostnadsøkning på 8% i år, har vi gjennom effektive tilpasninger klart å sette av litt over 1.000.000 kroner til vedlikehold i budsjettet for 2025.

Arbeidet med gulvvarmen, som også var et fokusområde i fjor, har fortsatt. Det er nå igangsatt en prosess for å bytte ut utdaterte målere. Videre er det lagt en plan for utskifting av belysning i fellesområder, hvor deler av arbeidet allerede er påbegynt.

Det er gjennomført kontroll av våre lekeplasser og utbedret der det var behov.

I løpet av året har vi gjennomført en vellykket dugnad med sosial samling, og container ble satt ut for avfallshåndtering. Det har også vært sosiale aktiviteter, blant annet Halloween-feiring og juletretenning.

Som tidligere år har vi støttet Sjøspeiderne på Snarøya, hvor de stod for innsamling av juletrær fra beboerne.

Garasjevask ble utført i april.

Styret har løpende kontakt med beboere og følger opp henvendelser vi mottar på e-post eller via Vibbo.

Vi publiserer også all relevant informasjon på Vibbo, som er vår viktigste kommunikasjonskanal.

Styret er til info også representert i Fornebu Driftsforening sammen med de andre sameierne på Fornebu.

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.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 880.083.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 1.030.000 til større vedlikehold.

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 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KOKSABUKTA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KOKSABUKTA.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LUZJI-88HMA-YECVZ-AYECD-HDKU3-2DBGG

SAMEIET KOKSABUKTA
ORG.NR. 998 894 166, KUNDENR. 7245

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 784 043	7 288 250	8 407 000	8 968 025
Andre inntekter	3	75 829	59 300	0	30 016
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 859 872**	**7 347 550**	**8 407 000**	**8 998 041**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-31 725	-33 840	-38 070
Styrehonorar	5	-240 000	-225 000	-240 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-18 051	-20 776	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-289 723	-275 523	-290 700	-305 000
Konsulenthonorar	7	-13 719	-12 292	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 927 817	-2 109 695	-1 852 000	-2 354 000
Forsikringer		-606 212	-423 512	-506 000	-602 650
Kommunale avgifter	9	-2 510 087	-2 248 464	-2 513 198	-2 918 000
Kostnader sameie		0	0	-130 000	-145 000
Energi/fyring	10	-944 184	-659 281	-800 000	-630 000
TV-anlegg/bredbånd		-789 192	-763 514	-791 500	-790 000
Andre driftskostnader	11	-1 127 493	-991 243	-933 800	-902 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 500 317**	**-7 761 026**	**-8 139 038**	**-8 993 720**
DRIFTSRESULTAT		**359 555**	**-413 476**	**267 962**	**4 321**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 011	30 863	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-141	-433	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 870**	**30 430**	**15 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**369 425**	**-383 046**	**282 962**	**19 321**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		369 425	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-383 046		

SAMEIET KOKSABUKTA
ORG.NR. 998 894 166, KUNDENR. 7245

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 362	20 003
Forskuddsbetalte kostnader		543 975	349 667
Andre kortsiktige fordringer	14	374 595	0
Driftskonto OBOS-banken		336 860	546 340
Sparekonto OBOS-banken		512 521	255 533
SUM OMLØPSMIDLER		**1 775 313**	**1 171 542**
SUM EIENDELER		**1 775 313**	**1 171 542**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		880 083	510 658
SUM EGENKAPITAL		**880 083**	**510 658**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 095	90 716
Leverandørgjeld		797 135	570 168
SUM KORTSIKTIG GJELD		**895 230**	**660 884**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 775 313**	**1 171 542**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 18.02.2025
Styret i Sameiet Koksabukta

Sigrun Nerheim /s/

Markus Kalve /s/

Kjell Kristoffersen /s/

Dubravko Saric /s/

Thomas Kravik Magnus /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	7 018 776
TV/Internett	791 520
Parkering	599 152
Månedlig energiavregning	374 595
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 784 043**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon forsikring	39 030
Nettinnbetalinger	1 500
Nøkler	283
Andel av tilskudd fra Bærum kommune	30 016
Utleie	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 829**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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 240 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 051.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 619
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 719**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-270 507
Drift/vedlikehold VVS	-607 470
Drift/vedlikehold elektro	-106 557
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-432 030
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 298
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 605
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 599
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-167 359
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 341
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 742
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 927 817**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 584 928
Feieavgift	697
Renovasjonsavgift	-925 855
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 510 087**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-343 349
Fjernvarme	-600 835
SUM ENERGI / FYRING	**-944 184**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-27 513
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 335
Annet driftsmateriale	-1 300
Lyspærer og sikringer	-17 551
Vaktmestertjenester	-218 206
Vakthold	-40 710
Renhold ved firmaer	-360 830
Snørydding	-157 233
Gressklipping	-95 592
Andre fremmede tjenester	-15 246
Trykksaker	-706
Andre kontorkostnader	-2 314
Telefon u/mva	-1 660
Kontingenter	-163 736
Bankgebyr	-5 194
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-8 167
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 127 493**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 954
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 057
SUM FINANSINNTEKTER	**10 011**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-141
SUM FINANSKOSTNADER	**-141**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt avregning for november og desember, Ecoguard	374 595
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**374 595**

7245 Sameiet Koksabukta

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRET:

Som styremedlemmer, velges for 2 år (2025-2027):	
Markus Kalve (gjenvalg)	Eva Nansens vei 27, 1364 Fornebu
Svenn Erik Midtbø (ny)	Eva Nansens vei 27, 1364 Fornebu
Som varamedlemmer, velges for 1 år ad gangen (2025-2026):	
Inger A. Gjersvik Dalby (ny)	Eva Nansens vei 17, 1364 Fornebu
Arne Hadler-Olsen (ny)	Eva Nansens vei 19, 1364 Fornebu
Styreleder; <u>ikke på valg</u> (2024-2026):	
Sigrun Nerheim (eier av leilighet i Eva Nansens vei 15)	Vesteråsveien 26A, 0382 Oslo
Styremedlemmer, <u>ikke på valg</u> (2024-2026):	
Dubravko Saric	Eva Nansens vei 27, 1364 Fornebu
Kjell Kristoffersen	Eva Nansens vei 9, 1364 Fornebu
Som varslet forut for og i sameiermøtet i 2024, trekker nåværende medlemmer av valgkomiteen seg ved årsmøtet i 2025, etter 6/9 år. Sameiets vedtekter sier ikke noe om valgkomité. Sameiets styre og evt. årsmøte bestemmer organisering av valgprosess for kommende periode.	

Fornebu, 2025-03-09

Valgkomitéen for Sameiet Koksabukta

Lars Hannisdal /s/

Magne Nygård /s/

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
Selskapsnummer: 7245 **Selskapsnavn:** SAMEIET KOKSABUKTA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

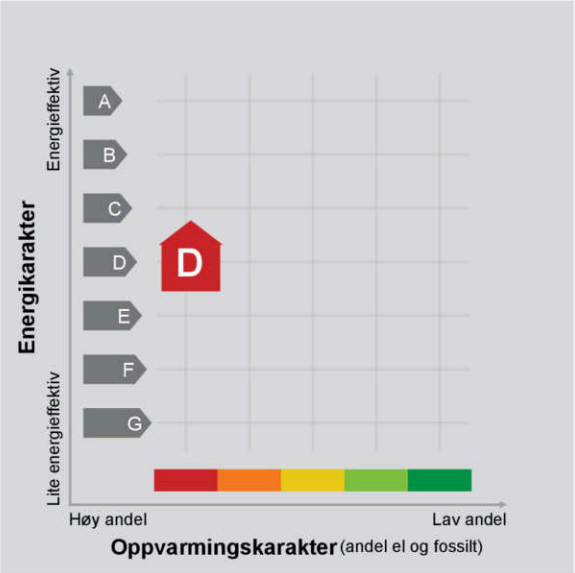
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eva Nansens vei 7
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	873
Seksjonsnummer	166
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300166380
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-122170
Dato	19.05.2025
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	2011
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
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-energimerking/).

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eva Nansens vei 7	300166380	H0501	166	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2011

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	70 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,24 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,71
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.1.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 345 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	133,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 594 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	133,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 345 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 345 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 345 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Utskriftsdato: 06.09.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	873	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	152
Adresse	Eva Nansens vei 5, 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** 15 396 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende
	Delareal 19 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 3 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550

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** 15 396 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B8.9
	Delareal 19 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_1 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 3 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_7
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende **Områdenavn** GP15

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009024)
Navn	FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 488 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 1 546 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate
	Delareal 1 006 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L
	Delareal 2 521 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** U
	Delareal 153 m^2 **Formål** Kjøreveg

Delareal	1 991 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	B3

Delareal	2 544 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	B1

Delareal	150 m^2
Formål	Parkering
Feltnavn	P

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009024)
Navn	FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 287 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg

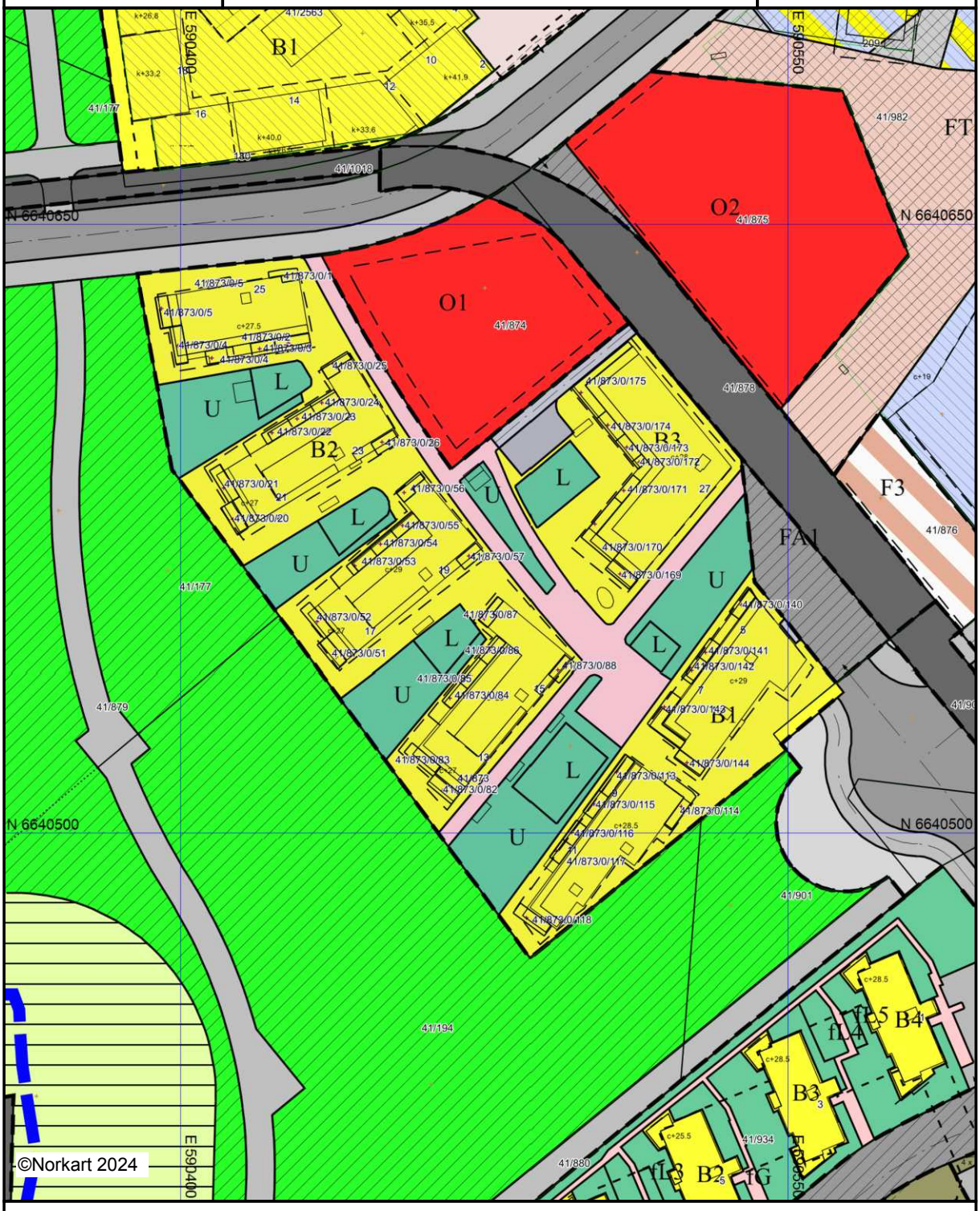
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/873/0/152
Adresse: Eva Nansens vei 5
Dato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



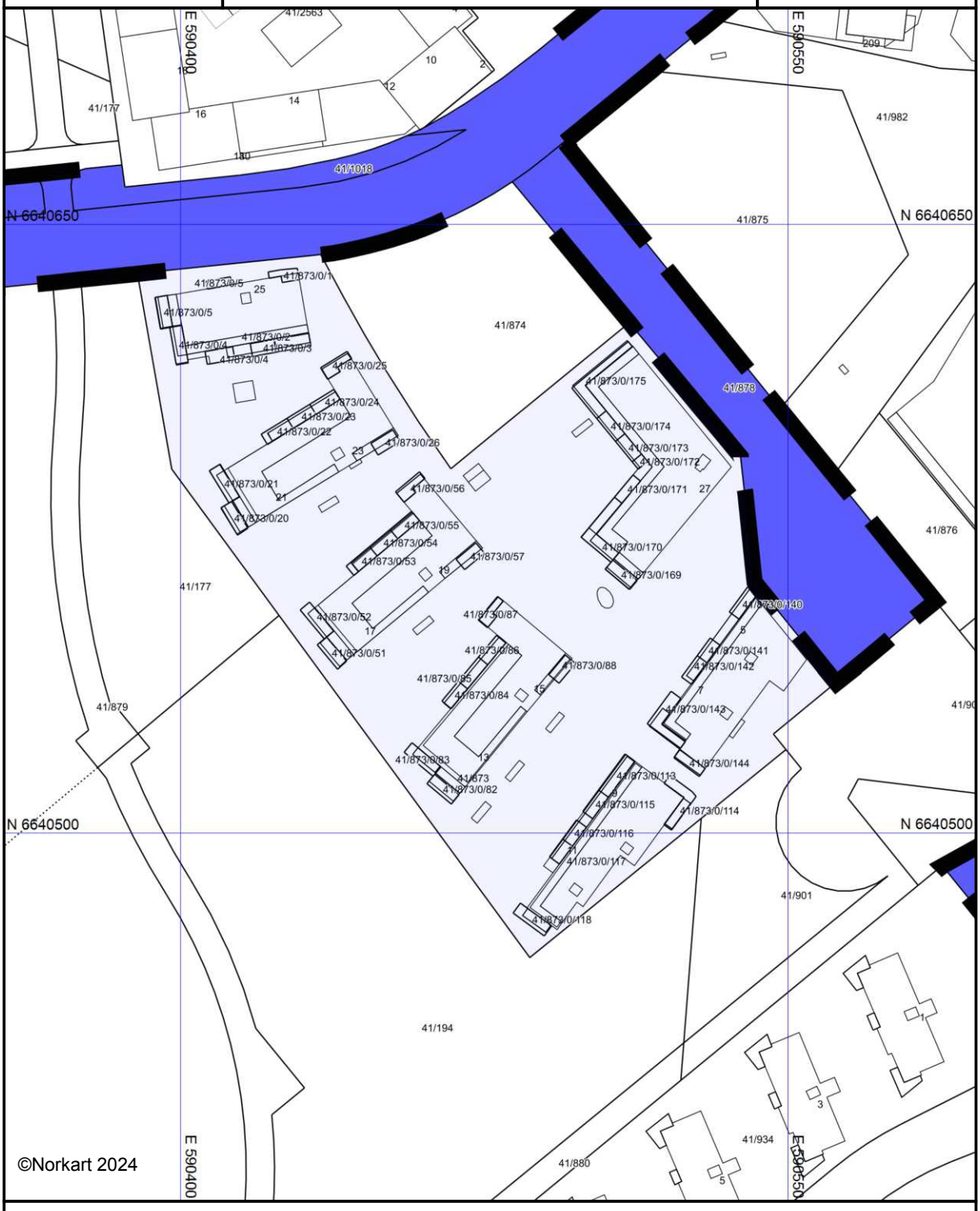
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/873/0/152
Adresse: Eva Nansens vei 5
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

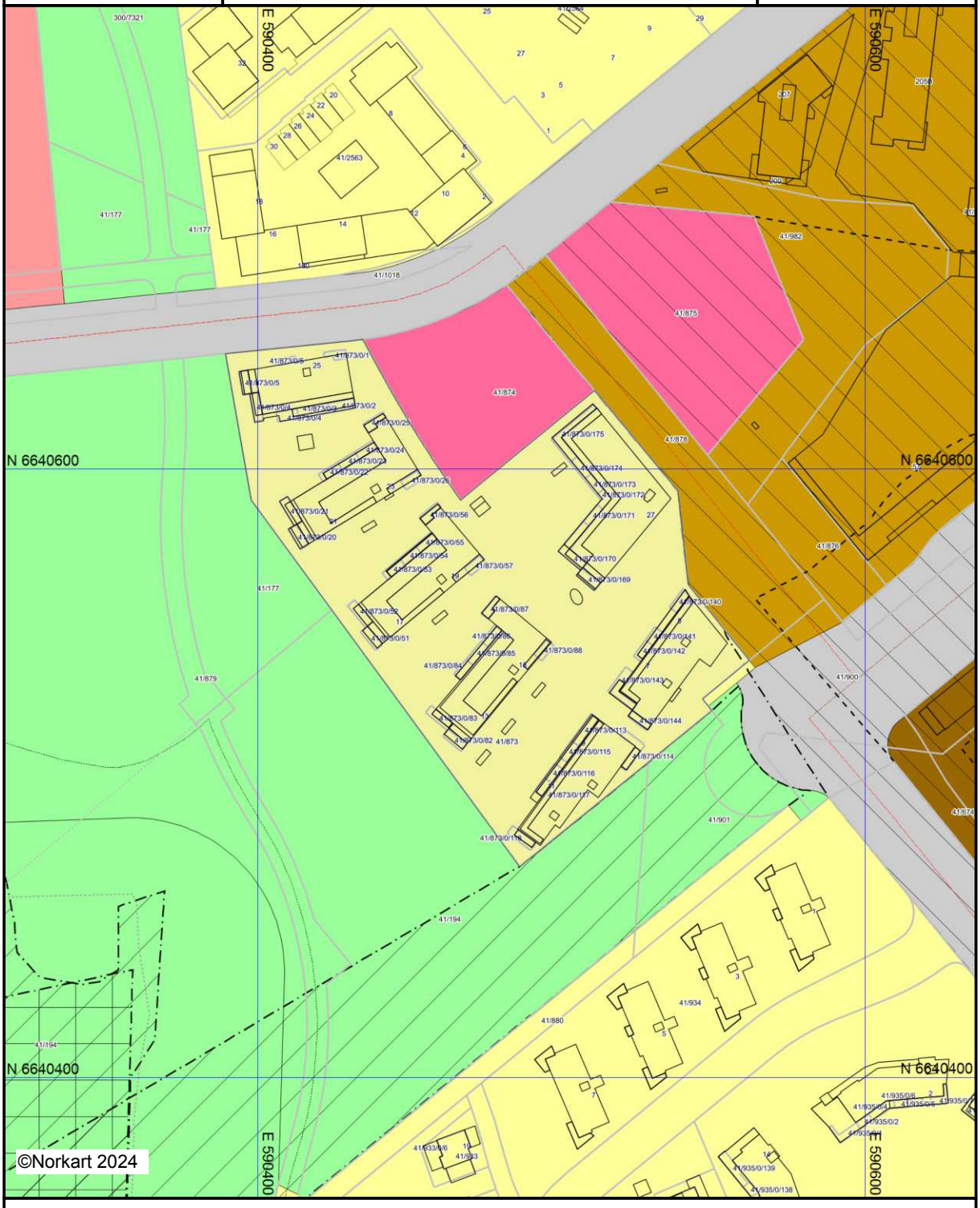
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/873/0/152
Adresse: Eva Nansens vei 5
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:2000

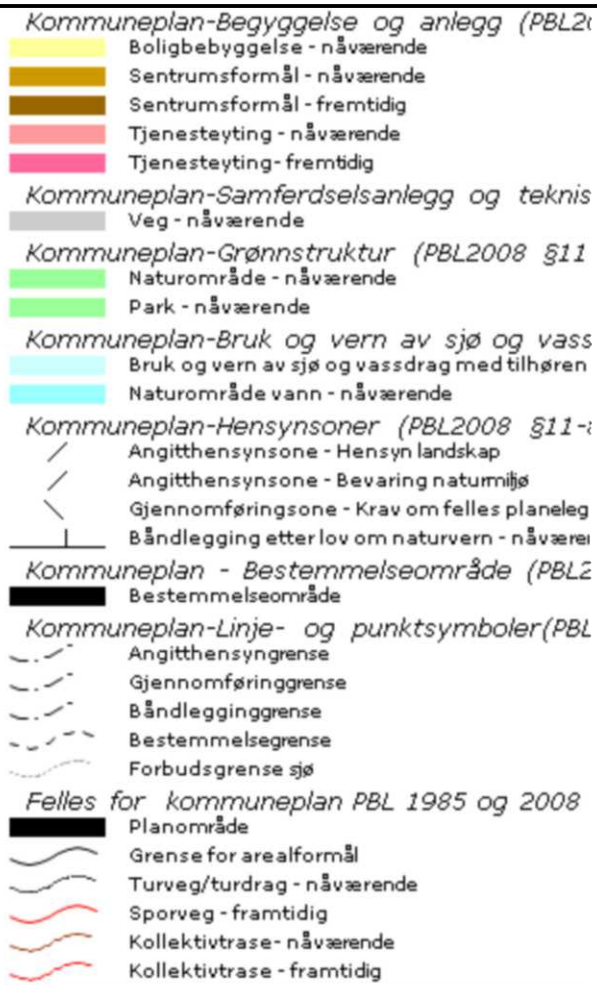
N

UTM-32



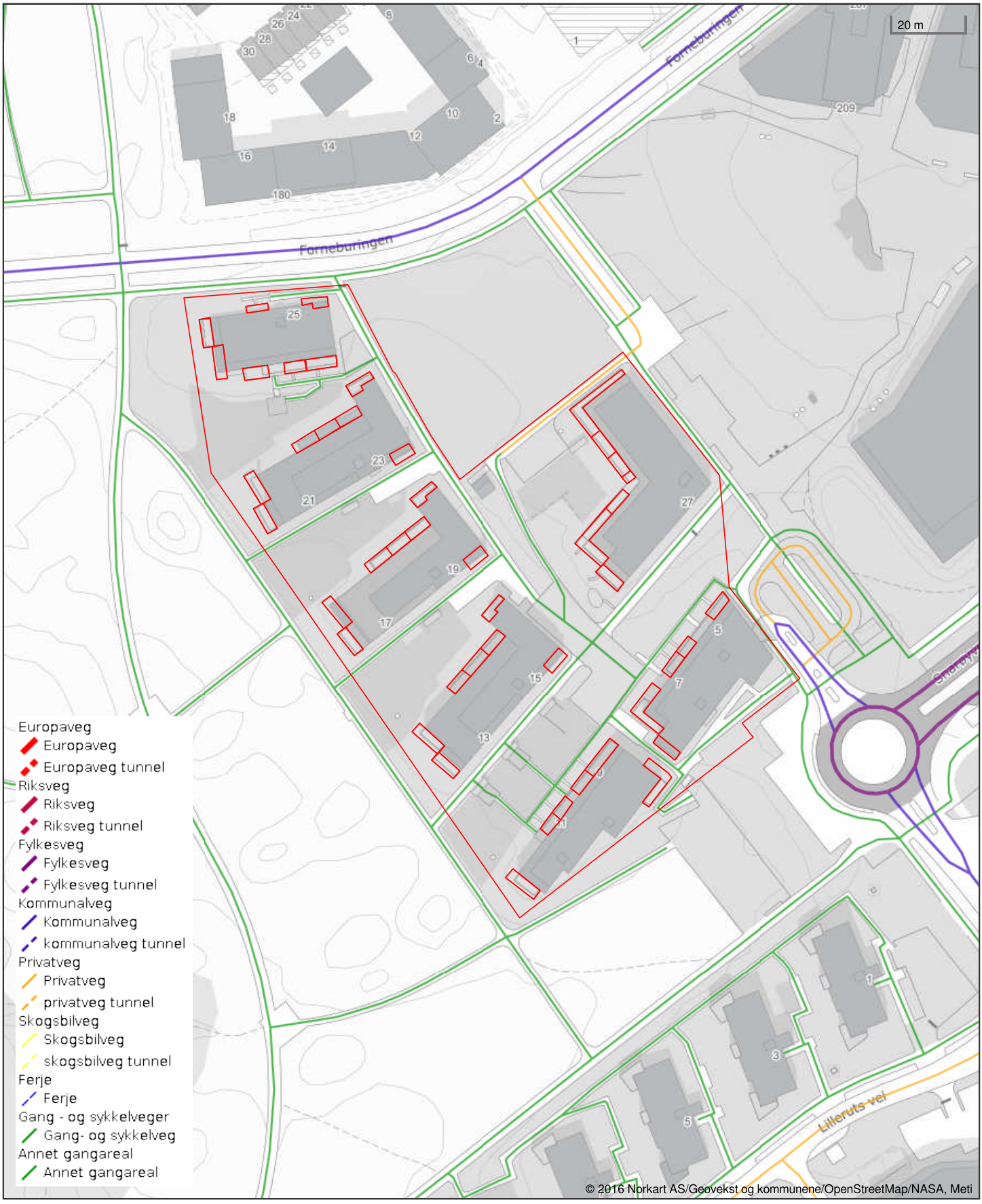
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 06.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/873//



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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/873/0/152
Adresse: Eva Nansens vei 5
Dato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1500

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.

Link Arkitetur as
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref:	Dato:
	15/7270 - 15/175129/JEB	07.08.2015

Adresse - Tiltak:	Eva Nansens vei 5 og 7 - Koksabukta - boligblokk E1 - parkeringsanlegg - byggetrinn 1
Gnr/Bnr:	41/873
Tiltakshaver:	Fornebu Boligspar AS, c/o Fornebu utvikling ASA
Ansvarlig søker:	Link Arkitetur as
Tidligere arkivsakID:	10/12140

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installasjon AS - 2197565	2861600
Kontrollerklæring - Ing firmaet L.S. Solland AS - 2197566	2861601
Kontrollerklæring - Firesafe AS - 2197567	2861602
Kontrollerklæring - Noveta AS - 2197568	2861603
Kontrollerklæring - Tranby AS - 2197569	2861604
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS - 2197574	2861605
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS - 2197575	2861606
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS v/Skanska survey - 2197576	2861607
Kontrollerklæring - Bravida Norge AS - 2197577	2861608
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS - 2197531	2861609
Kontrollerklæring - Protan Tak - 2197532	2861610
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS - 2197533	2861611
Kontrollerklæring - Tranby as - 2197534	2861612
Kontrollerklæring - Contiga AS - 2197559	2861613

Kontrollerklæring - Fjeldheim & Knutsen AS - 2197560	2861614
Kontrollerklæring - Fjellheim & Knutsen AS - 2197561	2861615
Kontrollerklæring - Protan Tak - 2197562	2861616
Kontrollerklæring - Otis AS - 2197564	2861617

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eva Nansens vei 7, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 873, Snr. 166, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250246

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.
