

# PROAKTIV

## Fornebu ringte

De lurer på når du flytter inn

BERNT BALCHENS VEI 44



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# FORNEBU

Lækker og gjennomført sjanse. Familievennlig 4-roms med stor, solrik uteplass. Nyoppusset i 2025, garasje plass.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bernt Balchens vei 44, 1364 FORNEBU

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 41, bnr. 862, snr. 1 i Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.

**Prisantydning:** 9.950.000,-

**Omkostninger:** 262.740,-

**Totalpris:** 10.212.740,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2009

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 105 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 98 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering i felles garasjekjeller. Plass nr: 61  
Seksjonseiere til de fleste seksjonene i Tun1 og Piloten har tildelt bruksrett til garasjeplass. Gjesteparkering

**Tomt:** 4324.1 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.462,-

**Felleskostnader inkl.:**

-TV/Bredbånd 479,-  
-Felleskostnader 5 728,-  
-Garasjeplass 255,-

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
17	84	86	93
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
159			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

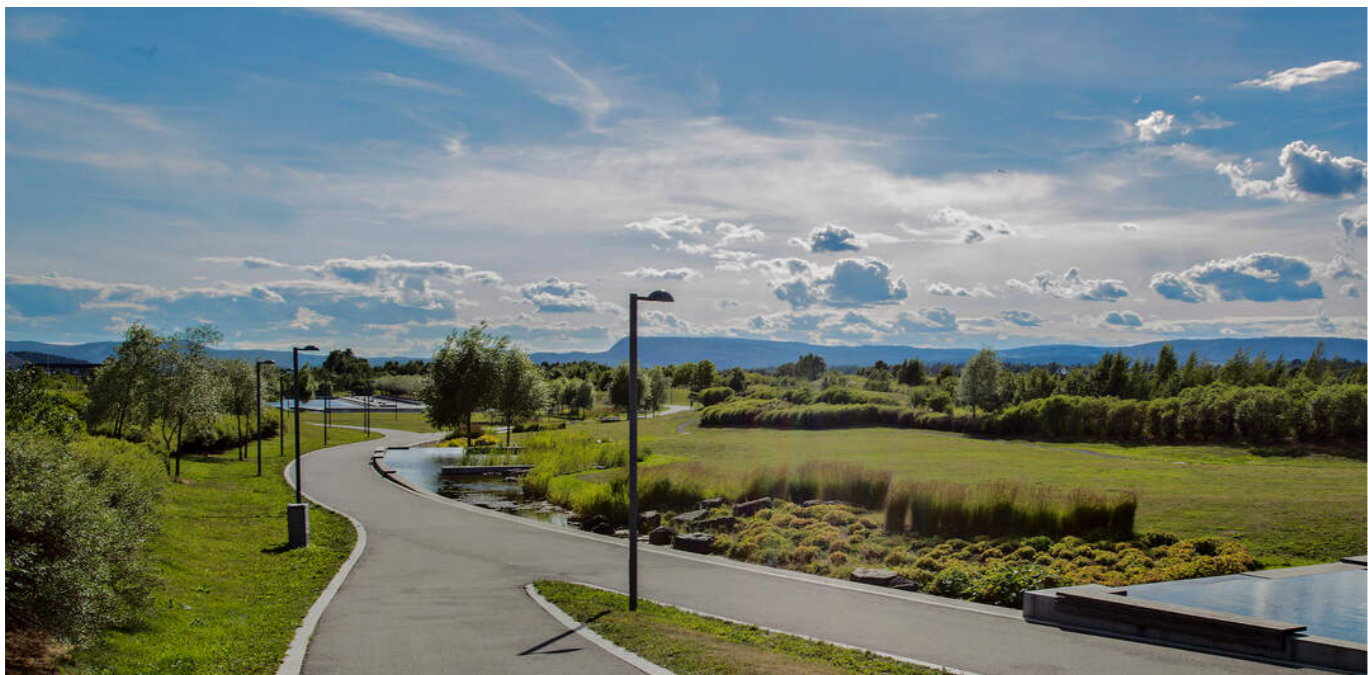
Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# FORNEBU

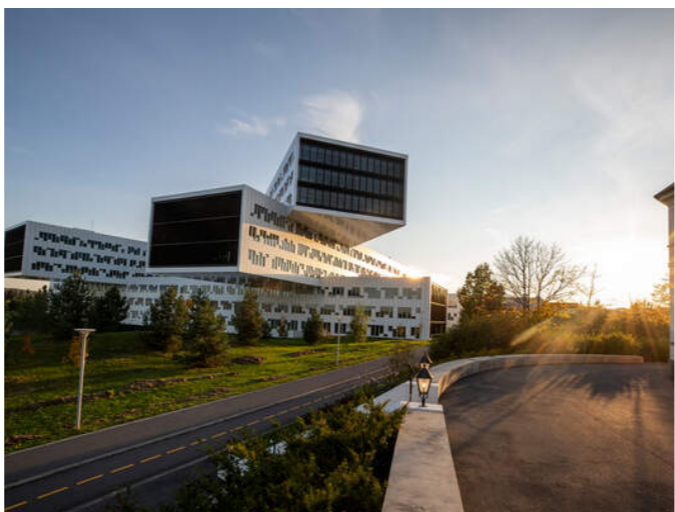
**Kommune:** Bærum / **Område:** FORNEBU

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Fornebu har på kort tid etablert seg som et av de mest attraktive boområdene i Oslo-området, med en unik kombinasjon av moderne bebyggelse, sjønær beliggenhet og store grønne rekreasjonsområder. Boligen ligger sentralt til i dette populære området, med umiddelbar nærhet til Nansenparken – et gjennomført parkanlegg som strekker seg gjennom hele Fornebulandet. Her finnes et variert tilbud av turstier, sykkelveier og oppholdsarealer som gjør det enkelt å være aktiv i hverdagen.

Nærområdet er godt tilrettelagt for en praktisk hverdag, med dagligvarebutikker og servicetilbud innen kort gangavstand. Fornebu S tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester, mens CC Vest ligger kun en kort kjøretur unna. Området er også godt tilpasset barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærheten, inkludert Oksenøya og Storøya skole samt Hundesund ungdomsskole. I tillegg vil Fornebubanen,



## OFFENTLIG TRANSPORT

	Telenor Fornebu Linje 24, 28, 31, 31E, 81, 145, 270	5 min 0.4 km
	Lysaker stasjon Linje L1, L2, F5, RE10, RE11, R12, R13, R14	5 min 2.9 km
	Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min 4 km
	Lilleaker Linje 13	7 min 3.9 km

## DAGLIGVARE

Coop Prix Fornebu PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Meny Fornebu Post i butikk	6 min 0.5 km

## VARER/TJENESTER

	Fornebu S	6 min
	Apotek1 Fornebu	6 min

## SPORT

	Storøya kunstgress Aktivitetshall, ballspill, bordtennis, f...	9 min 0.7 km
	POP Padeltennis	12 min
	SATS Fornebu	6 min
	Feel24 Fornebu	7 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Recharge Obos Fornebu Ansattparke...	3 min
	Virta	5 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



når den står ferdig, gi en effektiv og tidsbesparende forbindelse til Oslo sentrum.

For deg som setter pris på en aktiv livsstil, har Fornebu mye å by på. Langs kystlinjen finner du flotte turmuligheter med utsikt over fjorden, og Storøyodden er et populært sted for bading og avslapning i sommerhalvåret. Området har også et variert treningstilbud, med treningssentre, padelbaner og svømmehall på Hundesund.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

I tillegg har Fornebu utviklet seg til å bli et hyggelig område for sosiale opplevelser. Her finner du alt fra uformelle caféer til restauranter ved vannet, samt lokale kulturtilbud som bidrar til et levende nærmiljø.

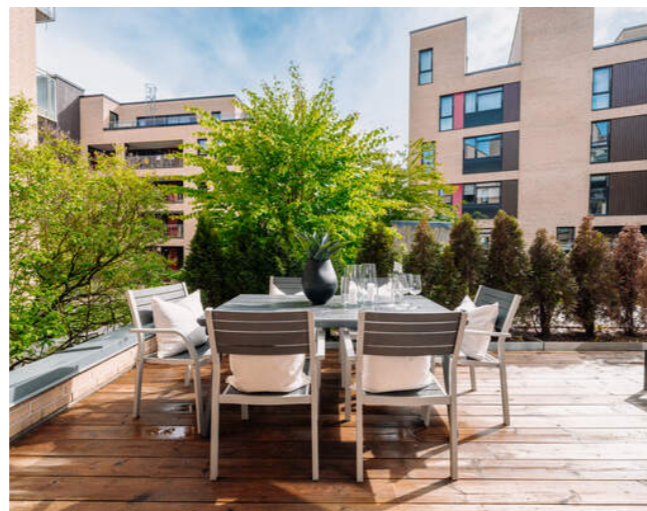
Dette er en beliggenhet som gir en god balanse mellom det urbane og det rolige – perfekt for deg som ønsker nærhet til byen, samtidig som du bor luftig, grønt og sjønært.

#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i på Fornebu hovedsakelig bestående av leilighetsbygg og rikelig med servicetilbud.

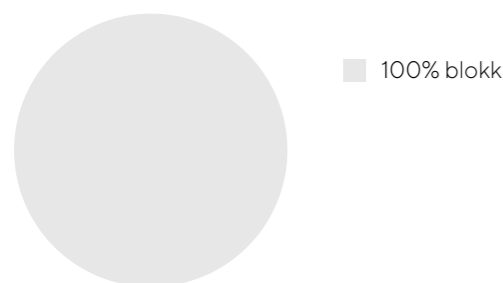
#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger. Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens



hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4 km
Oslo International School 90 elever	14 min 8.2 km

#### BARNEHAGER

Nansenparken barnehage (1-6 år) 133 barn	4 min 0.3 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 134 barn	8 min 0.7 km
Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km

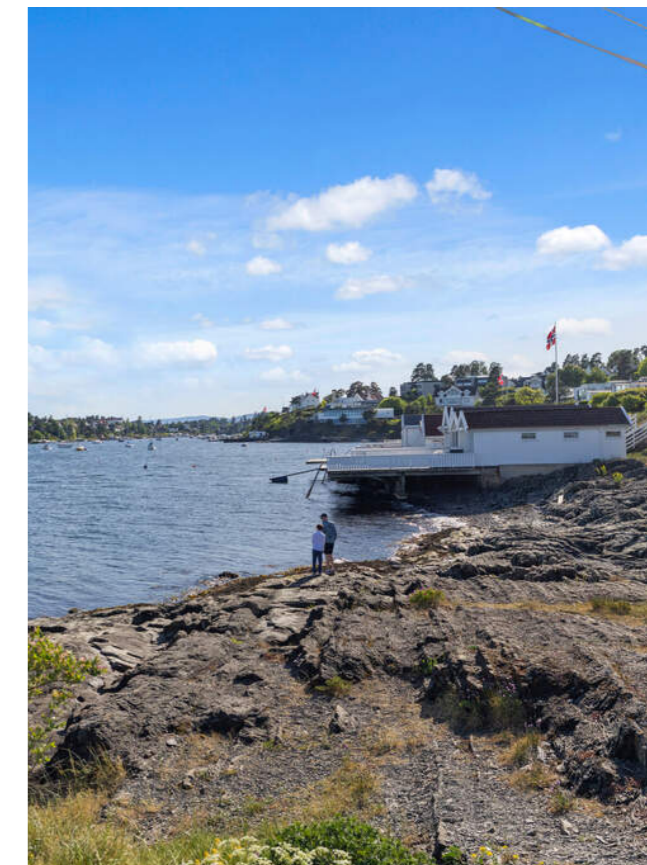
#### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:  
Nansenparken barnehage - 6 min  
Oksenøya barnehage - 9 min  
Sjøflyhavna barnehage - 9 min

Skoler:  
Oksenøya skole - 11 min  
Storøya skole - 14 min  
Snarøya skole - 21 min  
Hundsund ungdomsskole - 18 min  
Stabekk videregående skole - 6 min  
Oslo International School - 12 min

Sport og trening:  
Storøya kunstgress - 10 min  
POP Padeltennis - 13 min  
SATS Fornebu - 8 min  
Feel24 Fornebu (planlagt 2025) - 9 min

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.



#### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bærum kommune, tlf. 67 50 40 50 for nærmere informasjon.

#### Offentlig Kommunikasjon

Når det gjelder offentlig kommunikasjon, er tilbudet svært godt. Det er kort gangavstand til bussforbindelser med hyppige avganger mot både Lysaker, Sandvika og Oslo sentrum. Fra Lysaker har man videre tilgang til tog, flytog og øvrig kollektivtransport. Området er generelt vurdert å ha et meget godt kollektivtilbud, noe som gir en effektiv og fleksibel hverdag for pendlere.

I tillegg vil den planlagte Fornebubanen ytterligere styrke kollektivtilbudet i området, med direkte T-baneforbindelse til Oslo sentrum. Dette forventes å gjøre reisehverdagen enda enklere og samtidig bidra positivt til områdets attraktivitet på sikt.



# VELKOMMEN TIL BERNT BALCHENS VEI 44

## Parkering

Parkering i felles garasjekjeller. plass nr: 61

Seksjonseiere til de fleste seksjonene i Tun1 og Piloten har tildelt bruksrett til garasjeplass. Plass nr 16 er kjøpt av Piloten og benyttes til sykkelparkering. Gjesteparkeringen utenfor Piloten er til gjester både for Tun1 og Piloten, registrering skjer via SMS. Gateparkering etter gjeldende regler.

## Tomtestørrelse

4 324 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Boligblokk oppført i 2009 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

### Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).  
Heve-/skyvedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2009.  
Utgang fra stue til delvis overbygd (ca 7 m<sup>2</sup>) terrasse med levegg, tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk/vegg mot terreng.

Størrelse ca 27 m<sup>2</sup>

### Innvendig:

Gulv: Laminat, parkett(bod) og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater og metall plater i badrom.  
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Leiligheten er tilknyttet felles calling, sprinkler og brannvarslingsanlegg.  
Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.

### Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

### Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

### TG2-AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Bad > Overflater vegger og himling:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg

### Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:





Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

#### **Bygningsakschyndig**

Tron Bentestuen (befaringsdato: Onsdag, 8. april 2026)

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: JA

År: 2025

Utført av: Ufaglært

- Det er lagt ny flis på flis gulv og vegger. Byttet servant, dusj innretning, blandebatterier og servant og benkeplate. Nye mer økonomiske og moderne spotter i tak.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: JA

År: 2025

Utført av: Faglært - Kvik

Dokumentasjon: Ja

-Nytt kjøkken fra Kvik hvor de sto innredning med faglærte og utbedret til moderne standard.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: JA

- Noe rust inne i fordelskap

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: JA

År: 2026

Utført av: Faglært - Sandvika rør

Dokumentasjon: Ja

- Skapbunn utbedret og rør isolert

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten ligger moderne boligblokk i byggets 1 etasje og inneholder entré, gang, kjøkken, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3/tv-stue, stue, spisestue. Planløsningen er arealeffektiv og gir en god romfølelse med naturlige soner for opphold og hvile. I tillegg disponerer boligen bodplass i kjeller (merket 5) i felles avlåst rom, str. ca 6,7m<sup>2</sup>- samt tilgang til felles bakgård.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-e: 7 kvm  
Total BRA: 7 kvm

1. etasje  
BRA-i: 98 kvm  
Total BRA: 98 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 27 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Entré:  
Velkommen inn! Ditt første møte med boligen er en lys og romslig entré med et stilrent uttrykk og gode

oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, mens de lyse overflatene bidrar til en luftig og innbydende atmosfære. Entréen gir et praktisk og ryddig førsteinntrykk av boligen.

## Kjøkken:

Kjøkkenet ble nytt i 2025 fra Kvik og fremstår stilrent og moderne med tidsriktige materialvalg og gode arbeidsflater. Innredningen har integrerte hvitevarer, vinskap og godt med skap- og oppbevaringsplass. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og det er god plass til både kjøkkenbord og stoler. Kjøkkenet byr på svært gode forhold for matlaging.

## Bad:

Badet fremstår moderne og delikat med flislagte vegg- og gulvflater oppgradert i 2025 med flis på flis. Innredningen består av heldekkende servant med nedfelt oppbevaring i underskap, speil med integrert belysning, toalett og romslig dusjhjørne med glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har et stilrent uttrykk og gode løsninger for både komfort og funksjonalitet.

## Soverom:

Boligen har tre soverom med gode størrelser. Hovedsoverommet er romslig og tilrettelagt for dobbeltseng og garderobeløsninger. Det ene soverommet har skyvedør og kan også brukes som kontor eller en forlengelse av stuen hvor man kan innrede som spisestue eller tv-stue.

## Innvendig bod:

Innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

**Kjellerbod:**

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca.6,7m<sup>2</sup> som gir gode lagringsmuligheter. Merket 5.

**Oppvarming**

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen. Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme.

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Modernisering og påkostninger**

Eier har pusset opp i 2025 kjøkken, bad med flis på flis på overflater, baderomsinnrening, dusjvegger, blandebatteri, gulv, spotter i flere rom og overflatebehandlet overflater.

























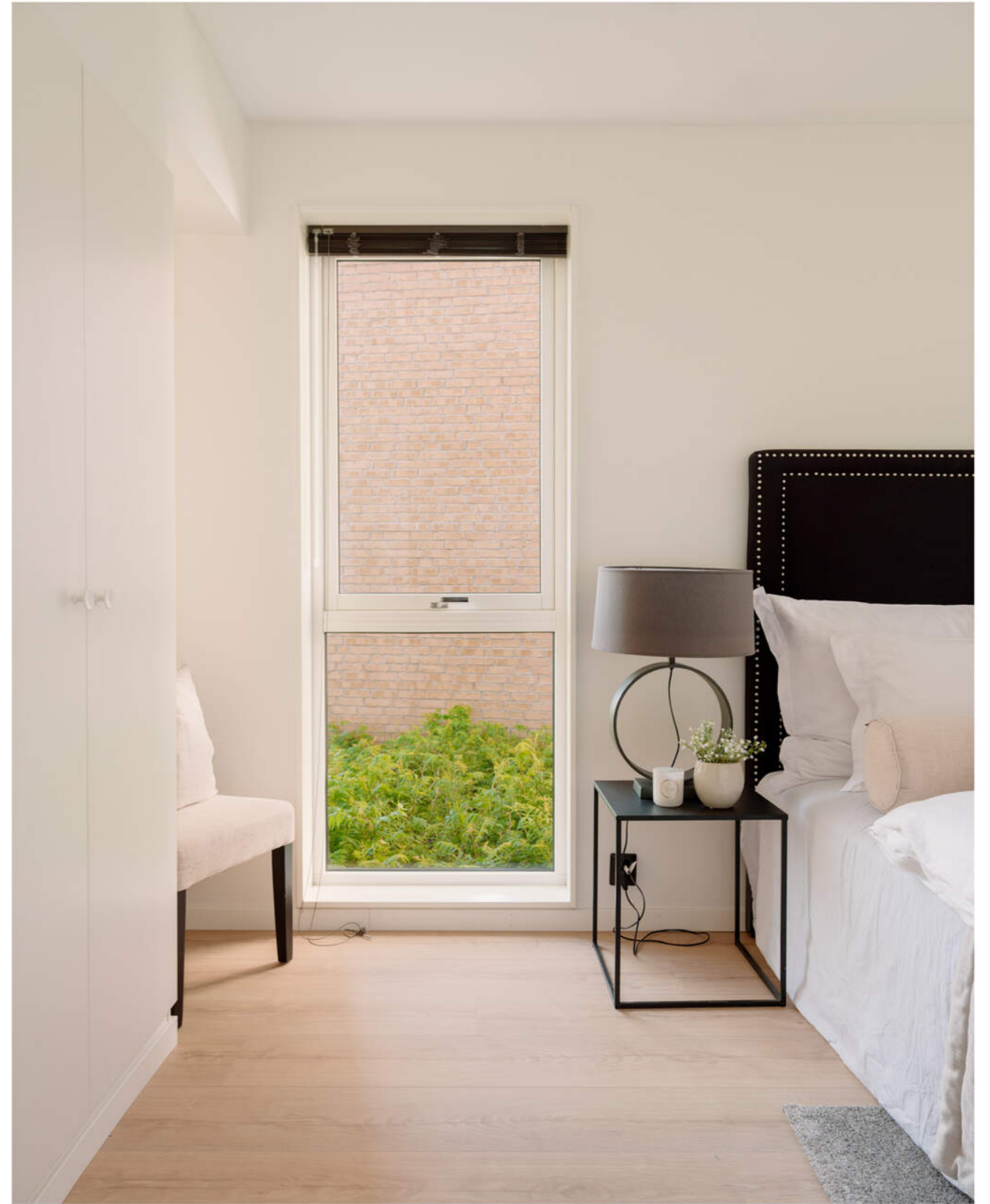
















A long, narrow console table with a black metal frame and white panels. It holds two green glass vases with candles and a potted plant in a white container.

A round, black coffee table with a black metal frame. It holds a vase with greenery, two white candles, and a book.

A black side table with a black metal frame. It holds a black mug and a lamp with a tan shade.

A floor lamp with a black metal frame and a tan shade, positioned behind the sofa.

A floor lamp with a black metal frame and a tan shade, positioned next to the side table.

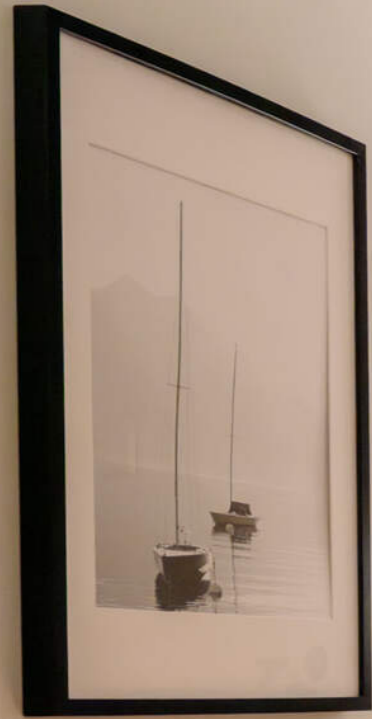
A dark grey, plush sofa with several pillows, including a patterned one. It is positioned against the wall.

A light grey, textured area rug placed on the light wood floor.

A large window with white trim and black blinds, offering a view of green trees outside.

A smaller window with white trim and black blinds, also offering a view of green trees outside.























10cm  
X  
10cm

RECTIFICADO - RECTIFIED - مقلق  
**stn**

23.62"  
X  
23.62"



61

32

31

28

15

BS 71131

EV 58540

EC 10154

D 45454

Bernt Balchens vei 44 1364 Fornebu  
1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS  
V/ER OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.  
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

# PLANTEGNING

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

### Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.

Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 er en del av et større sammenhengende boligområde bestående av 4 tun og et garasje/bodanlegg. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i fellesskap, heretter kalt "Fornebu Hageby Garasjesameiet". Garasjeeiendommen består av de to boligsameiene på felt 8.5 (Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten).

Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 og dets seksjonseiere er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeeiendommen som deleier i Fornebu Hageby Garasjesameie. Fornebu Hageby Garasjesameie skal ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelse for Fornebu Hageby Garasjesameie fremgår av vedtektene for garasjesameiet.

### Felleskostnader pr. mnd

6.462,-

### Felleskostnader inkluderer

-TV/Bredbånd 479,-

-Felleskostnader 5 728,-

-Garasjeplass 255,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. Av sameiets årsberetning for 2024, besto disse blant annet av forretningsføring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, gartnertjenester, renhold av fellesarealer.

### Andel fellesformue

10.194,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2026 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 2 446 727,-

Driftskostnader til sammen kr.- 2 760 984,-

Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 297 905,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 190 577,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 375 558,-.

### FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE

- Selskapet eier 27,03 % av Fornebu Hageby Garasjesameie, S 7008

- Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i S 7008.

- Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i S 7008

Asker og Bærum vaktmesterkompani AS er totalleverandør.

Det er også gartner og vintertjenester inkludert i

felleskostnadene. Eget vaskefirma som vasker fellesarealer

innvendig.

### Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige forsikring Asa

Polisenummer94884480

### Sikringsordning

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### Formuesverdi primær

1.933.706,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

7.734.825,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Diverse

Selger har observert skjeggkre i boligen i 2022. Ble behandlet av Rentokil A/S

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt.

Skadedyrfirmar som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

Planer på naboeiendommer eller i nærområdet som kan ha betydning for boligen/eiendommen:

Utbygging flytårnet

### Kommentar fellesgjeld

Hefter ingen langsiktig gjeld i sameiet.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 22. august 2016

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/41/862/1:

01.09.2009 - Dokumentnr: 641093 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:4

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2009 - Dokumentnr: 867636 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vakuummør.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2009 - Dokumentnr: 973393 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om strøklekeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

## Kjerneinformasjon

13.05.2026 - Dokumentnr: 532685 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Proaktiv Properties AS  
Org.nr: 917 473 714  
Elektronisk innsendt

17.12.2009 - Dokumentnr: 973243 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 975/35920

01.01.2020 - Dokumentnr: 1470137 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0219 Gnr:41 Bnr:862 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 74795 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:862 Snr:1

28.09.2011 - Dokumentnr: 781613 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:825  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.02.2012 - Dokumentnr: 123963 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:25  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:26  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:27  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:28  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:29  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:30  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:32  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:33  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:34  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:35  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:36  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:37  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:38  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:39  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:40  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:41  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:42  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:43  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:44  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:45  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:46  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:47  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:48  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:49  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:50  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:51  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:52  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:53  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:54  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:55  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:56  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:57  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:58  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:59  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:60  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:61  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:62  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:63  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:64  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:65  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:66  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:67  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:68  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:69  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:70  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:71  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:72  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:73  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:74  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:75  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:76  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:77  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:78  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:79  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:80  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:81  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:82  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:83  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:84  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:85  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:86  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:87  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:88

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:89  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:90  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:91  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:92  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:93  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:94  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:95  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:96  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:97  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:98  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:99  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:100  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:101  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:102  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:103  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:104  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:105  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:106  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:107  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:108  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:109  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:110  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:111  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:112  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:113  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:114  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:115  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:116  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:117  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:118  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:119  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:120  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:121  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:122  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:123  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:124  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:125  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:126  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:127  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:128  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:129  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:130  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:131  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:132  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:133  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:134  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:135  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:136  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:137  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:138  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:139  
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863 Snr:140  
Bestemmelse om rett til å benytte felles uteoppholdsareal.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Regulerings- og arealplaner

## Kjerneinformasjon

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

## Kjerneinformasjon

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Tirsdag, 10. mars 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

9 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
248 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
249 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

262 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----

10 199 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

10 212 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

## Kjerneinformasjon

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

## Kjerneinformasjon

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Geir Bakke

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 150 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 48 750).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 25 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Sikkerhetsstillelse kr 3 720,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 64 610.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 6 000,00, Tilstandsrapport kr 10 000,00. Sum

utlegg og andre utgifter kr. 31 753.

Totale kostnader kr. 96 363.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det

**Dato salgsoppgave**  
19.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

- Eiet seksjon
- Bernt Balchens vei 44, 1364 FORNEBU
- BÆRUM kommune
- gnr. 41, bnr. 862, snr. 1



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026 Rapportdato: 12.05.2026 Oppdragsnr.: 13438-1701 Eiendomsverdi ref nr: F17065

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



## Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



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.

## 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 fuktspøk.

## 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 2009 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Eier har pusset opp i 2025 kjøkken, bad med flis på flis på overflater, baderomsinnrening, dusjvegger, blandedbatteri, gulv, spotter i flere rom og overflatebehandlet overflater.

Ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

### Eiet seksjon - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).  
Heve-/skyvedør med 2-lags glass i trekarmen. Datert 2009.

Utgang fra stue til delvis overbygd (ca 7 m<sup>2</sup>) terrasse med levegg, tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk/vegg mot terreng. Størrelse ca 27 m<sup>2</sup>.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat, parkett(bod) og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater og metall plater i baderom.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Leiligheten er tilknyttet felles calling, sprinkler og brannvarslingsanlegg.  
Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.  
Lamellgardiner.  
Innvendige persienner.  
Garderobe.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2025:  
Det er utrørt flis på flis på vegg- og gulvflater uten bruk av membran. Arbeidet er utført av fagfolk/vennetjeneste.  
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator(Rørshetta), komfyrvakt og fliser over benk. Integreerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys, venskap og oppvaskmaskin.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. rørskapet er plassert i garderobeskap.  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i baderomshimling.

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.  
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.  
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Felles mekanisk avtrekk for kjøkken og bad styres fra kjøkken ventilator. Tilluft til soverom og stue.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET  
Det er ferdigattest på boligen.  
Ferdigattest:  
Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Ferdigattesten bekrefter med andre ord at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.  
I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom.

Avstand rekkverket/vegg på terrasse og mot bakken er målt fra 50 cm -66 cm.  
Der overkanten av balkong/terrasse ligger 0,5 m eller mer over terreng, skal uteoppholdsarealer sikres med rekkverk. Rekkverket eller brystningen skal ha en høyde og utforming som hindrer personer i å falle ut og barn i å falle igjennom eller klatre over.

## Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** [Gå til side](#)

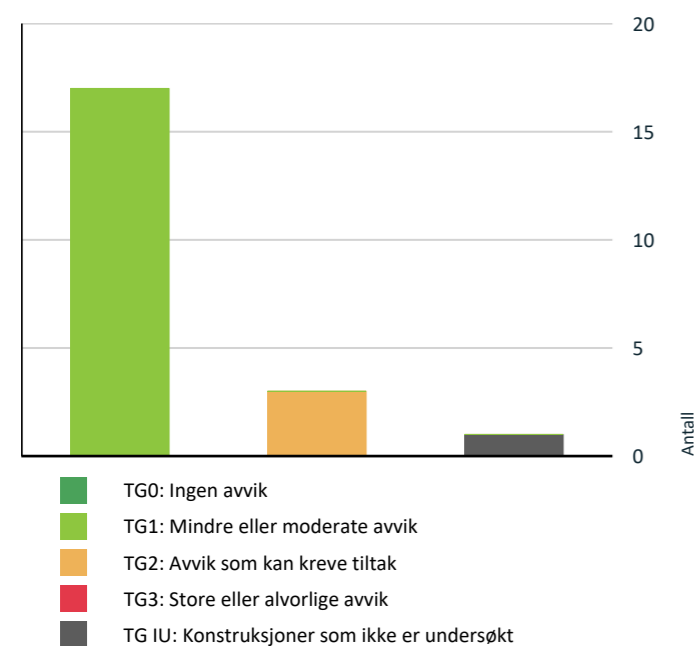
**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Eiet seksjon**  
• Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Eiet seksjon

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON

**Byggeår**  
2009

#### Kommentar

2009: Midlertidig brukstillatelse iflg. Infoland online. 2016: Ferdigattest iflg. Infoland online.

#### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

## UTVENDIG

### **TG 1** Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **TG 1** Dører

#### Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Heve-/skyvedør med 2-lags glass i trekarmen. Datert 2009.

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

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til delvis overbygd (ca 7 m<sup>2</sup>) terrasse med levegg, tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk/vegg mot terreng. Størrelse ca 27 m<sup>2</sup>.

## INNSENDIG

### **TG 1** Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat, parkett(bod) og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater og metall plater i baderom.

Det bemerkes at laminatgulvet ikke er helt under fotlist på et soverom og stue.

### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille er av lettbetongelementer.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.  
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

Det er målt opp til 4 mm forskjell på 2 meter i spisestue/stue.  
Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 4 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.  
Det er målt opp til 4 mm i rommets ytterkanter.

### **TG 1** Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### **TG 1** Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles calling, sprinkler og brannvarslingsanlegg. Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje. Lamellgardiner. Innvendige persienser. Garderobe.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2025:

Det er utrørt flis på flis på vegg- og gulvflater uten bruk av membran. Arbeidet er utført av fagfolk/vennetjeneste.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i metall.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 32 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Det er ca 22/12 mm fall i dusjsonen (målt v/ytterkant). Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk er målt til ca 10-5 mm målt på ca en meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det antas at løsning for å ivareta lekkasje fra innebygget sistene er ivaretatt pga Baderomskabin.

Vanntilførsel til vaskemaskin v/vannlås er montert slik at stoppekranen kan åpnes ved lukking av skuff.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator(Rørshetta), komfyrvakt og fliser over benk. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys, vinskapp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. rørskapet er plassert i garderobeskap.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Vannledninger - 1

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i baderomshimling.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekk for kjøkken og bad styres fra kjøkken ventilator. Tilluft til soverom og stue.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert. Rørskap er plassert i bod.



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Automatsikringer

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.  
**2009 Under oppføring av bygningen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring: Eier har i 2025 montert spotter og komfyrvakt.**
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**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.**

## Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ferdigattest på boligen.

Ferdigattest:

Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Ferdigattesten bekrefter med andre ord at byggarbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrum.

Avstand rekkverket/vegg på terrasse og mot bakken er målt fra 50 cm - 66 cm.

Der overkanten av balkong/terrasse ligger 0,5 m eller mer over terreng, skal uteoppholdsarealer sikres med rekkverk. Rekkverket eller brystningen skal ha en høyde og utforming som hindrer personer i å falle ut og barn i å falle igjennom eller klatre over.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

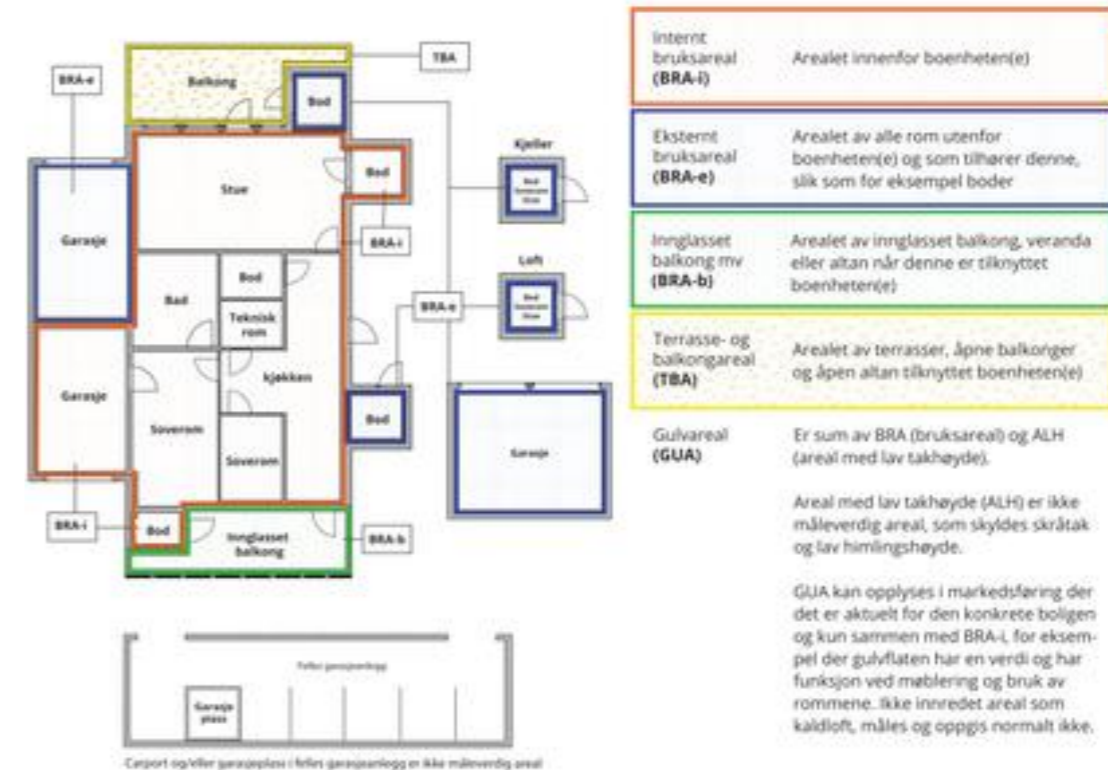
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bruktendret, 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

### Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	98			98	27
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>7</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom/tv- stue, stue, spisestue		
Kjeller		Bod	

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde ca 255 cm(stue). Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 5) i felles avlåst rom, størrelse ca. 6,7 m<sup>2</sup>.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se beskrivelser.

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
08.4.2026	Tron Bentestuen Geir Bakke	Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3201 BÆRUM	41	862		1	1571.1 m <sup>2</sup>	Iflg. Infoland online.	Ikke relevant

#### Adresse

Bernt Balchens vei 44

#### Hjemmelshaver

Bakke Geir

#### Kommentar

Det foreligger ingen leilighet opplysninger. Arealet er for hele eiendommen.

#### Eierandel

975 / 35920

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

#### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

#### Om tomten

Parkering i felles garasjeanlegg.

#### Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

#### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2025:

Eier har pusset opp kjøkken, bad med flis på flis på overflater, baderomsinnrening, dusjvegger, blandebatteri, gulv, spotter i flere rom og overflatebehandlet overflater.

Eier opplyser om at kun kjøleskap har vært i bruk på kjøkken.

2011:

Lamellgardiner.



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.04.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.09.2025	Diverse arbeid med spotter. Komfyrvakt kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Sandvika rør/ Skjema Servicearbeider	06.05.2026	Skiftet rørskap i garderobeskap.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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. 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 funksjonssviikt 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 yttertakk 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.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### 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.
- Areal som ikke oppfyller krav til måleverdighet, oppgis som ikke måleverdig.

- 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig 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 boligomsetningen. 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/FI7065>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Organisasjonsnummer: 995069636

Møtet ble avholdt 20. april kl. 18:00, Oksenøya sykehjem, Forneburingen 74.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jardar Havro Bakke er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringen av eiere til stede og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bjørn Veie-Rosvoll er valgt.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap



Adresse <b>Bernt Balchens vei 44, 1364 FORNEBU</b>	
Dato for energimerking <b>13.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-295608</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>24879046</b>
Gårdsnummer <b>41</b>	Bruksnummer <b>862</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</b>



### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>2009</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>98,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>98,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>6</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**117,26 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>116,78 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>14 480 kWh</b>
---	---

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 184 000.

Av det foreslåtte totalbeløpet på kr 184 000, er kr 116 964 allerede forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Dvs at kr 67 036 fordeles prosentvis på de øvrige medlemmene.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse for 2025/2026 settes til kr 184 000

✓ Vedtatt.

## 7. Forslag til endring av husordensreglene om terrasser og sluk (fra styret)

Dagens punkt 4.4 i husordensreglene lyder:

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

Punktet foreslås erstattet med følgende ny tekst, som nytt punkt 4.4:

"Den enkelte seksjonseier har ansvar for at renner og sluk på balkong/altan og takterrasser til enhver tid holdes åpne og i slik stand at fritt avløp av vann sikres.

For seksjonseiere med takterrasse med sluk gjelder et særskilt ansvar for rens av sluk minimum to (2) ganger per år, henholdsvis vår og høst. Etter gjennomført rens skal det sendes fotodokumentasjon til styret som bekreftelse på at arbeidet er utført.

Ved store snømengder om vinteren plikter seksjonseier å måke og/eller fjerne snø for å hindre unødig belastning på konstruksjonen og redusere risiko for store vannmengder ved snøsmelting.

Seksjonseier er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for skader som påføres egen og/eller andres seksjoner eller fellesarealer som følge av manglende oppfyllelse av dette vedlikeholdsansvaret."

Begrunnelse:

Private takterrasser med sluk er erfaringsmessig et særlig sårbart punkt når det gjelder risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på egen og underliggende seksjoner. Tilstopping av sluk kan raskt føre til betydelige kostnader for både den enkelte og sameiet. For å redusere risikoen og sikre forutsigbare og gode vedlikeholdsrutiner, foreslås det derfor en presisering av ordensregel 4.4 om minimum to årlige rens av sluk, samt krav om fotodokumentasjon til styret.

**Forslag til vedtak:**

Nytt punkt 4.4 i husordensreglene vedtas som beskrevet i saksfremstillingen over

✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 1 stemme

## 8. Forslag om maling av trappeopp ganger og ganger (fra Maja Ottesen)

Sak:

Fellesområdene i sameiet (trappeopp ganger og ganger) har i dag en sterk, knæsjet grønn veggfarge ved heisen. Denne fargen oppleves av mange som dominerende og lite harmonisk. Fargevalget gir et urolig uttrykk og samsvarer i begrenset grad med byggets arkitektur og ønsket om et helhetlig og tidløst preg.

Fellesarealene er byggets ansikt utad og påvirker både trivsel, bomiljø og helhetsinntrykk – også med tanke på fremtidig verdi og attraktivitet.

Det anbefales å male fellesområdene i en lys, varm og dempet greige-tone (gråbeige), eksempelvis Jotun 10341 Kalk / 10679 Washed Linen eller tilsvarende NCS S 2002-Y50R.

En slik farge vil:

- Skape et roligere og mer harmonisk uttrykk
- Oppleves lys og innbydende gjennom hele året
- Tåle tidens trender bedre enn sterke kulører
- Gi et mer eksklusivt og helhetlig preg

### Styrets innstilling

Styret er positive til intensjonen og innholdet i forslaget om å oppgradere fargevalg i fellesområdene, og er enige i at dette kan bidra til et roligere og mer helhetlig uttrykk.

Samtidig vurderer styret at tiltaket bør sees i sammenheng med øvrige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i sameiet, og har derfor foreløpig prioritert dette som et tiltak for 2027.

Dersom årsmøtet likevel ønsker å fremskynde gjennomføringen til 2026, anbefaler styret at dette forutsetter særskilt finansiering gjennom ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Forslagsstillers forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at fellesområdene males i en lys, varm greige-tone som beskrevet over. Styret gis fullmakt til å: Fastsette endelig fargekode i samråd med fagperson. Innhente tilbud og gjennomføre arbeidet innenfor vedtatt budsjett.

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Styrets alternativ nr 1: Årsmøtet vedtar at fellesområdene males i en lys, varm greige-tone som beskrevet over. Styret gis fullmakt til å: Fastsette endelig fargekode i samråd med fagperson. Innhente tilbud og gjennomføre arbeidet innenfor vedtatt budsjett. Tiltaket finansieres gjennom ekstraordinær innkreving av kapital fra seksjonseierne.

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 3:**

Styrets alternativ nr 2: Tiltaket planlegges ikke gjennomført før tidligst i 2027

✓ Forslaget ble vedtatt

## 9. Forslag til endring av husordensreglene om elsparkesykkel (fra Ketil Homme)

Hei! Her kommer mitt forslag til endring i husordensreglene:

"Det er ikke tillatt å parkere elektrisk sparkesykkel på uteområdene av hensyn til ønske om et ryddig uttrykk ute. Av hensyn til brannforebyggende arbeid skal heller ikke elektriske sparkesykler plasseres i noen av fellesområdene inne."

Mulig at den delen som gjelder plassering innendørs allerede er dekket av nåværende husordensregler.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret foreslår at setning nr 2 kan stå i punkt 5.2, mens setning nr 1 kan bli en nytt punkt 5.11.

(Til orientering for årsmøtet jobber også styret opp mot leverandører av elsparkesykler for å opprette "geofence" for uteområdet vårt.)

### Forslag til vedtak:

Nye regler om elsparkesykler tas inn i husordensreglene, som foreslått i saksbeskrivelse over

✓ Vedtatt.

## 10. Forslag til endring av husordensreglene for solskjerming med midlertidig virkning (fra styret)

Husordensreglenes punkt 9.2 og punkt 9.2.1 tillater installasjon av utvendig screens. Forslag til å midlertidig endre det til at installasjon av nye screens ikke er tillat før utbedring av vannføring mellom 4. og 3. etasje er gjennomført. Det kan medføre vannlekkasje inn i leilighet dersom screens settes opp, og vanngjennomtrenging ikke er utbedret. Forslaget innebærer også at endringen opphører så snart tiltak er gjennomført og nyhet publiseres i Vibbo.

### Forslag til vedtak:

Midlertidig endring av punkt 9.2 og 9.2.1. til at installasjon av nye screens ikke er tillat, frem til vanngjennomstrømming er utbedret.

✓ Vedtatt. Vedtatt mot 1 stemme

## 11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jardar Bakke

Følgende stilte til valg:

Jardar Bakke

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Mediaa

Følgende stilte til valg:

Andreas Mediaa

### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mia Sandnes-Nilsen

Følgende stilte til valg:

Mia Sandnes-Nilsen

### Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Veie-Rosvoll

Følgende stilte til valg:

Bjørn Veie-Rosvoll

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Liubomyr Vytvytskyi

Følgende stilte til valg:

Liubomyr Vytvytskyi

Proaktiv Properties AS  
Proaktiv Briskeby v/Ida-Amalie Larsen  
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO  
E-post: ial@proaktiv.no

Deres ref.: 1000260041 . Vår ref.: 5999-1-01

Dato: 09.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.  
Organisasjonsnr: 995069636  
Seksjonseier: Bakke, Geir  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 01  
Adresse: Bernt Balchens Vei 44, 1364 FORNEBU  
Seksjonsnummer: 1  
Gnr. 41  
Bnr. 862

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94884480.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Enkelte seksjoneiere har garasjeplass i s. 7008 Fornebu Hageby Garasjesameie. Eier får tilsendt giro med felleskostnader. Garasjeplass tinglyses med ideell 28/7536 av gnr. 341, bnr. 4, i Bærum kommune. Garasjeplassen følger seksjonen ved salg. Megler må ved salg av garasjen melde inn eierskifte også for denne og ikke bare leiligheten. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtakelse av garasjeplass etter gjeldende priser. Faktura sendes megler.

E-post til styret: fornebuhagebytun1@styrerrommet.no Hjemmeside: vibbo.no

Sameiet har en avtale med Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS) om fordeling av kostnader til vannbåren varme og oppvarming av varmt forbruksvann ("varmtvann"). Eiere kan logge seg inn på sidene til Eviny og følge med på forbruk og utsendte fakturaer; <https://www.eviny.no/login>. Flytting meldes til Eviny: [energi@eviny.no](mailto:energi@eviny.no). Se vibbo for ytterligere informasjon.

Nei

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 207,15,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	479,00	
Felleskostnader	5 728,15	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	444,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 194,-
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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jardar Havro Bakke, e-post:

[fornebuhagebytun1@styrerrommet.no](mailto:fornebuhagebytun1@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## VEDTEKTER

### Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

Sist endret i årsmøte 03.04.2019  
og årsmøte 19.05.2022, 28.04.2025

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 41 bnr. 862 i Bærum kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal dvs. eksklusiv balkong/terrasse.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/ terrasser inngår i bruksenheter med unntak av terrasser på bakkeplan og i 5. etg. som er tilleggsdel. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 er en del av et større sammenhengende boligområde bestående av 4 tun og et garasje-/bodanlegg. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i fellesskap, heretter kalt "Fornebu Hageby Garasjesameiet". Garasjeeiendommen består av de to boligsameiene på felt 8.5 (Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten).

Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 og dets seksjonseiere er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeeiendommen som deleier i Fornebu Hageby Garasjesameie. Fornebu Hageby Garasjesameie skal ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Fornebu Hageby Garasjesameie fremgår av vedtektene for garasjesameiet.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt sameienes eiendom er utskilt som G.nr 41 bnr 825 benevnt som Fornebu felt 8.5 uteareal. Denne eiendommen, Gnr 41 bnr 825 skal eies i sameie mellom de to boligsameiene (Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten) på felt 8.5 i forhold til antall seksjoner i hvert sameie. Eierseksjonssameiet er, som seksjonseier i Fornebu felt 8.5 uteareal forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Fornebu Boligspare AS eier og forvalter del av gnr 41 bnr 792 m.fl. i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt ("Fornebu Felles"). Alle huseierforeninger og fellesarealseksjonseiere innenfor delområdene på Fornebu har rett og plikt 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.

#### § 3

##### Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenheter er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av årsmøte med 2/3 flertall.

#### § 4

##### Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Terrasser i 5 etg. er rømningsvei og bruken av terrassene og/eller faste eller løse konstruksjoner/gjenstander må ikke være til hinder for bruk av terrassene som rømningsvei.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller fellesarealer ute eller inne, så som endring av farge, utskifting av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser/utvendig solavskjerming samt avskjerming av/mellom terrasser/balkonger.

Endring, modifikasjon eller avansert vedlikehold av felles tekniske anlegg i seksjonene, herunder, men ikke begrenset til, ventilasjon-, sprinkler- og gulvvarmeanlegg er ikke tillatt uten styrets spesifikke tillatelse. Alle slike endringer og modifikasjoner samt vedlikehold skal utføres av autorisert teknisk personell fra det firma som har gjeldende avtale om drift og vedlikehold av det aktuelle anlegget eller personell som de anbefaler eller godkjenner. Seksjonseiere plikter å innhente skriftlig godkjenning forut for at denne type arbeid blir utført.

Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

### § 5

#### **Fysisk bruk av parkeringsplassene i Fornebu Hageby Garasjesameie, bruk av Fellesarealsameiets utearealer (Fornebu felt 8.5) og Fornebu Felles**

Seksjonseiere som har ervervet minst en parkeringsplass i garasjeanlegget sammen med sin seksjon vil få parkeringsplassen merket med løpende nr. og seksjonseierne vil få tinglyst sin ideelle andel med rett til sin plass i garasjesameiet. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 sin side.

Bruksretten til parkeringsplassen som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen.

Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass(er) utover den ene plassen har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegget. Retten til disse parkeringsplasser kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene på felt 8.5. Ved utleie av parkeringsplass gjelder samme regler som angitt i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie.

Forholdene omkring garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie.

Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til Fornebu felt 8.5 uteareal og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

### § 6

#### **Rettslig rådighet over eierseksjonene**

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

### § 7

#### **Ordinært årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta på årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Innkalling kan skje ved elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle årsrapporten:

1. Styret informerer.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Budsjett for kommende år.
5. Årlig vedlikeholdsprogram.
6. Beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

#### **§ 8 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

#### **§ 9 Årsmøtets vedtak**

Ved avstemning har hver seksjon en stemme.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bla:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

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

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

#### **§ 10 Styret**

Sameiet kan ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### § 11

##### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

#### § 12

##### Ordensregler

Ordensregler for eiendommen kan fastsettes av årsmøtet. Ordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall. Bruken av Garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

#### § 13

##### Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikehold, reparasjon og utskiftning av aktuatorer i fordelerskap i seksjonen, er seksjonseiers ansvar. Ved utskiftning må kun original eller kompatibel aktuator godkjent av fabrikant, benyttes.

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

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

#### § 14

##### Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

#### § 15

##### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til fjernvarme i leilighetene fordeles i henhold til forbruk (måler)

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18.
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer.
- c) lys/oppvarming av fellesarealer.
- d) kostnader til tv og bredbånd.
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Fornebu Hageby Garasjesameiet (felt 8.5).
- g) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Fornebu Driftsforening.
- h) medlemskap i velforening.

#### § 16

##### Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

#### § 17

##### Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

#### § 18

##### Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring benyttes ved en skade på en seksjon skal seksjonseieren selv dekke egenandelen hvis seksjonseieren selv er ansvarlig for skaden.

#### § 19

##### Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

#### § 20

##### Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

#### § 21

##### Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5999  
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

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

### Dato for årsmøtet:

20. april 2026 kl. 18:00, Oksenøya sykehjem, Forneburingen 74.

### 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 møtet. 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 fremmøte, er det fint om du tar med deg legitimasjon. Det er ikke obligatorisk å bruke "registreringsblanketten" som ligger mot slutten av innkallingen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av husordensreglene om terrasser og sluk (fra styret)
8. Forslag om maling av trappeoppganger og ganger (fra Maja Ottesen)
9. Forslag til endring av husordensreglene om elsparkesykkel (fra Ketil Homme)
10. Forslag til endring av vedtekter for solskjerming med midlertidig virkning (fra styret)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Havro Bakke er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen av eiere til stede og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning\_995069636.pdf.pdf

2. Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 184 000.

Av det foreslåtte totalbeløpet på kr 184 000, er kr 116 964 allerede forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Dvs at kr 67 036 fordeles prosentvis på de øvrige medlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2025/2026 settes til kr 184 000

Sak 7

## Forslag til endring av husordensreglene om terrasser og sluk (fra styret)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens punkt 4.4 i husordensreglene lyder:

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

Punktet foreslås erstattet med følgende ny tekst, som nytt punkt 4.4:

"Den enkelte seksjonseier har ansvar for at renner og sluk på balkong/altan og takterrasser til enhver tid holdes åpne og i slik stand at fritt avløp av vann sikres.

For seksjonseiere med takterrasse med sluk gjelder et særskilt ansvar for rens av sluk minimum to (2) ganger per år, henholdsvis vår og høst. Etter gjennomført rens skal det sendes fotodokumentasjon til styret som bekreftelse på at arbeidet er utført.

Ved store snømengder om vinteren plikter seksjonseier å måke og/eller fjerne snø for å hindre unødig belastning på konstruksjonen og redusere risiko for store vannmengder ved snøsmelting.

Seksjonseier er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for skader som påføres egen og/eller andres seksjoner eller fellesarealer som følge av manglende oppfyllelse av dette vedlikeholdsansvaret."

Begrunnelse:

Private takterrasser med sluk er erfaringsmessig et særlig sårbart punkt når det gjelder risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på egen og underliggende seksjoner. Tilstopping av sluk kan raskt føre til betydelige kostnader for både den enkelte og sameiet. For å redusere risikoen og sikre forutsigbare og gode vedlikeholdsrutiner, foreslås det derfor en presisering av ordensregel 4.4 om minimum to årlige rens av sluk, samt krav om fotodokumentasjon til styret.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 4.4 i husordensreglene vedtas som beskrevet i saksfremstillingen over

---

Sak 8

## Forslag om maling av trappeoppganger og ganger (fra Maja Ottesen)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak:

Fellesområdene i sameiet (trappeoppganger og ganger) har i dag en sterk, knæsj grønn veggfarge ved heisen. Denne fargen oppleves av mange som dominerende og lite harmonisk. Fargevalget gir et urolig uttrykk og samsvarer i begrenset grad med byggets arkitektur og ønsket om et helhetlig og tidløst preg.

Fellesarealene er byggets ansikt utad og påvirker både trivsel, bomiljø og helhetsinntrykk – også med tanke på fremtidig verdi og attraktivitet.

Det anbefales å male fellesområdene i en lys, varm og dempet greige-tone (gråbeige), eksempelvis Jotun 10341 Kalk / 10679 Washed Linen eller tilsvarende NCS S 2002-Y50R.

En slik farge vil:

- Skape et roligere og mer harmonisk uttrykk
- Oppleves lys og innbydende gjennom hele året
- Tåle tidens trender bedre enn sterke kulører
- Gi et mer eksklusivt og helhetlig preg

Styrets innstilling

Styret er positive til intensjonen og innholdet i forslaget om å oppgradere fargevalg i fellesområdene, og er enige i at dette kan bidra til et roligere og mer helhetlig uttrykk.

Samtidig vurderer styret at tiltaket bør sees i sammenheng med øvrige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i sameiet, og har derfor foreløpig prioritert dette som et tiltak for 2027.

Dersom årsmøtet likevel ønsker å fremskynde gjennomføringen til 2026, anbefaler styret at dette forutsetter særskilt finansiering gjennom ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at fellesområdene males i en lys, varm greige-tone som beskrevet over. Styret gis fullmakt til å: Fastsette endelig fargekode i samråd med fagperson. Innhente tilbud og gjennomføre arbeidet innenfor vedtatt budsjett.

Forslag til vedtak 2

Styrets alternativ nr 1: Årsmøtet vedtar at fellesområdene males i en lys, varm greige-tone som beskrevet over. Styret gis fullmakt til å: Fastsette endelig fargekode i samråd med fagperson. Innhente tilbud og gjennomføre arbeidet innenfor vedtatt budsjett. Tiltaket finansieres gjennom ekstraordinær innkreving av kapital fra seksjonseierne.

Forslag til vedtak 3

Styrets alternativ nr 2: Tiltaket planlegges ikke gjennomført før tidligst i 2027

---

Sak 9

## Forslag til endring av husordensreglene om elsparkesykkel (fra Ketil Homme)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei! Her kommer mitt forslag til endring i husordensreglene:

"Det er ikke tillatt å parkere elektrisk sparkesykkel på uteområdene av hensyn til ønske om et ryddig uttrykk ute. Av hensyn til brannforebyggende arbeid skal heller ikke elektriske sparkesykler plasseres i noen av fellesområdene inne."

Mulig at den delen som gjelder plassering innendørs allerede er dekket av nåværende husordensregler.

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret foreslår at setning nr 2 kan stå i punkt 5.2, mens setning nr 1 kan bli en nytt punkt 5.11.

(Til orientering for årsmøtet jobber også styret opp mot leverandører av elsparkesykler for å opprette "geofence" for uteområdet vårt.)

#### Forslag til vedtak

Nye regler om elsparkesykler tas inn i husordensreglene, som foreslått i saksbeskrivelse over

---

Sak 10

### Forslag til endring av vedtekter for solskjerming med midlertidig virkning (fra styret)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes punkt 9.2 og punkt 9.2.1 tillater installasjon av utvendig screens. Forslag til å midlertidig endre det til at installasjon av nye screens ikke er tillatt før utbedring av vannføring mellom 4. og 3. etasje er gjennomført. Det kan medføre vannlekkasje inn i leilighet dersom screens settes opp, og vanngjennomtrenging ikke er utbedret. Forslaget innebærer også at endringen opphører så snart tiltak er gjennomført og nyhet publiseres i Vibbo.

#### Forslag til vedtak

Midlertidig endring av punkt 9.2 og 9.2.1. til at installasjon av nye screens ikke er tillatt, frem til vanngjennomstrømming er utbedret.

---

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Bakke

Med valg av ekstern styreleder, Jardar Havro Bakke, vedtas samtidig vedlagt kontrakt med Fornebu Forvaltning, og honorar for kommende styreperiode på kr 120 000 til styreleder, med månedlige utbetalinger.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Mediaa

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørn Veie-Rosvoll

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Liubomyr Vytvytskyi

#### Vedlegg

1. Tilbud Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 2026-2027.pdf

2. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

---

## Styrets årsrapport

### Årsrapport for 2025

Generell informasjon om sameiet, inkludert hvem som er tillitsvalgte, kontaktinformasjon til styret, organisasjonsnummer med mer, finner du på Vibbo.

### Styrets arbeid

Siden årsmøtet i fjor har styret avholdt syv styremøter, både digitale og fysiske. Styret har også vært representert på fellesmøter med garasjestyret og styret i Piloten. Løpende driftsoppgaver og øvrige saker er fulgt opp fortløpende mellom møtene gjennom dialog per telefon og e-post.

Vibbo har vært sameiets primære kanal for kommunikasjon og informasjon til beboerne. Her har styret publisert nyheter om løpende saker knyttet til drift og bomiljø. Styret vedtok å øke felleskostnadene med 15 % fra 1. februar 2026. I forbindelse med varsling av økningen ble det også, i nyhetssak publisert 26.11.2025,- informert om planlagt vedlikehold og sameiets økonomiske situasjon.

Styret følger regelmessig med på nabovarsler og planer i området, og sender inn våre innspill.

Spesifikke saker styret har jobbet med siste år:

- Lyspullerter mot Bernt Balchens vei ble fjernet etter skader og en helhetlig vurdering av behov og kostnader. Det er tilstrekkelig gatelys i området og reparasjon var svært kostbar. Ved ønske om mer lys vil vegglampe monteres.
- Alle radiatorer i oppganger ble utstyrt med automatiske temperaturregulatorer. Dette har gitt jevnere temperatur og lavere energikostnader for sameiet.
- Styret har håndtert flere vannskader og satt i verk tiltak for å redusere risiko for nye skader. Blant annet er det innført hyppigere kontroller av taksluk med både vaktmester og beboere.
- I forbindelse med nabovarsel for utbygging på nabotomten vurderte styret konsekvensene for sameiet og klaget inn planlagt butikk til kommunen og statsforvalteren grunnet økt lys og støy. Klagen ble avslått.
- Etter flere meldinger om mus og rotter ble det gjennomført strakstiltak før vinteren ved å doble antall skadedyrfangere rundt bygget.
- Styret har fulgt opp nødvendig vedlikehold av belysning, utelamper og avløpsrør i samarbeid med elektriker og rørlegger. Det arbeides aktivt med tilbudsinnhenting for å holde kostnader nede og sikre god kvalitet.
- Arbeid med nytt lås og adgangssystem er forsøkt gjennomført sammen med Piloten og Garasjestyret. Manglende fremdrift har gjort at styret har valgt å gå videre på egenhånd. Samarbeidet er godt, men styrene har ulike prioriteringer.
- Styret har sammen med Obos Prosjekt arbeidet med å ferdigstille sameiets vedlikeholdsplan.
- Nye avtaler med vaktmester, ventilasjonstekniker og rørlegger for sprinkleranlegget er forhandlet frem. Målet har vært tydeligere leveranser, god kvalitet og fornuftig pris, som styrker sameiets oppfølging av leverandørene.



Til årsmøtet i SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1..

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

### 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  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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

## Bente Hodne

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5995-4-175318  
IP: 188.95.xxx.xxx  
2026-03-24 12:17:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1ZES3-ZAVJ6-4ETSO-TFYWM-QANPH-TBBFN

## SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1. ORG.NR. 995069636, KLIENTNR. 5999

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 439 380	2 371 722	2 445 000	2 756 466
Ladeinntekter elbil		7 347	1 258	0	0
Andre inntekter		0	158 248	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 446 727</b>	<b>2 531 228</b>	<b>2 445 000</b>	<b>2 756 466</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-25 663	-24 816	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-181 976	-176 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-9 451	-6 930	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-60 000	-108 186	-62 000	-64 000
Konsulenthonorar		-83 083	-31 642	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	6	-614 869	-486 615	-700 000	-750 000
Forsikringer		-186 341	-143 140	-172 000	-160 000
Kommunale avgifter	7	-614 494	-612 962	-600 000	-646 000
Kostnader sameie	12	-290 515	-248 665	-260 000	-300 000
Energi/fyring	8	-142 026	-155 239	-170 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 060	-247 860	-257 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-297 506	-197 853	-200 000	-200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 760 984</b>	<b>-2 439 908</b>	<b>-2 681 000</b>	<b>-2 800 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-314 257</b>	<b>91 320</b>	<b>-236 000</b>	<b>-43 534</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 352	16 290	0	0
Finanskostnader		0	-282	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 352</b>	<b>16 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-297 905</b>	<b>107 328</b>	<b>-236 000</b>	<b>-43 534</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	107 328		
Fra opptjent egenkapital:		-297 905	0		

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.  
ORG.NR. 995069636, KLIENTNR. 5999**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	19 873	41 467
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 873</b>	<b>41 467</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 785	6 436
Forskuddsbetalte kostnader		245	95 498
Driftskonto OBOS-banken		150 152	204 898
Skattetrekkkonto OBOS-banken		7 602	7 220
Sparekonto OBOS-banken		377 452	463 126
Sparekonto OBOS-banken II		1 199	1 156
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>541 434</b>	<b>778 333</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>561 307</b>	<b>819 800</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		375 558	673 463
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>375 558</b>	<b>673 463</b>

**GJELD**

<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 200	37 863
Leverandørgjeld		116 199	98 579
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	11	10 351	9 896
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>185 750</b>	<b>146 338</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>561 307</b>	<b>819 800</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	226 076	97 774

Bærum, \_\_.\_\_.2026  
Styret i Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.

Jardar Havro Bakke                      Tobias Rasen Borgenhov                      Camilla Henriette Melbye-Nr

Nora Elise Thorvaldsen

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 197 028
TV/bredbånd	242 352
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 439 380</b>

**NOTE 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 663
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 663</b>

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

**NOTE 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-181 976
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-181 976</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 018

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 451
----------	--------

**SUM REVISJONSHONORAR****-9 451****NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 622
Drift/vedlikehold VVS	-126 008
Drift/vedlikehold elektro	-197 051
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 569
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 386
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 013
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 671
Kostnader dugnader	-1 550
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-614 869</b>

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-347 976
Renovasjonsgebyr	-266 518
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-614 494</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 533
Fjernvarme	-66 493
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-142 026</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-702
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 225
Renhold ved firmaer	-121 257
Snørydding	-32 690
Gressklipping	-83 206
Andre driftskostnader	-1 082
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 018
Andre kontorkostnader	-129
Kontingenter	-4 950
Bank- og kortgebyr	-3 028
Øreavrounding	-1
Velferdskostnader	-8 218
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-297 506</b>

**NOTE 10****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	894
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 369
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Andre renteinntekter	1 039
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>16 352</b>

**NOTE 11****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 749
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 351</b>

**NOTE 12**

Selskapet eier 0,0869 deler av Fornebu Garasjesameie, S7008  
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s7008, og garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden i s7008 fra fjorårets reviderte regnskap.  
Dette utgjør kr. kr. 226.076,-  
Selskapets andel i s7008 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".  
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i s7008 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"

# Tilbud ekstern styreledelse

## Sameiet Fornebu Hageby Tun 1

Oslo / 24.03.2026





## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
- Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne
- Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid
- Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt
- Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
- Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulike kompetanser som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 (heretter «sameiet») org nr 995 069 636 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

### § 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra april 2026 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i april 2026 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på ett år. Arbeid utover avtalt periode faktureres etter medgått tid i henhold til gjeldende timesatser, med mindre annet er skriftlig avtalt.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeide sameiets budsjett og legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det føres skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- være en støtte og sparringspartner for øvrige styremedlemmer i utførelsen av deres oppgaver og ansvarsområder.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvis og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvis og attestere fakturaer.
- motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og sørge for at disse behandles og besvares av styret innen rimelig tid, samt legges frem for styret der dette er nødvendig.
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styrets fravær.



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling og delegerte oppgaver mellom styremøtene. Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden, dersom dette ikke foreligger.

## § 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 120 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra mai 2026 til og med april 2027.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 300 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt i forbindelse med styreleder vervet refunderes av sameiet.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 10 % av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Sameiet Fornebu Hageby Tun

Skanska Norge As  
Postboks 1175 OSLO SENTRUM  
0107 OSLO

Deres ref.: Ulrik Ørnberg      Vår ref.: 15/19603 - 15/219806/KN1      Dato: 22.08.2016

Adresse - Tiltak: Bernt Balchens vei 44 - 50 - boligblokk 1  
Gnr/Bnr: 41/862  
Tiltakshaver: Fornebu Hageby 1 AS  
Ansvarlig søker: Skanska Norge AS

### 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.

Ansvarlig søker har bekreftet at fagområdene er ferdigstilt.

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 - VVS SENTERET NORGE AS	2666130
Kontrollerklæring - Aug Larsen AS	2666129
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS	2666128
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS vSkanska Survey (DokID 2477682)	2933390
Kontrollerklæring - Ørnulv Wiig Installasjon AS (DokID 2477684)	2933391
Kontrollerklæring - Aug (DokID 2477683)	2933392
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS (DokID 2477685)	2933393
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig (DokID 823185)	2933682
Kontrollerklæringer og sertifikater - OTIS Heis (DokID 823187)	2933683
Kontrollerklæring - Wiig Installasjon AS (DokID 784644)	2933684
Kontrollerklæring - Contiga AS (DokID 784645)	2933685
Kontrollerklæring - Hesselberg (DokID 784647)	2933686
Kontrollerklæring - Otis heis oppgang 1 bygg 1 (DokID 784669)	2933687
Kontrollerklæring - Otis heis oppgang 2 bygg 1 (DokID 784670)	2933688
Kontrollerklæring - Skanska Survey (DokID 784649)	2933689

Besøksadresse:  
Kommunegården  
Arnold Haukelandspl. 10  
1304 SANDVIKA

Postadresse:  
1304 Sandvika  
E-post: post@baerum.kommune.no

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

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

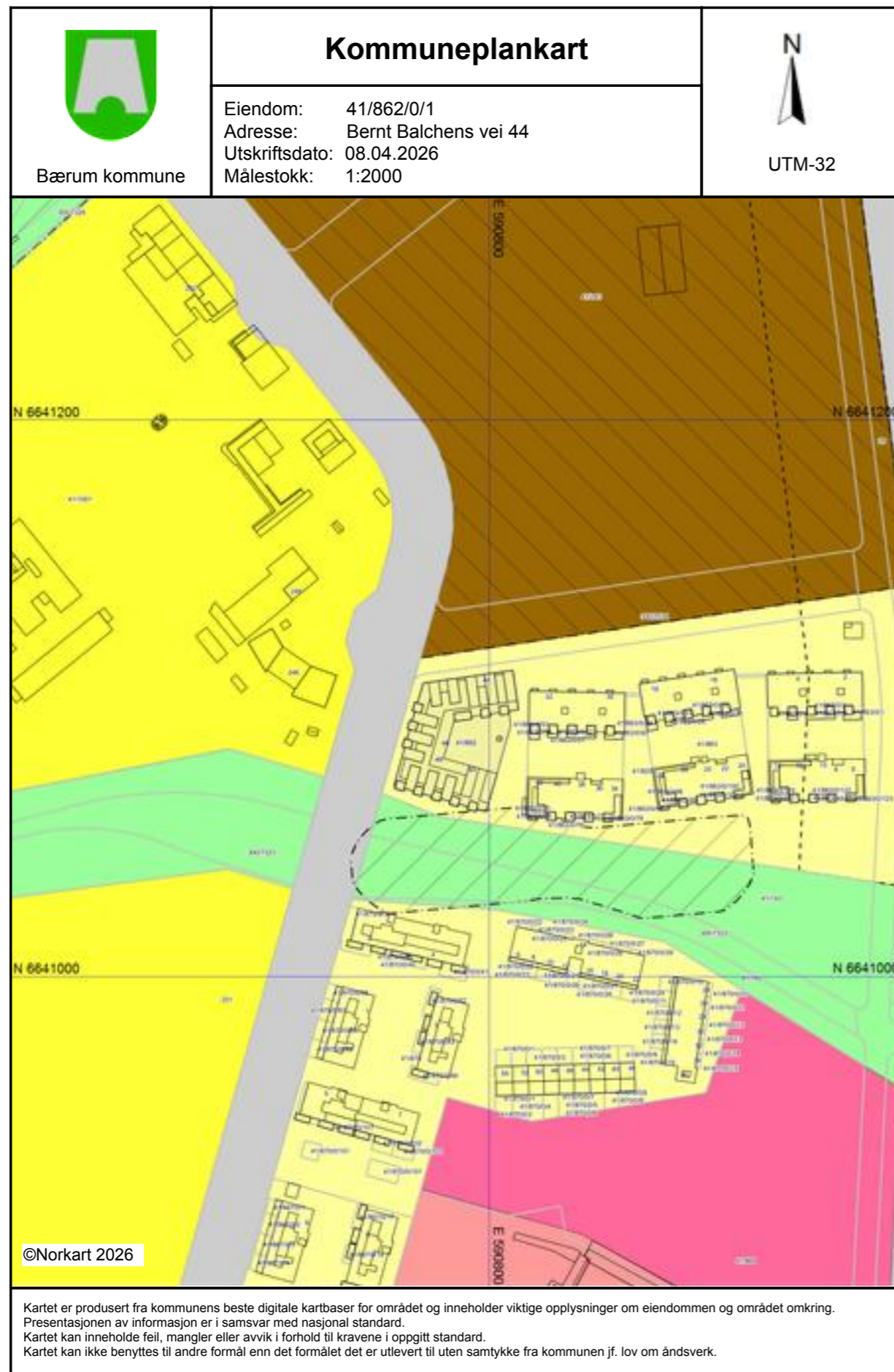
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach  
bygningssjef

Kjersti Nilsen  
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Bernt Balchens vei 44, 1364 FORNEBU. Gnr. 41, bnr. 862, snr. 1 i Sameiet Fornebu Hageby Tun 1., oppdragsnr.: 1000260041  
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



 [proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Caroline Ringså Ask**  
Daglig leder / Partner / Megler  
MNEF  
934 11 602  
[cr@proaktiv.no](mailto:cr@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Briskeby**  
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, [briskeby@proaktiv.no](mailto:briskeby@proaktiv.no)