



SEM & JOHNSEN

# Per Waalers vei 13



<b>Innhold</b>	<b>3</b>	Kort om eiendommen
	<b>4</b>	Nøkkelfo
	<b>5</b>	Høydepunkter
	<b>6</b>	Plantegninger
	<b>8</b>	Salgsoppgave
	<b>28</b>	Område
	<b>32</b>	Dokumenter
		33 - Tilstandsrapport
		49 - Egenerklæring
		54 - Energiattest
		63 - Forretningsfører
		103 Kommunalinformasjon
		114 - Ferdigattest
		116 - Seksjoneringsbegjæring
		122 - Servitutter
		133 Løsøre & Tilbehør
		136 Forbrukerinformasjon
		138 Boligkjøperforsikring
	<b>140</b>	Megler



# Kort om eiendommen

Påkostet hjørneleilighet med 2 balkonger, morgensol og kveldssol!  
3 soverom, 2 bad, 2 boder.  
Garasje m/elbil lader og heisadkomst.

# Nøkkelinfo

Prisantydning  
Kr 12 490 000,-

Fellesgjeld  
Kr 4 742,-

Totalpris med fellesgjeld  
Kr 12 494 742,-

Omkostninger\*  
Kr 327 340,-

Totalt inkludert omkostninger  
Kr 12 822 082,-

Felleskostnader pr. mnd  
Kr 5 414,-

BRA-i/BRA Total  
93/103 m<sup>2</sup>

Boligtype/eierform  
Leilighet/Eierseksjon

Byggeår  
2021

Soverom  
3

Etasje  
2

Tomteareal  
7363.9 m<sup>2</sup> - Eiet

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

# Verdt å vite



Lekker hjørneleilighet med 3 soverom beliggende i 2. etasje. Leiligheten har 2 balkonger, en mot bakgård med morgensol på 4,3 m<sup>2</sup> og en mot vest med utgang fra stuen, som byr på kveldssol og hyggelig idyllisk utsikt, denne er på 12 m<sup>2</sup>.

Planløsningen inkluderer hall/entré, stue, lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, to bad og tre soverom.

Hovedsoverommet har tilgang til eget bad og et "walk-in" garderobeskap.

Åpen stue/kjøkkenløsning med plass til både spisestue-sone og TV-stue. Godt med lys inn i boligen fra 3 sider.

Heis i bygget som går til alle etasjer.

Garasjeplass med elbillader.

2 romslige boder på til sammen 10m<sup>2</sup>.

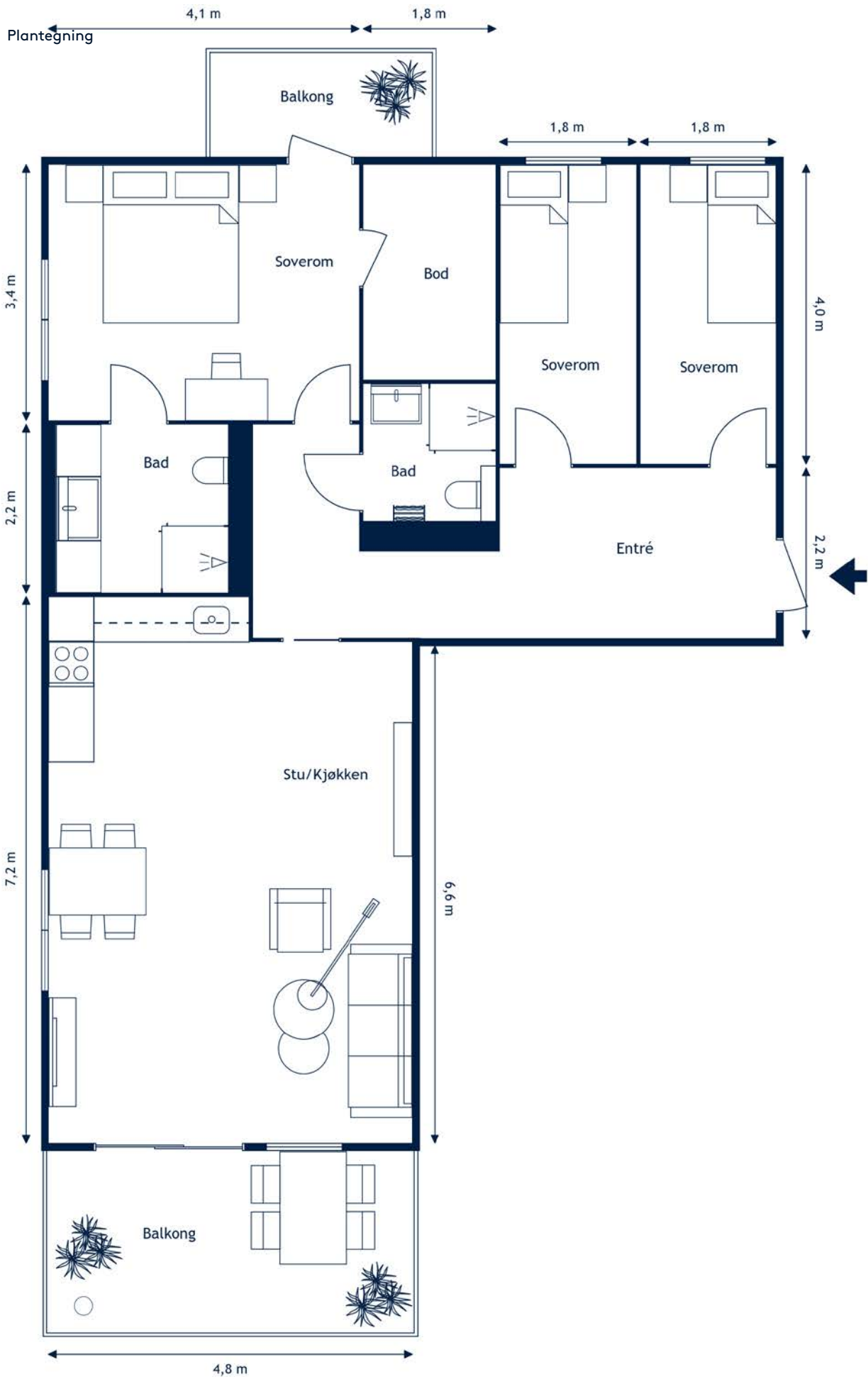
Kort vei til både skoler, barnehage og Fornebu S.

Bussholdeplass fra Forneburingen, rett utenfor sameiet.

Nærhet til strand, park og turstier.

# Plantegninger





Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



# Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

# Økonomi

## Prisantydning og omkostninger

kr 12 490 000,- (Prisantydning)

kr 4 742,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 12 494 742,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)\* (valgfritt)

kr 312 350,- (Dokumentavgift)

kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))

kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

-----  
kr 313 440,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

kr 327 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

-----  
kr 12 808 182,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

kr 12 822 082,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 414,-

Felleskostnader inkluderer: Internett, tv, parkering, drift og vedlikehold av sameiet, forretningsfører, kommunale avgifter, felles forsikring m.m.

Fordeles slik:

Felleskostnader likt kr. 480,-

Internett kr. 385,-

Parkering kr. 150,-

Felleskostnader brøk kr. 4 234,-

TV kr. 165,-

Boligselskapet har, fra 01.02.2026, inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann, strøm til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

## **Eiendomsskatt**

Bærum kommune har ikke innført eiendomsskatt.

## **Fellesgjeld**

Kr 4 742,- pr. 31.12.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskap.

## **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 3 785 200,- (2025).

Formuesverdien er opplyst av selger, hentet fra Skattekort fra 2026 og gjelder for Primærbolig.

Skatteetaten beregner en markedsverdi for boligen din som er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sin modell for beregning. I beregningen tas det hensyn til boligens lokasjon, areal, byggeår og boligtype. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi.

Se [www.skattetaten.no](http://www.skattetaten.no) for ytterligere informasjon.

# Beliggenhet

Vakkert område på vestsiden av Fornebu med nærhet til sjøen og idylliske omgivelser. Moderne og pen bebyggelse, vakker natur og et hyggelig sosialt samvær blant beboerne gjør dette til et veldig hyggelig sted å bo.

Sameiet ligger i naturskjønne omgivelser, med mulighet for å nyte et liv med nærhet til store og sjønære park- og friområder. Oksenøya er et genuint og godt oppvekstområde, med kort og bilfri adkomst til skole- og idrettsanlegg. Rett utenfor døren har du tilgang til Nansenparken som tilbyr flotte grøntområder, vannspeil og festplass, sandvolleyballbaner og flere lekeområder. To minutter unna har du tilgang til sjøen med en flott kyststi som fører deg videre ut til Lilløya/Storøya eller mot Strand. DNT holder til ved Oksenøya bruk og har et variert tilbud til alle aldre med blant annet kajakkutleie. Det er også flere marinaer i området. Det er gode tilbud for store og små til organisert trening og kulturelle aktiviteter. Det er kort vei til en rekke fritidstilbud som svømmehall, fotballbaner, kunstfrossen skøytebane, skaterampe, nasjonalt bordtennissenter, badmintonanlegg, inne og utendørs tennisbaner, paddle, golfhall, og utendørs tennisbaner, paddle, golfhall, curlingarena. I nærområdet finnes det også seil-, kajakk- og seilbrettklubb. Det er trafikksikre stier for sykkel og rulleski, utallige småstier for fotturer og kyststien er merket rundt hele Fornebulandet og til Sandvika.

Storøyodden er et yndet sted å være om sommeren, med fine badestrender, kiosk, wc og dusj, rullestol adkomst til vannet, sandvolleyballbaner og fine turstier. Om vinteren er det ideelt å skøyte, pilke eller ta seg en ski eller spasertur på fjordisen til Sandvika eller en av de nærliggende øyene, og området byr også på fine akemuligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Nærbutikken Oksenøya eller Coop Prix som ligger i kort avstand til boligen. Også flere andre dagligvarebutikker i området bl.a. Kiwi Fornebuporten, Kiwi IT Fornebu eller Meny på Fornebu S.

Fornebu er et område i sterk og spennende vekst. Flytårnområdet har flere serveringsteder og kulturtilbud. Fornebu S, et miljøvennlig storsenter med utallige spisesteder, SATS treningssenter, vinmonopol og butikker ligger i gangavstand fra boligen. Nærområdet har gode utvalg spisesteder med blant annet Caravelle, Sjøflyhavna kro, samt hotellene Quality, Scandic og Radisson.

## Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Oksenøya, som er 3 minutter å gå fra leiligheten. Herfra går linje 31.

## Parkering

Egen p-plass med lader for elbil i felles garasjeanlegg. P-plassen kan leies ut til andre beboere i sameiet.

Parkeringsplassen er i seksjoneringen lagt som tilleggsdel bygning til seksjonen, og hører således eksklusivt til denne seksjonen.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Sem & Johnsen visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

# Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 7363.9 m<sup>2</sup>.

Bygget står på felles eiet tomt av sameiet. Boligsameiet består av flere frittstående bygg. Eksklusive fellesarealer med lekeplass med sandkasse, trampoline og sklie. Opplyste gangfelt i betong og pen beplantning med prydbusker, blomsterbed (stauder) og fuglekasser. Boligområdet preges i stor grad av en god geometri, med gode fellesarealer bundet sammen av gjennomgående stier fra uterom til uterom og mot tilstøtende arealer, store og varierte grøntområder og en bevisst overvannshåndtering. Oksenøya boligområde er tildelt Landskapsarkitekturprisen 2022.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon, objektstype: Leilighet.

## Innhold

2. Etasje:

BRA-i 93 kvm: Kjøkken, entré, 3 soverom, stue og 2 bad

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 10 kvm: 2 boder

## Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.2022, som er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt.

## Arealer

BRA - i: 93 m<sup>2</sup>.

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>.

BRA totalt: 103 m<sup>2</sup>.

TBA: 16 m<sup>2</sup>.

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje: BRA-e: 10 m<sup>2</sup> 2 boder

2. etasje: BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Kjøkken, entré, 3 soverom, stue og 2 bad.

TBA fordelt på etasje:

2. etasje: 16 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter.

Det er utgang fra soverom til balkong målt til ca. 4,3 m<sup>2</sup>, samt utgang fra stue til balkong målt til ca. 12 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer to kjellerboder målt til ca. 5 m<sup>2</sup> og 4,9 m<sup>2</sup>, merket nr. 64.

Leiligheten disponerer også parkeringsplass i felles garasjeanlegg, merket nr. 64, med elbillader.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

## Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein.

Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Det er avtrekk via balansert anlegg. Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, komfyr med dampfunksjon, oppvaskmaskin og induksjonstopp er integrert.

Bad 1:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant med berøringsfri elektronisk servantarmatur. Det er veggmontert toalett, dusjtoalett/spyletoalett fra Geberit og dusjhjørne. Det er balansert ventilasjon.

Bad 2:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant med berøringsfri elektronisk servantarmatur. Det er veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Enstavs parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater. Nedsenket himling i stue og kjøkken.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikket i rørskap.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Vannbåren varme: Gulvvarme.

- Alle vinduer har zip-screens med fjernkontroll.

### **Innbo og løsøre**

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg.

Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på <https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor>

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Selger presiserer at følgende gjenstander ikke følger med: Taklamper.

## **Eiendommens tilstand**

### **Byggemåte**

Bygningen er et leilighetsbygg fra 2021 og fremstår med normal standard i henhold til alder og konstruksjon, og er jevnlig vedlikeholdt. Etasjeskillere er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Dørene inkluderer en malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og en skyvebalkongdør i malt tre. Leiligheten har to balkonger utført i betongkonstruksjon, med rekkverk i stål med glassfelt og dekke belagt med terrassebord i tre.

Takstmannens kommentar til Helse, miljø og sikkerhet:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eiendommen er gjennomgående tildelt TGO og TGI, og tilstanden er derfor ikke ytterligere kommentert i salgsoppgaven. Les tilstandsrapporten for mer informasjon.

### **Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil er på vår parkeringsplass i garasjen

## **Øvrig informasjon**

### **Adresse**

Per Waalers vei 13, 1360 FORNEBU.

Gnr. 41, bnr. 2547, snr. 64 i Bærum kommune.

### **Selger**

Marit Westvig.

### **Sameie**

Oksenøya 3 Sameie, Organisasjonsnummer: 926003925.

Sameiet består av 83 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (enkeltstående parkeringsplasser) på eiendommen gnr. 41, bnr. 2547 i Bærum kommune, fordelt på hus A, hus B, hus C, hus D og hus E samt garasjeanlegg under husene bestående av p-plasser og boder.

Styret i sameiet opplyser per epost mars 2026 at det er ikke planlagt noen økninger p.t. i felleskostnadene. Det kan komme noen kapitalinnkallinger i løpet av de nærmeste 2-3 årene, da sameiet må beise fasadene, vedlikeholde garasjedekke m.m. Sameiet jobber med å kartlegge hva det vil faktisk koste og er i dialog med et takstfirma, obos og en ekspert på garasjer.

Oksenøya 3 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 7.3. på Fornebu/Oksenøya. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separat(e) eiendom(mer), skal ligge i sameie mellom sameiene innenfor delområde 7.3. eventuelt overskjøtes huseierforeningen. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Oksenøya Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 7.3.

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

Sameiet har felles sykkel garasje med låsbare skap med batterilader til elsykkelbatteri. Egen vaskeplass for sykler. I tillegg egen "mekkeplass".

Sameiet disponerer 73 parkeringsplasser av disse ligger 63 som tilleggsdel til seksjon, mens 4 er egne næringsseksjoner. Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet.

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

Boligselskapet har, fra 01.02.2026, inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann, strøm til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets forsikringsselskap Tryg Forsikring, polisenummer fellesforsikring: 7662830.

Husdyr: Dyrehold er lov så lenge det ikke er for sjenanse for andre beboere. Se husordensregler for mer info.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser med informasjon om ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr 308 868,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 122 000,- i underskudd.

## **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

## **Adgang til utleie**

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig, ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

### Dyrehold

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

### Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Det bør være røykvarsler på alle soverom.

Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

### Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

### Dugnad

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

## **Energiklasse**

B

Energifarge: Grønn

### **Info energiklasse**

Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

### **Oppvarming**

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler er installert på badene.

Strømforbruk utgjør 5058 kwh pr. år

Ovennevnte er basert på selgers nåværende forbruk, og vil variere ut i fra bruk og medlemmer i husstanden.

Selger har signert strømavtale for Norgespris, og dette følger eiendommen obligatorisk uten oppsigelsesmulighet ut 2026.

### **Regulering**

Kommuneplaner

Id 202101

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Delarealer:

Delareal 8 189 kvm / Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner

Id 2016014

Navn KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.03.2019

Delarealer:

Delareal 8 189 kvm / Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende / Områdenavn B7.3

Reguleringsplaner

Id 2015009, Navn FORNEBU OMRÅDE 7.3

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.06.2016

Delarealer:

Delareal 6 607 kvm / Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Delareal 8 189 kvm / Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse / Feltnavn B3

Forneburingen:

I 2019 ble det vedtatt en ny kommunedelplan for bymessig utvikling på Fornebu; kommunedelplan 3 (KDP3). I kommunedelplanen er Forneburingen vest omdefinert til hovedgate for buss, for å dekke kollektivtilbudet for områder som ligger lengst borte fra den framtidige Fornebubanen. Reguleringsplanen legger til grunn at John Strandruds vei, Forneburingens vestre del og Eva Nansens vei i fremtiden skal kunne trafikkeres av buss. Dette medfører et behov for breddeutvidelse av dagens kjørebane og etablering av kollektivholdeplasser langs Forneburingen, omdisponering av tverrsnittet i John Strandruds vei og at Eva Nansens vei/ Åsa Gruda Skars vei tilrettelegges for gjennomkjøring for buss. Planen legger også til rette for ny løsning for gående og syklende på strekningen. Et annet viktig prinsipp i planen er å bevare eksisterende gatetrær, så langt det er mulig, og å legge til rette for robust overvannshåndtering (regnbed). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i området reguleringsplan.

Fornebubanen:

Fornebubanen er under bygging og det må påregnes anleggsarbeid i boligens nærområde. Ferdigstillelse er estimert til 2029. Se Oslo kommune for detaljert informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/> [gref Se Oslo kommune for detaljert informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/> [gref

Fornebu er stadig under endring/ utvikling og flere bygg rives og settes opp. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart ligger vedlagt.

Det vil være vesentlig byggeaktivitet i forbindelse med utbygging av kommende T-bane til Fornebu. Arbeidet med å bygge Fornebubanen har startet opp. I første omgang påbegynnes arbeidet med endeholdeplass, verksted og vaskehaller som stort sett vil bli bygget under bakken. Man kan holde seg direkte orientert gjennom nettstedet <https://www.oslo.kommune.no> Søk deretter på Fornebubanen for informasjon om det som skjer i umiddelbar nærhet.

Byggesaker under behandling:

Byggesak - 2017/ 10231

Oksenøyveien 58 - tilbygg enebolig - fasadeendring - bruksendring - riving

### **Tinglyste heftelser**

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

3201/ 41/ 2547/ 64:

03.05.2018 - Dokumentnr: 719650 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2547

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar: Det er inngått en overenskomst om rettighetsserverv av rom

for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og

kabelanlegg. Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for

adkomst til nettstasjonen osv, det må heller ikke foretas beplantninger som hindrer

adkomst. Flere bestemmelser i servitutten.

01.06.2018 - Dokumentnr: 830441 - Bestemmelse om vann/ kloakk

Rettighetshaver: Bærum Kommune

Org.nr: 935 478 715

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/ kabler

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2547

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2018 - Dokumentnr: 830479 -

Bestemmelse om vann/ kloakk

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:340

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:737

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:748

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:848

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune

Org.nr: 935 478 715

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ ledninger

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2547

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Disse rettighetshaverne har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene. De har også varig bruksrett til gangs- og kjøreadkomst over eiendommen.

16.10.2020 - Dokumentnr: 3190556 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 64

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 94/ 6903

01.01.2024 - Dokumentnr: 104216 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:2547 Snr:64

De tinglyste heftelsene følger eiendommen ved overdragelse. Heftelsene antas å ha begrenset betydning for utnyttelsen av eiendommen, og derfor er ikke hver enkelt heftelse kommentert. Kontakt megler ved spørsmål .

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### **Radonmåling**

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### **Diverse**

Forbehold

Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

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

#### Sikkerhetsstillelse

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

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996

Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

## Kontraksgrunnlag

### Overtakelse

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

### Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

## Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlattelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgiver, og kjøper samtykker til dette ved inngivelse av bud.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

## Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

## Hvitvasking

Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Tilbud lånefinansiering**

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

### **Meglere vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 0,60 % inkl. mva. i provisjon, som ved salg til prisantydning kr 12 800 000 utgjør kr 76 828. I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer:

29 900,- (Digital markedspakke (Standard))

1 920,- (Inneståelseshonorar)

14 900,- (Opplysningspakke salg (Bærum mfl))

-10 000,- (Rabatt på provisjon/opplysningspakke)

11 900,- (Tilrettelegging)

3 900,- (Visninger og overtakelse med megler (pr stk))

4 900,- (Visningspakke )

Utlegg

6 725,- (Eierskiftegebyr forretningsfører)

8 500,- (Oppgjørskostnad)

Ved salg til prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 149 473. Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

### Samarbeidspartnere

Sem & Johnsen samarbeider med leverandører som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget. Scor Europe Se og Newline Europe leverer boligselgerforsikring, Tryg leverer boligkjøperforsikring, BN Bank tilbyr finansieringsmuligheter, og strømabonnement tilbys av Fjordkraft. Sem & Johnsen eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

### Oppdragsansvarlig

Helene Solberg  
Eiendomsmegler/Partner  
hs@sem-johnsen.no  
Tlf: 993 85 262

Vidar Øie Nilsen  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
vn@sem-johnsen.no  
Tlf: 932 83 326

### Ansvarlig megler

Helene Solberg  
Eiendomsmegler/Partner  
hs@sem-johnsen.no  
Tlf: 993 85 262

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO  
Tlf: 228 30 100

### Salgsoppgavedato

16.03.2026





# Området



# Nabolagsprofil

Per Waalers vei 13

Nabolaget Fornebu


- vurdert av 75 lokalkjente

## Spesielt anbefalt for


- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport


Oksenøya  
Linje 31

3 min  
0.2 km 


Lysaker stasjon  
Linje L1, L2, F5, RE10, RE11, R12, R13, R14

5 min  
2.7 km 


Vækerø (under bygging)  
Linje Fornebubanen

7 min  
3.9 km 

Lilleaker  
Linje 13


8 min  
3.8 km 

Oslo S  
Totalt 24 ulike linjer


15 min  
10.8 km 

## Skoler


Oksenøya skole (1-7 kl.)  
506 elever, 28 klasser

5 min  
0.3 km 


Storøya skole (1-7 kl.)  
293 elever, 15 klasser

10 min  
0.9 km 


Lysaker skole (1-7 kl.)  
218 elever, 15 klasser

22 min  
1.9 km 


Snarøya skole (1-7 kl.)  
337 elever, 15 klasser

5 min  
2.5 km 


Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)  
395 elever, 22 klasser

21 min  
1.7 km 

Stabekk videregående skole  
450 elever, 19 klasser

23 min  
2 km 

Oslo International School  
90 elever

14 min  
8 km 

Opplevd trygghet



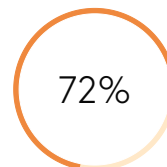
Veldig trygt

Kvalitet på skolene



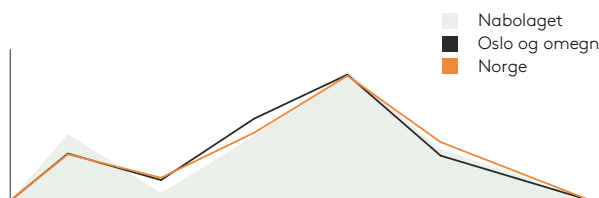
Veldig bra

Naboskapet



Godt vennskap

## Aldersfordeling




### Aldersfordeling barn (0-18 år)


- 50% i barnehagealder
- 39% går på barneskole
- 7% går på ungd.skole
- 4% går på VGS e.l.

## Barnehager


Oksenøya barnehage (1-5 år)  
134 barn

5 min  
0.4 km 

Storøya barnehage (1-5 år)  
75 barn


10 min  
0.9 km 

Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år)  
130 barn


10 min  
0.9 km 

## Dagligvare

Nærbutikken Oksenøya  
PostNord, søndagsåpent

5 min  
0.4 km 

Coop Prix Fornebu  
PostNord, søndagsåpent

11 min  
0.9 km 

## Nabolagsprofil

### Primære transportmidler

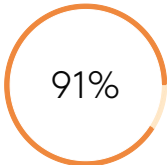
1. Buss
2. Egen bil

#### Vedlikehold hager



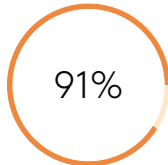
Godt velholdt

#### Vedlikehold veier



Godt velholdt

#### Kvalitet på barnehagene




Veldig bra

### Sport


Holtekilen balløkke  
Ballspill

6 min  
0.6 km 


Oksnøyveien ballslette  
Ballspill

8 min  
0.7 km 

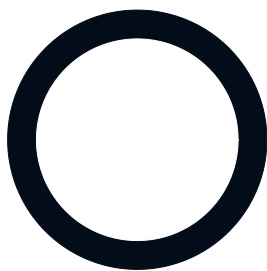
SATS Fornebu

14 min 

Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle GYM

15 min 

### Boligmasse



#### Boligtype

● 100% blokk

### Familiesammensetning

■ Nabolaget ■ Oslo og omegn ■ Norge

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



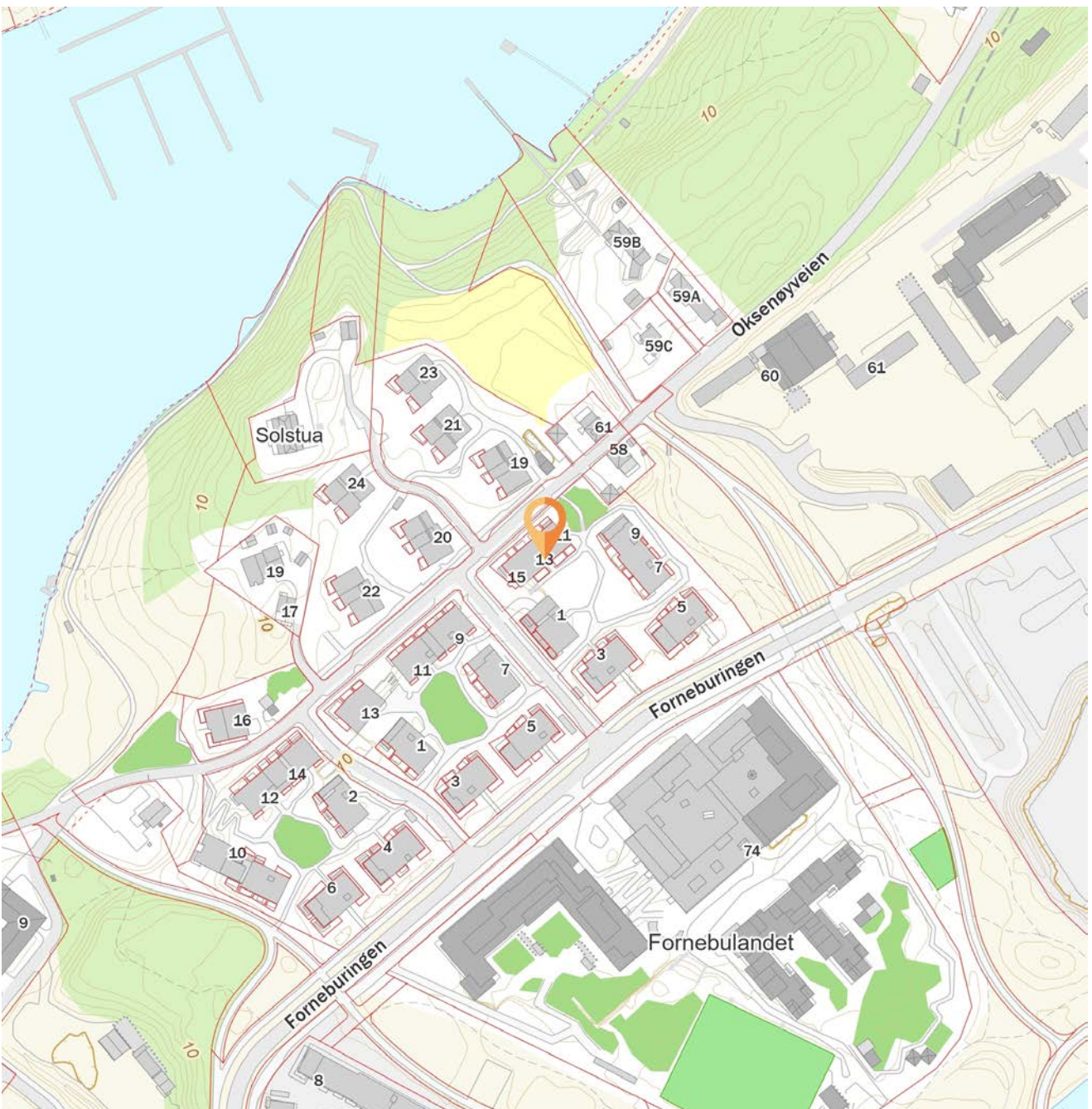
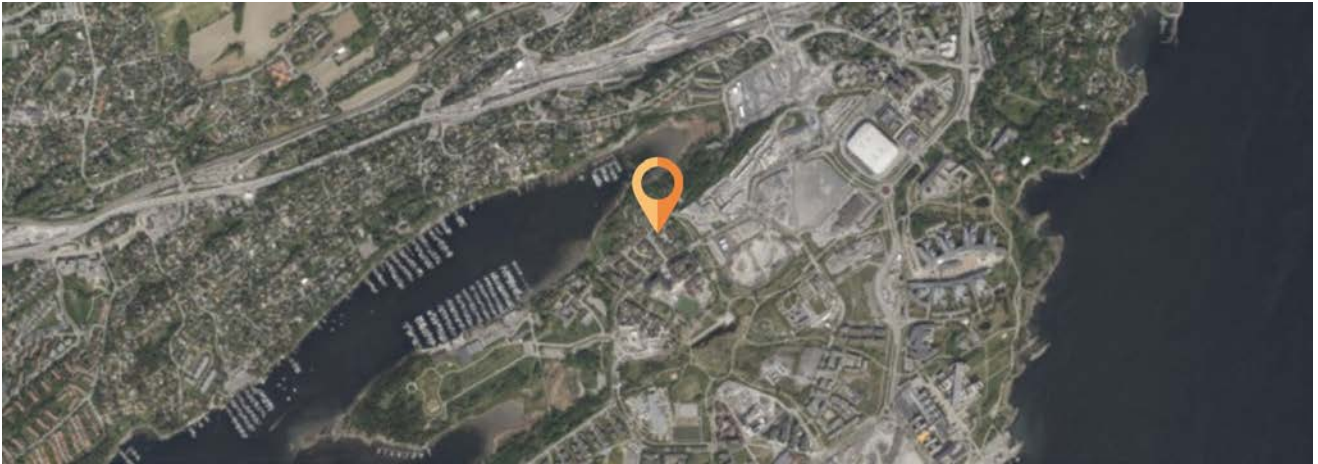
### Sivilstand



#### Sivilstand

● Gift  
● Ikke gift  
● Separert  
● Enke/Enkemann

## Nabolagsprofil





# Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Per Waalers vei 13, 1360 FORNEBU



BÆRUM kommune



gnr. 41, bnr. 2547, snr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21813-25230

Eiendomsverdi ref nr: VT8463

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Niklas Lorentzen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Niklas Lorentzen".

Niklas Lorentzen  
Uavhengig Takstingeniør  
niklas@fidens.no  
994 84 721

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

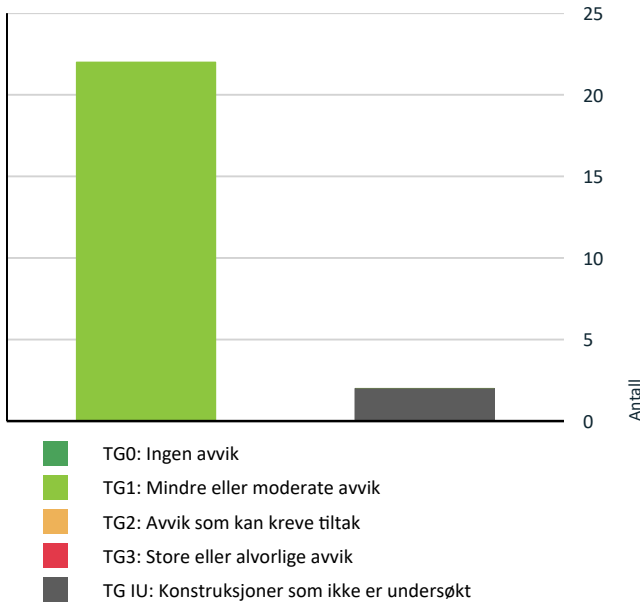
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2021

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

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

#### Kommentar

Leiligheten har to balkonger utført i betongkonstruksjon. Rekkverk er i stål med glassfelt. Dekke er belagt med terrassebord i tre.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Innvendige dører

#### Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

## 2. ETASJE > BAD

### TG1 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

## 2. ETASJE > BAD

### TG1 Overflater Gulv

#### Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm.

## 2. ETASJE > BAD

### TG1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og membran.



## 2. ETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

## 2. ETASJE > BAD

### TG1 Ventilasjon

#### Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TGIU Tilleggende konstruksjoner våtrom

### Kommentar

Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkerte våtromskabin.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TGI Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TGI Overflater Gulv

#### Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TGI Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og membran.



## 2. ETASJE > BAD 2

### TGI Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

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

## 2. ETASJE > BAD 2

### TGI Ventilasjon

#### Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD 2

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkerte våtromskabin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TGI1 Overflater og innredning

#### Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, komfyr med dampfunksjon, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TGI1 Avtrekk

#### Kommentar

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TGI1 Vannledninger

#### Kommentar

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

### TGI1 Avløpsrør

#### Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

### TGI1 Ventilasjon

#### Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon.

### TGI1 Vannbåren varme

#### Kommentar

Gulvvarme.

# Tilstandsrapport

## 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 bygningsakkyndig 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.*

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

## 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 bygningsakkyndige 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 befaringsstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

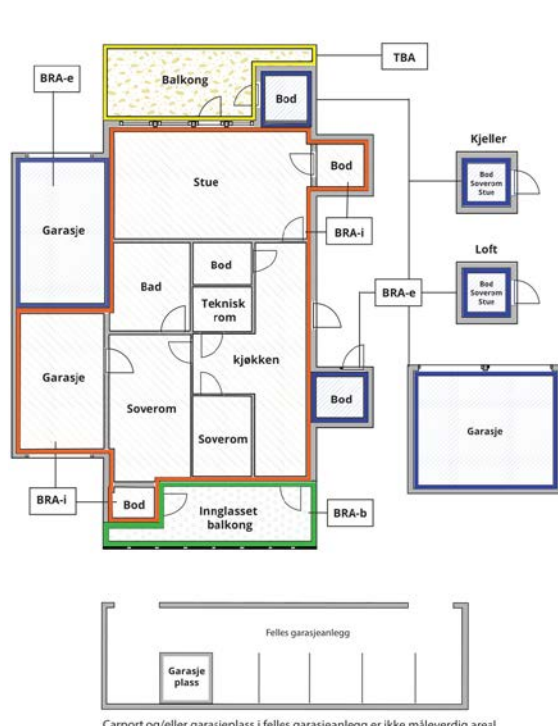
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	93			93	16
Kjeller		10		10	
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>10</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>103</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, kjøkken, bad 2, entré, 3 soverom, stue		
Kjeller		2 boder	

### Kommentar

Det er utgang fra soverom til balkong målt til ca. 4,3 m<sup>2</sup>, samt utgang fra stue til balkong målt til ca. 12 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer to kjellerboder målt til ca. 5 m<sup>2</sup> og 4,9 m<sup>2</sup>, merket nr. 64.

Leiligheten disponerer også parkeringsplass i felles garasjeanlegg, merket nr. 64, med elbillader.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Marit Westvig	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	2547		64	7364 m <sup>2</sup>	Iflg eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Per Waalers vei 13

### Hjemmelshaver

Westvig Marit

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger ved befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygnings sakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygnings sakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygnings sakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sem og Johnsen Boliger	
Oppdragsnr.	
20-26-0379	
Selger 1 navn	
Marit Westvig	
Gateadresse	
Per Waalers vei 13	
Poststed	Postnr
FORNEBU	1360
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt forsikring
Polise/avtalenr.	38092995

Document reference: 20-26-0379

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil er på vår parkeringsplass i garasjen

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

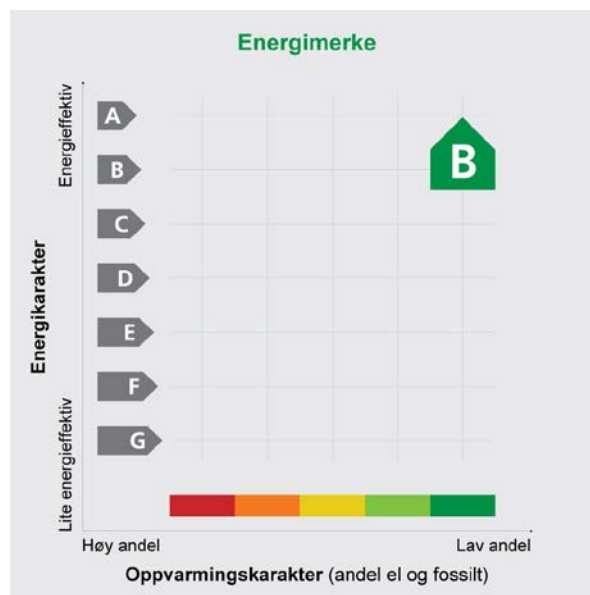
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Westvig	7fe01434910ea823b0c90 415073b2de8d4b18fc5	18.02.2026 11:59:30 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Adresse	Per Waalers vei 13
Postnr	1360
Sted	FORNEBU
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	2547
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300705205
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2020-1184565
Dato	28.09.2020



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2020

**BRA:** 94,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 09.09.2020

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

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



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

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

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Per Waalers vei 13  
Postnr/Sted: 1360 FORNEBU  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0204  
Dato: 28.09.2020 15:45:44  
Energimerkenummer: A2020-1184565  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Gnr: 41  
Bnr: 2547  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 300705205

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikelEnhetsId	6274151976
ByggId	6262853889
BruksenhetsId	6264174856
AdressId	6264784668
VegAdressId	605240755
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	3024
Gnr.	41
Bnr.	2547
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Per Waalers vei 13
Postnummer	1360
Poststed	FORNEBU
Bygningsnr.	300705205
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.09.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	67 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	94 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	94 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	236 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,98 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	88,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.09.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,71 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,760
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.9.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	22,3
Ventilasjonsvarme	4,0
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9115 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,77 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5700 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,77 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9115 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	4080 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5035 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9115 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,8 %
--------------------------------------	--------

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS  
v/Siri Svendsberget  
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO  
E-post: ss@sem-johnsen.no

Deres ref.: 20-26-0379 . Vår ref.: 7941-1-64

Dato: 18.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Oksenøya 3 Sameie  
Organisasjonsnr: 926003925  
Seksjonseier: Westvig, Marit  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 64  
Adresse: Per Waalers Vei 13, 1360 FORNEBU  
Seksjonsnummer: 64  
Gnr. 41  
Bnr. 2547

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7662830.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Boligselskapet har, fra 01.02.2026, inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann, strøm til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Sameiet disponerer 73 parkeringsplasser av disse ligger 63 som tilleggsdel til seksjon, mens 4 er egne næringsseksjoner. Gebyr i henhold til vedlagte prislister ved salg av disse 4 næringsseksjonene. Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Se vedtektene Boligselskapet har avtale med Techem for månedlig avregning av varmtvann.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 414,10,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	480,00	
Internett	385,00	
Parkering	150,00	
Felleskostnader brøk	4 234,10	
TV	165,00	

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:	252,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	4 742,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjetil Winge pr. e-post: [kjetil.winge@obos.no](mailto:kjetil.winge@obos.no) eller telefon: 99 74 58 73.

**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/Espen Dietrichs, e-post: [oksenoya3@styrerrommet.no](mailto:oksenoya3@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.

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

# Eierskiftetjenester 2026



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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7941  
OKSENØYA 3 SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i OKSENØYA 3 SAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 16:00 og lukker 26. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7941>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av et protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Ny internettleverandør
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i OKSENØYA 3 SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av et protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanna Ahlstrøm er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### **Ny internettleverandør**

**Forslag fremmet av:**

Lars Nydal Johansen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Internett-tilgangen er svært ustabil. Dette oppleves regelmessig og det virker som et omfattende problem for hele sameiet.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud fra andre leverandører som Telenor for å velge en mer stabil internettleverandør.

#### **Styrets innstilling**

Vi kan innhente et tilbud fra Telenor og vurdere opp mot Telia sine priser.

#### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter tilbud fra andre leverandører som Telenor for å velge en mer stabil internettleverandør.

---

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aage Øien  
Sittet i styret tidligere
  - Gunn Rønningen Stadsvik
  - Gunnar Hultgreen
-

## Styrets årsrapport

I løpet av året har styret jobbet med en rekke saker for å ivareta drift, sikkerhet og trivsel i sameiet. Her er en oversikt over de viktigste tiltakene og aktivitetene:

### Drift og vedlikehold

- Valg av leverandør til **garantiutløpstest** for bygget
- Utarbeidelse og oppstart av **vedlikeholdsplan**
- **Årlig el-kontroll** gjennomført
- Oppfølging av ulike **byggtekniske forhold**, inkludert utbedringer ved behov

### Sikkerhet og HMS

- Oppfølging og vedlikehold av brannvarslere og nødlysanlegg
- HMS-kontroll gjennomført
- Forbedret sikkerhet på garasjeport

### Trivsel og kommunikasjon

- Beplantning og gjennomgang av hageområder for å forbedre utearealer
- Innkjøp og oppsett av juletre med belysning i desember
- Løpende besvarelse av henvendelser fra beboere via Vibbo

Styret takker beboerne for et godt samarbeid gjennom året og ser frem til å fortsette arbeidet for et trygt og trivelig bomiljø.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i OKSENØYA 3 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OKSENØYA 3 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Urkedal, Hans Petter**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 80.212.xxx.xxx

2025-05-15 17:52:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LFPU3-D4TY1-8WALQ-3UMAV-7M2EE-2T3N4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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://eutl.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 signatørens 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.

**OKSENØYA 3 SAMEIE**  
**ORG.NR. 926 003 925, KUNDENR. 7941**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 880 133	3 775 968	3 776 000	3 776 000
Ladeinntekter EL-bil		169 735	107 788	0	0
Andre inntekter	3	50 004	79 049	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 099 872</b>	<b>3 962 805</b>	<b>3 776 000</b>	<b>3 776 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 267	-12 267	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-87 000	-87 000	-87 000	-87 000
Revisjonshonorar	6	-9 122	-13 046	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-139 625	-132 780	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-7 975	-16 018	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 137 975	-1 054 407	-610 000	-625 000
Forsikringer		-263 839	-230 511	-246 000	-292 000
Kommunale avgifter	9	-823 818	-598 654	-920 000	-1 058 000
Kostnader sameie		-173 928	0	-164 000	-164 000
Energi/fyring	10	-762 313	-770 244	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-554 057	-529 321	-540 000	-562 000
Andre driftskostnader	11	-462 866	-638 813	-447 500	-464 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 434 785</b>	<b>-4 083 061</b>	<b>-3 652 500</b>	<b>-3 898 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-334 913</b>	<b>-120 256</b>	<b>123 500</b>	<b>-122 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 045	18 120	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>26 045</b>	<b>18 120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-308 868</b>	<b>-102 136</b>	<b>123 500</b>	<b>-122 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-308 868	-102 136		

**OKSENØYA 3 SAMEIE**  
**ORG.NR. 926 003 925, KUNDENR. 7941**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 638	18 313
Forskuddsbetalte kostnader		183 094	166 677
Andre kortsiktige fordringer	13	17 615	92 255
Underregnskap		0	163 419
Driftskonto OBOS-banken		575 732	659 039
Sparekonto OBOS-banken		713 670	518 306
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 505 749</b>	<b>1 618 009</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 505 749</b>	<b>1 618 009</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		866 381	1 175 249
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>866 381</b>	<b>1 175 249</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 296	114 042
Leverandørgjeld		271 116	279 835
Energiavregning	14	283 956	0
Annen kortsiktig gjeld		0	48 883
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>639 369</b>	<b>442 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 505 749</b>	<b>1 618 009</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 07.05.2025  
Styret i Oksenøya 3 Sameie

Espen Dietrichs

Eva Maria Carolina Eklöf

Hanna C. Ahlström

Kristin Bærland

Jesper Michelsen

**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****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	2 868 684
Felleskostnader likt	478 080
TV	374 579
Parkering	131 400
Internett	27 390
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 880 133</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon sandkasser	50 000
Regnskapskorrigeringer	4
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>50 004</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 267
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 267</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 87 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 807, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 122.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 975
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 975</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-120 321
Drift/vedlikehold elektro	-115 124
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-373 238
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-241 383
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 636
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 137 975</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-427 705
Renovasjonsavgift	-396 113
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-823 818</b>

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

Elektrisk energi	-704 680
Andre fyringskostnader	-57 632
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-762 313</b>

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

Håndverktøy	-810
Vaktmestertjenester	-102 475
Renhold ved firmaer	-273 515
Snørydding	-44 072
Andre fremmede tjenester	-24 444
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 807
Kontingenter	-8 700
Bank- og kortgebyr	-3 196
Tap på fordringer,	-3 848

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

**-462 866**

---

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	24 617
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 130
Andre renteinntekter	297
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 045</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge 365 desember 2024	11 193
Avsatt felleskostnader	6 422
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 615</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-993 076
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-993 076</b>

**KOSTNADER**

Techem	61 250
Fjernvarme	647 870
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>709 120</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-283 956</b>
----------------------------	-----------------

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

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.25

Selskapsnummer: 7941 Selskapsnavn: OKSENØYA 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av et protokollvitne

Hanna Ahlstrøm er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Ny internettleverandør**

Styret innhenter tilbud fra andre leverandører som Telenor for å velge en mer stabil internettleverandør.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Aage Øien

Gunn Rønningen Stadsvik

Gunnar Hultgreen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for OKSENØYA 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 926003925

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 16:00 til 26. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

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:

Sondre K. Steigen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av et protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Hanna Ahlstrøm er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Ny internettleverandør

Fremmet av: Lars Nydal Johansen

Internett-tilgangen er svært ustabil. Dette oppleves regelmessig og det virker som et omfattende problem for hele sameiet.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud fra andre leverandører som Telenor for å velge en mer stabil internettleverandør.

### Styrets innstilling

Vi kan innhente et tilbud fra Telenor og vurdere opp mot Telia sine priser.

**Forslag til vedtak:**

Styret innhenter tilbud fra andre leverandører som Telenor for å velge en mer stabil internettleverandør.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Gunnar Hultgreen (28 stemmer)

Gunn Rønningen Stadsvik (30 stemmer)

Aage Øien (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gunnar Hultgreen

Gunn Rønningen Stadsvik

Aage Øien



**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**OKSENØYA 3 SAMEIE**

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

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Oksenøya 3 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.10.2020.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 83 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (enkeltstående parkeringsplasser) på eiendommen gnr. 41, bnr. 2547 i Bærum kommune, fordelt på hus A, hus B, hus C, hus D og hus E samt garasjeanlegg under husene bestående av p-plasser og boder.

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

- Bod
- Parkeringsplass

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

(4) Oksenøya 3 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 7.3. på Fornebu/Oksenøya.

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

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

(7) Fornebu Boligspare AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Hundesund AS' utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Oksenøya Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

(8) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 7.3. som forvaltes gjennom Oksenøya Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

### **1-3 Formål**

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

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

### **1-4 Sameiebrøk**

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

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

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

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

## **2-2 Godkjenning av leier**

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

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

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

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

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 73 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 69 som tilleggsdel til seksjon
- 4 som egne næringsseksjoner

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

### **4-4 Overdragelse av parkeringsplasser**

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

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

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

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

#### **4-4 Bruk av parkeringsplasser**

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

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

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

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

#### **4-5 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

#### **4-6 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

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

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

## **11. Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

## **12 Midlertidig vedtektsbestemmelse**

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

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR OKSENØYA 3 SAMEIE

Forslag husordensregler–  
Vedtatt på ordinært årsmøte 14. April  
2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

## §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

## § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager fra midnatt til kl. 09.00. Dette gjelder også utendørs på sameiets fellesområder. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

## § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Barnevogner kan bare hensettes på anviste plasser. Sko, søppel og andre private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

## § 4. Bruk av balkong/terrasse

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

Luftinntaket for ventilasjonen til bruksenhetene kan være plassert i nærheten av andre bruksenheters balkonger/terrasser. Dette må tas hensyn til ved røyking, plassering av grill o.l. for å unngå sjenanse for andre beboere.

Fornebu er et værutsatt område. Man må derfor være oppmerksom på at løse gjenstander kan lett fly med vinden. Det er derfor ikke tillatt med kunstig beplantning utendørs da blader lett løsner og fører til forsøpling.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer av, eller montere større faste installasjoner på, fasaden uten godkjenning fra styret. Mindre monteringer, slik som varmelamper og annet som man normalt benytter på terrasser/balkonger, kan monteres såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for andre.

#### **§ 5. Bruk av tunet og utendørs fellesarealer**

Biler og andre motoriserte kjøretøy (inkl. scooter/MC) er ikke tillatt inne på tunet.

Av hensyn til andre beboere er rullebrett, rulleskøyter og andre tilsvarende aktiviteter ikke tillatt på fellesområdene. Dette gjelder også innendørs.

#### **§ 6. Bruk av garasjen**

Private gjenstander skal ikke plasseres på parkeringsplasser, og det er ikke tillatt med fastmonterte gjenstander uten tillatelse fra styret.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser, eller på andres parkeringsplasser med mindre man har fått eksplisitt tillatelse til dette.

MC kan bare parkeres på anviste plasser etter tillatelse fra styret.

#### **§ 7. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier skal sørge for at dyret ikke gjør fra seg inne på tunet, eller for øvrig på fellesområdene. Det er kort gåavstand til Nansenparken og andre friområder.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

#### **§ 8. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje kan leveres på returpunktet på sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne eller for øvrig i fellesområdene. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

#### **§ 9. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han

eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Ladekabler til el-bil skal henges opp når den ikke er i bruk.

#### **§ 10. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

#### **§ 11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

#### **§ 12. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



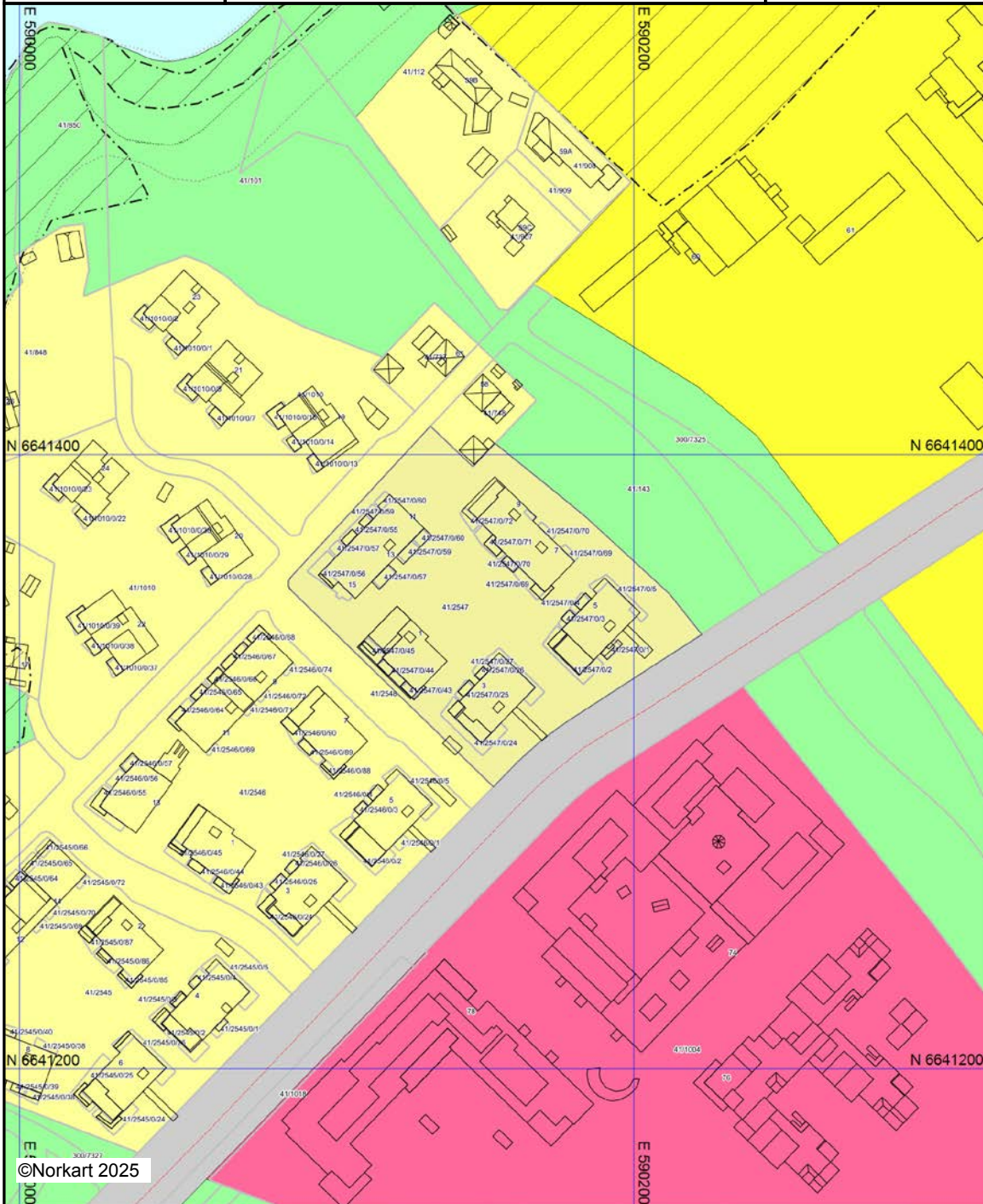
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 41/2547/0/20  
Adresse: Per Waalers vei 5  
Utskriftsdato: 12.03.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2025


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

## Tegnforklaring



### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting- fremtidig



### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende



### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende






### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensynsgrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



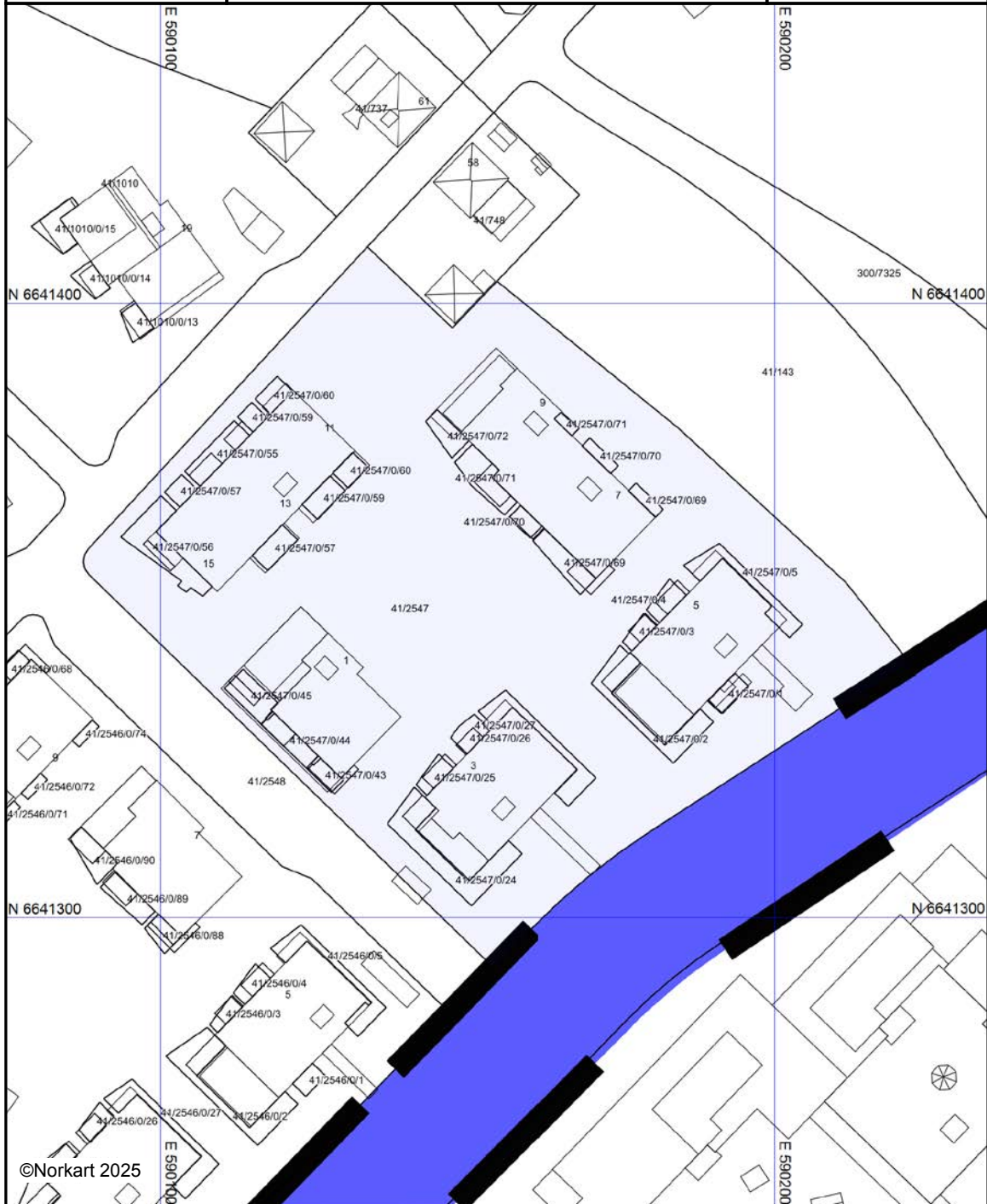
Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/2547/0/20  
Adresse: Per Waalers vei 5  
Utskriftsdato: 12.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

# BÆRUM KOMMUNE

ArkivsakID: 15/129416

JournalpostID: 16/167492

Dokument: 3277639

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

## BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORNEBU OMRÅDE 7.3, PLANID 2015009

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

Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel gjennom boligområdet.

### §2 Fellesbestemmelser

#### § 2.1 Bokvalitet

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

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

#### § 2.3 Miljø

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

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

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

### **§ 3 Boligbebyggelse**

#### **§ 3.1 Etasjer**

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

#### **§ 3.2 Grad av utnyttelse (BRA)**

Bruksareal (BRA) beregnes iht. TEK 10 med veileder Grad av utnytting. Parkeringskjeller som er helt under terreng (inkludert boder for boliger) kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.

I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård" e.l.), skal kun bruksarealet av grunnplanet samt eventuelle broer, mezzaniner e.l. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for slike rom.

Åpent overbygd uteareal/balkongareal (ÅOA) med inntil 15 m<sup>2</sup> pr. leilighet kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.

Parkeringsplasser på terreng kommer i tillegg til fastsatt T-BRA.

#### **Grad av utnytting skal ikke overskride 33.600 m<sup>2</sup> BRA fordelt på følgende felt:**

Felt B1: 9500 m<sup>2</sup> BRA

Felt B2: 9800 m<sup>2</sup> BRA

Felt B3: 8100 m<sup>2</sup> BRA

Felt B4: 2600 m<sup>2</sup> BRA

Felt B5: 2800 m<sup>2</sup> BRA

Felt B6: 800 m<sup>2</sup> BRA

#### **§ 3.3 Plassering og høyde**

Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av plankartet.

På felt B2 innenfor byggegrense langs f\_Veg, Oksenøyveien, kan det plasseres 2 eller 3 bygg. Ved 2 bygg skal det være minimum 12 m mellom byggene, ved 3 bygg skal det være 2 passasjer med minimum 6 m bredde. Passasjen skal gjelde for hele byggets høyde.

Øvrig bebyggelse innenfor felt B2 plasseres som vist i plankartet.

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

Tekniske installasjoner som ventilasjon mm. skal integreres i bebyggelsen.

Det tillates takoppbygg for ventilasjonsanlegg, trapp og heis på inntil 15 % av takflaten og maks 3 meter over gesims.

Takoppbygget skal være tilpasset byggets arkitektur.

#### **§ 3.4 Utforming**

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

Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området.

Det skal brukes materialer med solid kvalitet. Materialer og detaljer må tåle den belastningen de blir utsatt for slik at byggets estetiske uttrykk opprettholdes over tid.

Valg av materialer skal sikre variasjon og gi hvert felt sin identitet.

Det skal brukes minimum to ulike fasadematerialer, med variasjon av valør og materialitet, på hvert bygg.

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

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

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

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

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

Det tillates trappeoppgang, på maks 15 m<sup>2</sup> og høyde på maks 3 m, utenfor byggegrense på tun innenfor felt B1, B2, B3, B4 og B5. Trappeoppgangene skal tilpasses stedets arkitektur.

Nedkjøringsramper til parkeringskjellere skal ha god tilpasning til terreng/uteareal.

Det skal etableres pergola med klatreplanter el. over hver nedkjøringsrampe.

### § 3.5 Uteoppholdsareal (MUA)

Det skal settes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i blokk, minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i byvilla og minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i småhus, tett/lav, rekke- og kjedehus, iht. bomiljøveilederen.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Dette gjelder samlet for hele området.

Utearealene innenfor tunene opparbeides med en kombinasjon av vegetasjon og faste dekker. Beplantning i form av prydbusker, små trær, hekker, stauder og klatreplanter skal skape frodighet, identitet og skjerming inngangspartier og private hager.

Det skal etableres en trerekke eller allé langs Oksenøyveien. Trærne skal gis tilstrekkelig jorddybde og gode vekstvilkår.

Alle felt skal fremstå som samlede rekreasjonsområder med parkmessig opparbeidelse.

Uteoppholdsarealet med unntak av private parseller, skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

### Lekearealer

Innenfor planområdet skal minimum 18 m<sup>2</sup>/bolig opparbeides som lekeareal i form av 5 m<sup>2</sup>/bolig til sandlekeplasser, 8,5 m<sup>2</sup>/bolig til nærlek og 4,5 m<sup>2</sup>/bolig til strøkslekeplasser.

Arealene skal ha en skjerming og solrik beliggenhet. Lekeplassene skal lokaliseres etter prinsippene i illustrasjonsplanen, dokument nr. 3049904.

Lekearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i alle aldre, ha høy kvalitet og gi variasjon i aktivitetstilbudet og utformes iht. utomhusplan.

Øvrig arealbehov for strøkslekeplass forutsettes dekket på Oksenøya skoleområde.

### § 3.6 Krav til den enkelte bolig

For blokkbebyggelse skal enheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

Alle leiligheter (unntatt hybel og 1 roms leiligheter) skal ha direkte utgang til privat sydøst, syd, sydvest - eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse. Forhager bør strekke seg minimum 3 m ut fra vegglinje. Hver bolig skal samlet ha balkong eller privat uteareal på bakkeplan på minimum 7 m<sup>2</sup>.

Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming, mellom privat, halvprivat og offentlig oppholdsareal for leiligheter med privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

### § 3.7 Parkering

Parkeringsplasser/100 m<sup>2</sup> BRA. Felt B1-B3 defineres som område A med 1 parkeringsplass for leilighet og rekkehus. Felt B4-B6 defineres som område C med 1,2 parkeringsplasser for leiligheter og minimum 1,2 parkeringsplasser for rekkehus.

Leilighet/rekkehus minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. En sykkelparkeringsplass nær tilhørende inngang på terreng og en i tilhørende garasjeanlegg under bakken. Det skal være plass til 4 sykkelvogner under tak per tun.

All parkering skal under terreng, unntatt gjesteparkering.

Minimum 5 % av plassene i hver garasjekjeller skal dimensjoneres som HC-plasser.

5 % av gjesteparkeringsplassene skal dimensjoneres som HC-plasser og lokaliseres på terreng.

Areal for gjesteparkering og HC-parkering skal være fellesareal.

Det kan legges til rette for eventuell forbindelse mellom parkeringskjellerne under felt B4 og B5, under felles avkjørsel til felt B8.

Parkeringsplasser på terreng kan ikke bebygges/overbygges.

Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladning av el-bil.

Innenfor felt B6 kan carport for en bil pr. boenhet anlegges ved bolig.

### § 3.8 Gjerde

Det skal etableres gjerde, mur el. mot dragehodelokalitetene i tilstøtende regulert spesialområde naturvern (planID 2005020) for å unngå skader og slitasje som følge av tråkk og unngå spredning av hageplanter. Gjerdet el. skal plasseres innenfor plangrensen.

Eksakt plassering og utforming av gjerde skal gjøres i samarbeid med Natur og idrett i Bærum kommune.

### § 4 Boligbebyggelse, Felt B7 - frittliggende småhus

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 10%.

Gesimshøyde skal være inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.

Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser. Feltet skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Forneburingen.

### § 5 Boligbebyggelse, Felt B8, B11 og B12 – spesialområde bevaring

Feltene skal nyttes til boligformål.

Eksisterende bebyggelse, markert på plankartet, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk.

Det kan tillates oppført garasje/uthus i tilknytning til det enkelte bolighus innenfor det enkelte felt. Garasjen/uthuset skal med hensyn til plassering, størrelse og utforming tilpasses den verneverdige bebyggelsen.

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Innen feltene skal terreng og vegetasjon bevares, og det er ikke tillatt med inngrep som endrer eksisterende landskap - og vegetasjons karakter.

Felt B8, B11 og B12 skal ha atkomst via felles avkjørsel fra Forneburingen.

#### **I tillegg gjelder følgende bestemmelse for felt B11 og B12:**

Det kan tillates et tilbygg i tilknytning til hver bolig iht. byggegrense på plankartet. Tilbyggene må ha lik form og fasademateriale, samt framstår symmetriske i forhold til hverandre.

Hvert tilbygg skal:

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

#### **§ 6 Spesialområde vann- og avløpsanlegg**

Anlegget skal ha kjørbart adkomst via f\_Veg, Oksenøyveien. Det skal innenfor område være opparbeidet HC parkering for brukere av kyststien.

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

##### **§ 7 Fellesområder felles avkjørsel**

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

#### **HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)**

##### **§ 8 Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø**

Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares.

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

##### **§ 9 Rekkefølgebestemmelser og vilkår**

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

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

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

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

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

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

## **§ 10 Før rammetillatelse gis**

### **§ 10.1 Utomhusplan**

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

Planen skal vise:

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

### **§ 10.2 Redegjørelser og registreringer**

-Det skal utføres registrering av dragehoder og eventuelle andre biologiske verdier innenfor planområdet. Lokaltene skal kartfestes.

-Det skal redegjøres for geotekniske undersøkelser.

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

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

## **§ 11 Før igangsettingstillatelse gis**

### **§ 11.1 Igangsettingssøknad**

Som vedlegg skal følge:

-Oppdatert utomhusplan (se § 10)

-Plan for anleggsfasen (se § 11.2)

-Oppdatert miljøplan

### **§ 11.2 Plan for anleggsfasen**

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

Det skal redegjøres for hvordan tilstøtende naturvernområder sikres i anleggsfasen.

Tag Arkitekter As  
Morten Longum  
Osterhaus' gate 27  
0183 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:  
18/16645 - 22/12984/AEI

Dato:  
19.01.2022

Adresse - Tiltak: Per Waalers vei 11, 13 og 15 - Fornebu område 7.3 felt B3 - blokk D  
Gnr/Bnr: 41/2547  
Tiltakshaver: Obos Fornebu As  
Ansvarlig søker: Tag Arkitekter As

---

## FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

---

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

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

For oppfyllelse av vilkår knyttet til brukstillatelse/ferdigattest, se ferdigattest i førings sak 18/12389.

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

Det er i gjennomføringsplan versjon nr. 15 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Åse Eiterstraum  
saksbehandler

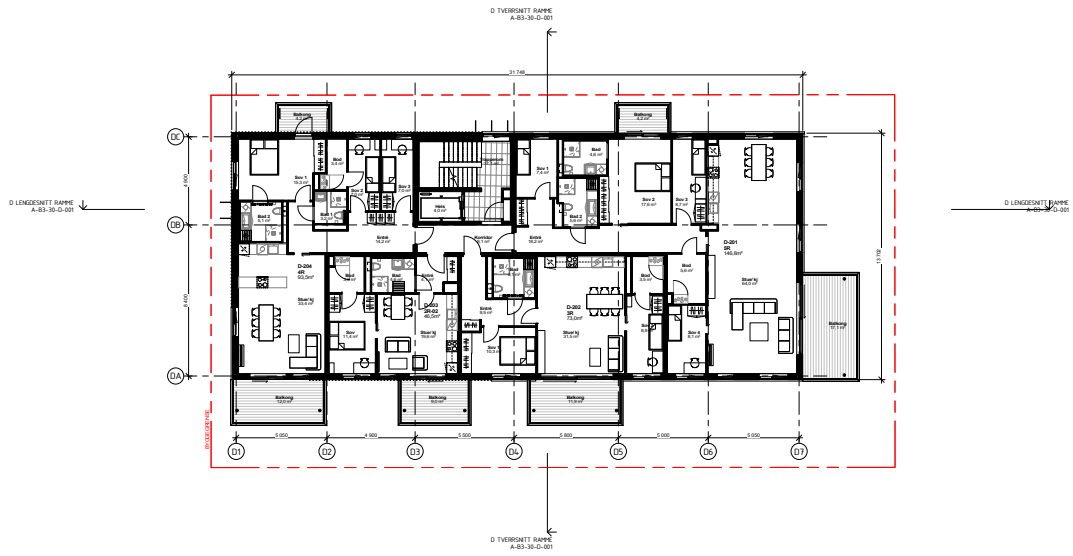
*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Eyvind Lyches vei 10

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

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)



OBOS

SKANSKA

TQC

**Oksenøya B3**

Bygghet	Bygghet	Bygghet
Bygghet	Bygghet	Bygghet
Bygghet	Bygghet	Bygghet
Bygghet	Bygghet	Bygghet

**B3-D Plan 02**

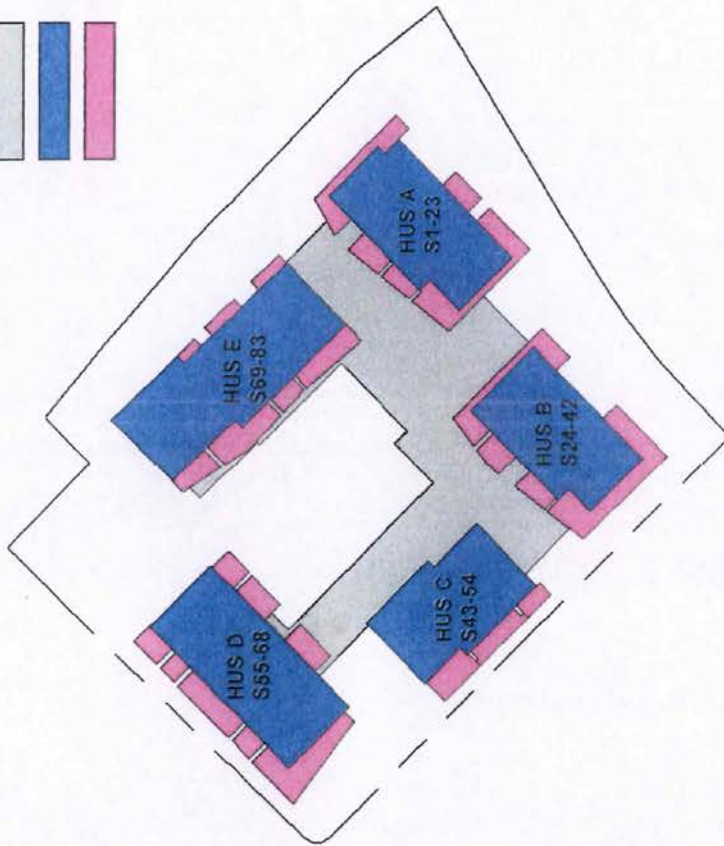
**A-B3-20-D-020**



DOK: 4970234

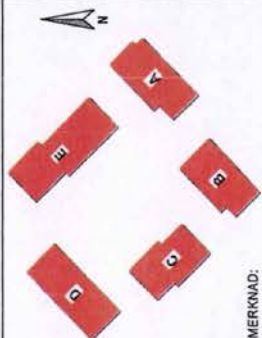


- Eiendomsgrense
- P-kjeller og bodareal
- Bebyggelse
- Tilleggsareal på grunn



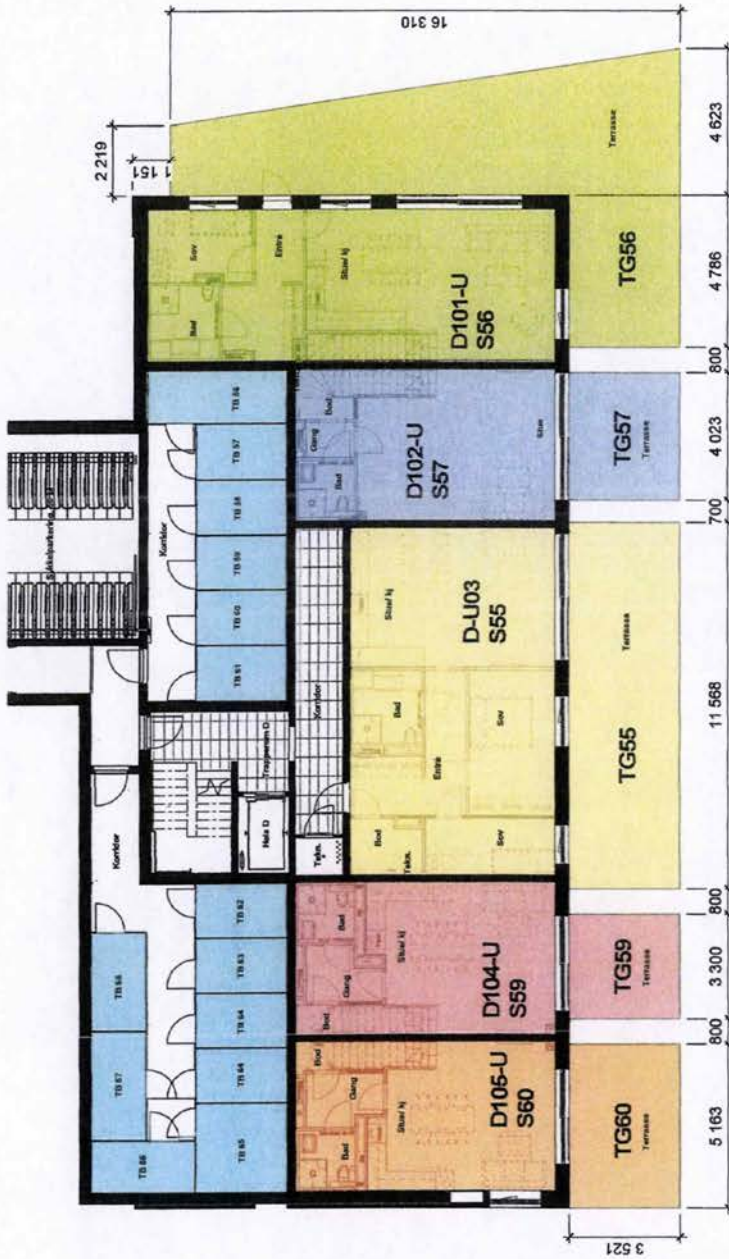
- Formål Bolig
- Felles Areal

<p>Oksenøya B3</p> <p><b>OVERSIKTSPLAN</b></p>	TAG ARKITEKTER AS - OSLO Oksenøya gate 27/0183 Oslo post@tagarkitekter.no		Hammersborg torg 1, Oslo Postboks 6666 St. Olavs plass 0128 Oslo	TEGNINGS nr.: <b>A-B3-80-S00</b>	Rev.
	REV   DATO   BESKRIVELSE	TEGN   KONTR			
Fase: Seksjonering		Gnr: 41 Kontroll: KR	Tegn nr: NCS KR		LOKALISERINGSFIGUR/ MERKNAD:
Prosjekt nr.: T1635-03		Målestokk: 1 : 1000	Date: 27.11.19		



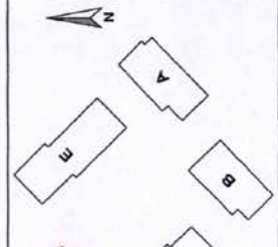
27.11.2019 13:39:13

DOK: 4770250

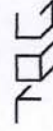


Formål Bolig  
Felles Areal

Oksenøya B3  
HUS D PLAN U1



Hammarsborg torv 1, Oslo  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo



TAG ARKITEKTER AS - OSLO  
Olefnhuget gate 27/0153 Oslo  
post@tagarkitekter.no

Teignings nr.:

A-B3-80-S19

Rev.

27.05.2020 11:58:52

REV	DATE	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
Felle				
Seksjonering			GT: 41	Bitr: 1010
Prosjekt nr.:	Date:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1635-03	27.05.20	1 : 200	NCS	

LOKALISERINGSTEGNING / MERKNAD.

DOK: 4970252

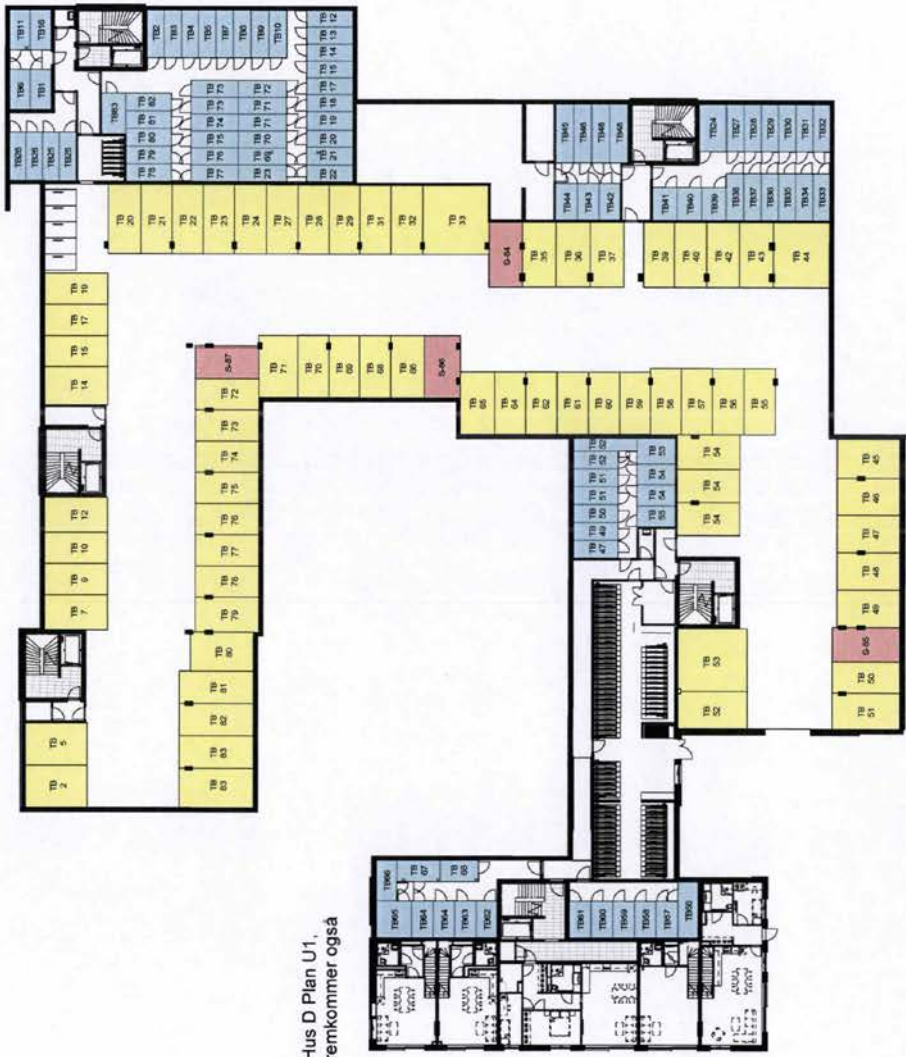


Formål Bolig  
 Felles Areal

		TAG ARKITEKTER AS - OSLO Oslorhaugs gate 27/0183 Oslo post@tagarkitekter.no																														
Hammersborg torg 1, Oslo Postboks 6866 St. Olavs plass 0129 Oslo		Rev.																														
Tegnings nr.: <b>A-B3-80-S17</b>		Rev.																														
Oksenøya B3 <b>HUS D PLAN 2</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">REVISJON</th> <th colspan="2">TEGN</th> <th colspan="2">KONTR</th> </tr> <tr> <td>REV</td> <td>DATE</td> <td>TEGN</td> <td>TEGN</td> <td>KONTR</td> <td>KONTR</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fase: Seksjonering</td> <td>Gnr:</td> <td>41</td> <td>Bnr:</td> <td>1010</td> </tr> <tr> <td>Prosjekt nr.:</td> <td>T1635-03</td> <td>Målestokk:</td> <td>NCS</td> <td>Tegnet av:</td> <td>KR</td> </tr> <tr> <td>Date:</td> <td>27.11.19</td> <td>1 : 200</td> <td>Kontroll:</td> <td>KR</td> <td></td> </tr> </table>	REVISJON		TEGN		KONTR		REV	DATE	TEGN	TEGN	KONTR	KONTR	Fase: Seksjonering		Gnr:	41	Bnr:	1010	Prosjekt nr.:	T1635-03	Målestokk:	NCS	Tegnet av:	KR	Date:	27.11.19	1 : 200	Kontroll:	KR		
REVISJON		TEGN		KONTR																												
REV	DATE	TEGN	TEGN	KONTR	KONTR																											
Fase: Seksjonering		Gnr:	41	Bnr:	1010																											
Prosjekt nr.:	T1635-03	Målestokk:	NCS	Tegnet av:	KR																											
Date:	27.11.19	1 : 200	Kontroll:	KR																												
LOKALISERINGSFIGUR/ MERKNAD:																																

27.11.2019 13:39:58

DOK: 4970 258



For leiligheter, se tegning for Hus D Plan U1, tegning A-B3-80-S19, boder fremkommer også på begge disse

- S. bod
- P-plass
- S-næring

Næringsseksjoner parkering avgrenses med list i tak og vegg.

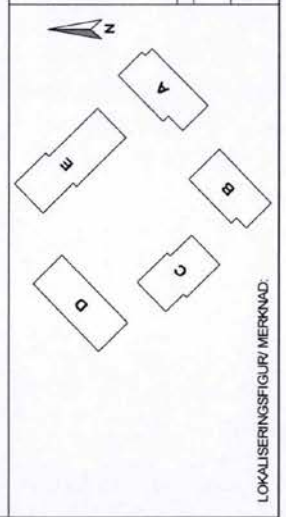
Formål Bolig  
 Felles Areal

Hammersborg torv 1, Oslo  
 Postboks 6666  
 St. Olavs plass  
 0129 Oslo

TAG ARKITEKTER AS - OSLO  
 Osterhaugs gate 27/0183 Oslo  
 post@tagarkitekter.no

Tegnings nr.: **A-B3-80-S24**

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
Fase: <b>Seksjonering</b>			Gnr. <b>41</b>	Bnr. <b>1010</b>
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
<b>T1635-03</b>	<b>27.05.20</b>	<b>As indicated NCS</b>		



27.05.2020 11:54:28



**Hafslund**  
Nett

Kartverket Tinglysing

3507 HØNEFOSS

Deres dato      Vår dato  
2018-04-03Deres referanse      Vår referanse  
5529738Vår saksbehandler  
Natasa Sandvold  
Mail: natasa.sandvold@hafslund.no

Kopi til

## Tinglysing av avtale

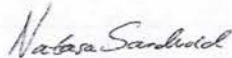
Vedlagt følger avtale til tinglysing:

Kommune	Bærum
Gnr	41
Bnr	1013
Anlegg	Nettstasjon nr. B0216 (under 8 kvm)

Notat: nettstasjon i mindre frittliggende bygg. Trafoen er 2,8 m x 2,8 m = 7,84 kvm (under 8 kvm), jf. kart og målestokk 1:200. Tilfredsstill krav.

Hafslund Nett AS ber om at følgende registreres i grunnboken:

- Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse (punkt 1.1.)
- Transport og ferdsel (punkt 1.2)
- Byggeforsbud og beplantning (punkt 1.4)

Faktura bes sendt:  
Hafslund Nett AS  
Postboks 990 – Skøyen  
0247 OsloTinglyste dokumenter returneres til:  
Hafslund Nett AS v/ Ronja Martine Skaug  
Postboks 990  
0247 OsloDoknr: 719650 Tinglyst: 03.05.2018  
STATENS KARTVERKMed hilsen  
Hafslund Nett AS

Avdeling rettigheter

**OVERENSKOMST OM  
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV  
NETTSTASJON I MINDRE FRITTLIGGENDE BYGG.  
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

**Hafslund Nett AS** og **Statsbygg**  
( nedenfor kalt Netteier ) ( nedenfor kalt Grunneier )

Retur:  
Hafslund Nett AS  
v/Rettigheter  
Postboks 990 Skøyen  
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

som eier av gnr. 41 bnr. 1013 i Bærum kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. B0216, adr.: Oksenøyveien 71 på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert 12/10-2017

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

## **1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**

### **1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon i bygg, samt tilhørende kabelanlegg over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg. Nettstasjonsrommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig vedlikehold av nettstasjonen.

Grunneier besørger oppføring av bygg og innvendig nettstasjon. Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

### **1.2 Transport og ferdsel**

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

### 1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

## 2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

### 2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneieren, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneieren kan ikke kreve flytting av nettstasjonen før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å skaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt overta rommet for nettstasjonen i ryddet stand. Dersom grunneier ikke ønsker å overta rommet for nettstasjonen og heller ikke har behov for bygningen, skal Netteier fjerne bygget og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

## 3 ERSTATNING

### 3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0.

**3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn**

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

**4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER****4.1 Tvister**

Tvister eller uenighet av skjønsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.


**4.2 Tinglysing**

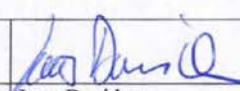

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

**5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER.**

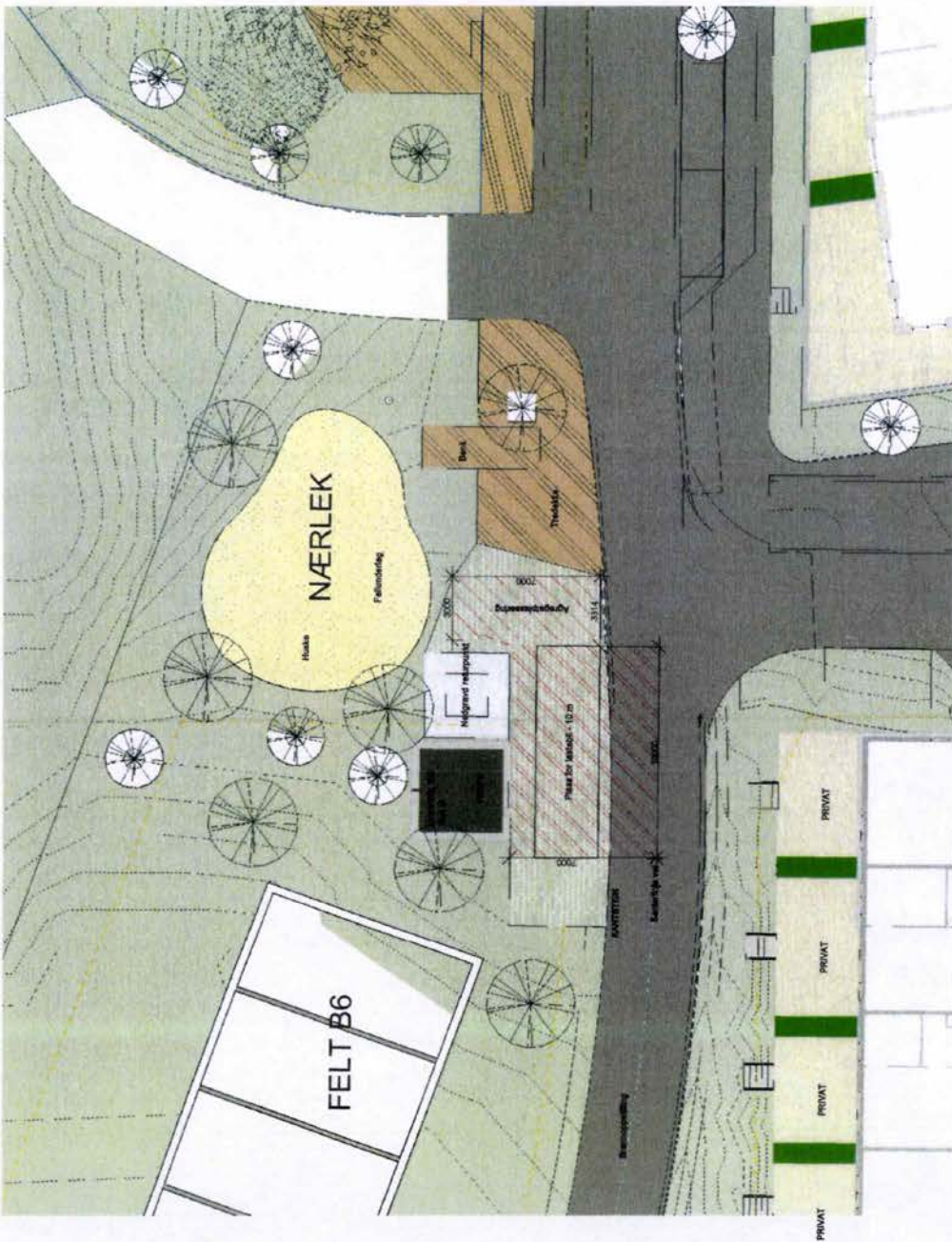
Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Oslo	Dato: 06.02.2018	Sted: Oslo	Dato: 20/3-18
------------	------------------	------------	---------------

Grunneier 1 signatur:	
(Blokkbokst.):	Harald Zachariassen
Org.nr./ personnr.:	971 278 374
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

<b>Hafslund Nett AS</b>	
<b>NO 980 489 698 MVA</b>	
Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Lars Davidsen
Saksbeh. signatur:	
(Blokkbokst.):	Knut E. Aarud

12/10-2017



- Fast dekke
- Asfalt
- Gressarmering
- Gress/ staudebeplantning
- Sand
- Tredykke
- Nye koter 20 cm
- Trær
- Eiendomsgrænse
- Byggegrænse
- Reguleringsgrænse

TILTAKSHAVER: <b>OBOS</b> Prosjektleder: Ole 11.11.17	TEGNINGSSTATUS: <b>Detaljprosjekt</b> Målestokk A3 1 : 200		FAG: <b>LARK</b>	PROSJEKTNAMN: <b>Oksenøya B1</b>
	SAKSB:	TEGN: <b>HHS</b>	GNR: 41	TEGNINGSNUMN: <b>B1 Utomhusplan trafo</b>
ENTREPRENØR: <b>SKANSKA</b>	PROSJEKTNR: <b>T1635</b>	TEGNINGSDATO: <b>09/07/17</b>	BNR: 1916, m.t.	TEGNINGSNUMMER: <b>L-B1-12-00-004</b>
TRAC		REV:		

Handwritten signature or mark.

Innsender iht. følgebrev/  
Innsender ikke oppgitt:987760338  
org.nr./fødselsnr.ArkivsakID:10/1015  
Dokument 2044466Doknr: 830441 Tinglyst: 01.06.2018  
STATENS KARTVERK

## ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 41 bnr. 1010 gir herved Bærum kommune rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen samt rett til uhindret atkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Ledningene ligger i trase som vist på kartutsnitt, dokument 1410443.

En forplikter seg til ikke å oppføre bygg nærmere ledningene enn 4-tre meter ved ledninger med dimensjon under 500 mm og 5-fem meter ved ledninger lik eller større enn 500 mm, eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til skader på ledningene.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle reparasjonsskader, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 41 bnr. 1010 og kan ikke avlyses uten samtykke av Bærum kommune ved VA-ansvarlig, org. nr. 935 478 715.

BÆRUM KOMMUNE  
ORGNR.  
935 478 715

Oslo den 28/5-18

(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

STATSBYGG  
ORGNR.

971 27 8374

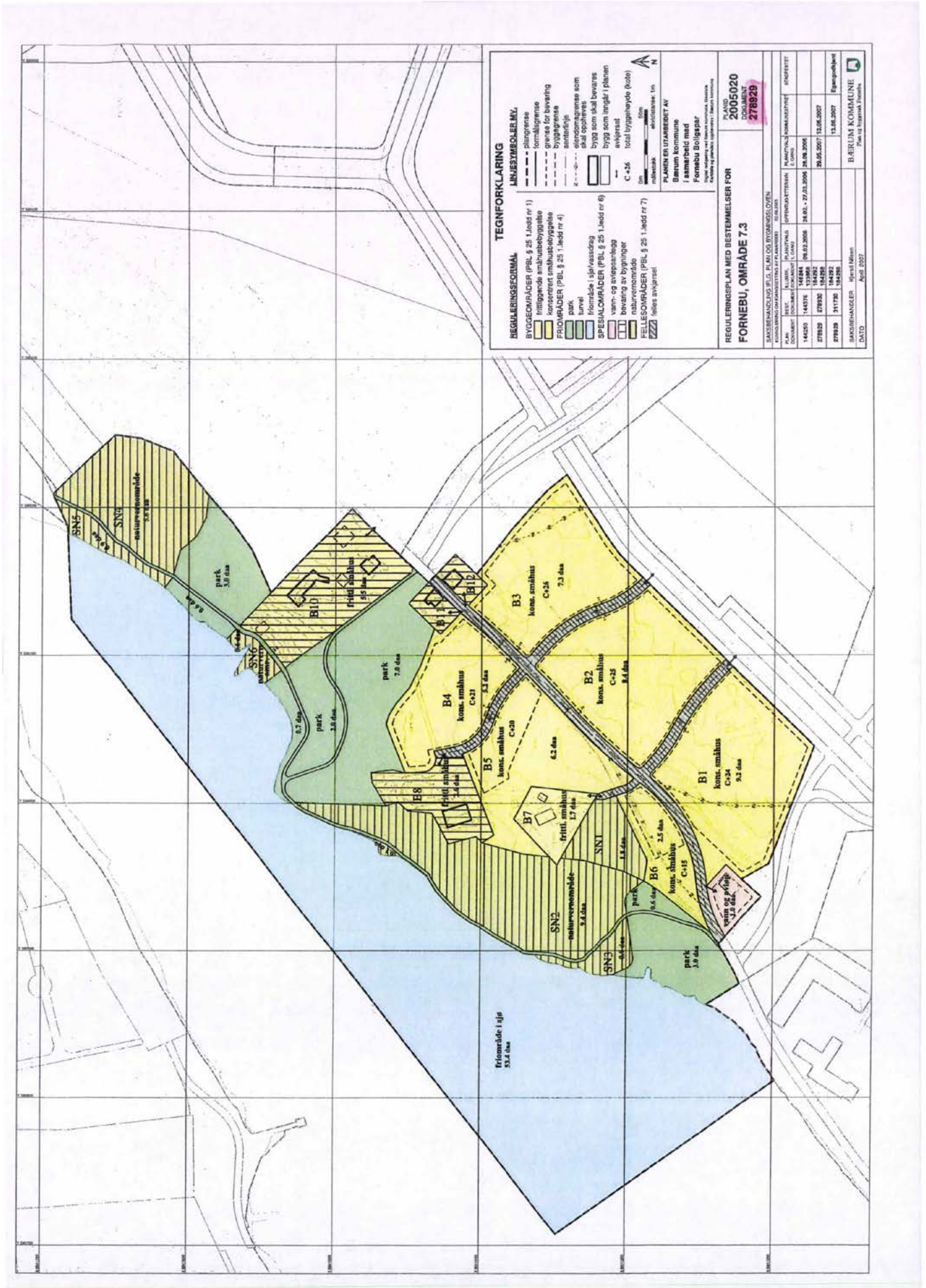
KRISTINE T. SEIP

(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

(tinglyst hjemmelshavers  
personnr./organisasjonsnr.)

OBOS Fornebu AS  
982 366 879







Innsender iht. følgebrev/  
innsender ikke oppgitt.  
987760338  
org.nr./fødselsnr.

ArkivsakID  
10/1015  
Dokument: 2044469



Doknr.: 830479 Tinglyst: 01.06.2018  
STATENS KARTVERK

**Erklæring**  
**gjeldende gnr. 41 bnr. (parsell A)**  
**i Bærum kommune**

Undertegnede eier av gnr. 41 bnr. *10/0* i Bærum kommune ("Eiendommen"),  
erklærer følgende forpliktelser som bindende for seg og senere eiere:

1. Gnr. 41 bnr. 340, bnr. 848, bnr. 737 og bnr 748 har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over Eiendommen samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Ledningene ligger i traseer som vist på kartutsnitt dokument 1410443.

2. Gnr. 41 bnr. 340, bnr 848, bnr. 737, bnr 748 og bnr.197 gis varig bruksrett til gang- og kjøreatkomst over Eiendommen som vist på plankart dokument 278929 i reguleringsplan for Fornebu- område 7.3, planID2005020.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på Eiendommen gnr. 41 bnr. *10/0*  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Bærum kommune.

STATSBYGG  
ORGNR.

971 27 8374

OBOS Fornebu AS

982 366 879

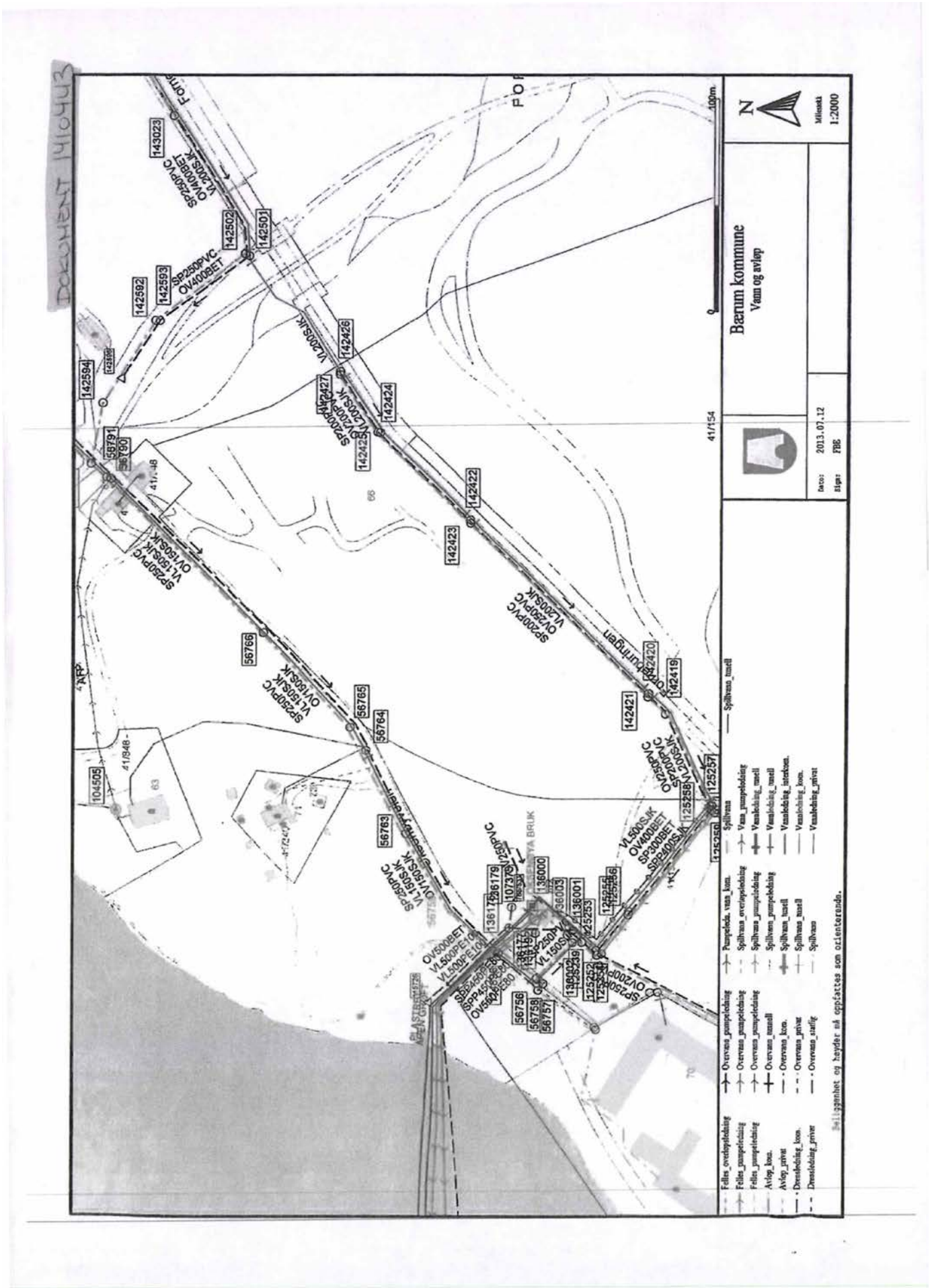
Oslo den 28/5-18

Kristine T. Seip  
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

KRISTINE T. SEIP  
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)





Målestokk  
1:2000

**Bærum kommune**  
Vann og avløp

---



Dato: 2013.07.12  
Stør: FBE

---

Følle overflytning  
 Følle pumpeledning  
 Følle pumpeledning  
 Avløp, kon.  
 Avløp, privat  
 Drensløsing, kon.  
 Drensløsing, privat  
 Pumpehode, van. kon.  
 Spillvann  
 Spillvann, overflytning  
 Spillvann, pumpeledning  
 Spillvann, tussell  
 Overvann, kon.  
 Overvann, privat  
 Overvann, særlig  
 Spillvann, tussell  
 Vann, pumpeledning  
 Vannledning, tussell  
 Vannledning, inntak  
 Vannledning, kon.  
 Vannledning, privat

Sjå tilleggsnotat og høyder på oppgjættens som orienterende.





# Løsøre & tilbehør



Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

*Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.*

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengete 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

*Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.*

# 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 MinID.

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 utvikle 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.

# Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, 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 henvendelse. En saksbehandler 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 reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

## Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

## Ekstra trygghet

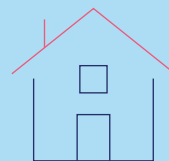
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslags-

eiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet,  
Sekretariatet v/Finanstilsynet,  
Postboks 1187  
Sentrum. 0107 Oslo.

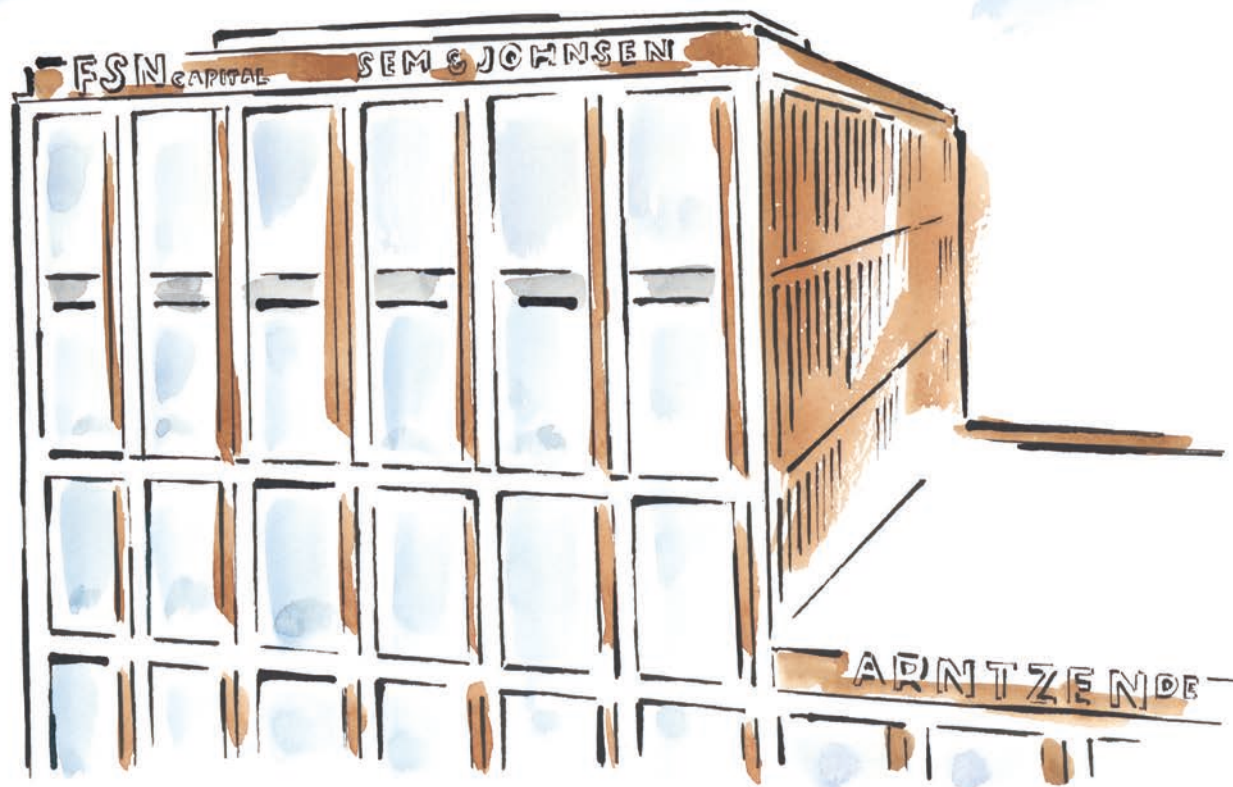
### Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com  
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav

Sedgwick Norway AS  
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo  
Tlf: 45 72 44 40  
Skader meldes digitalt.

[Meld skade her](#)



## Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00

E-post: [post@sem-johnsen.no](mailto:post@sem-johnsen.no)

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk

av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



# Helene Solberg

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

Kontaktdetaljer:

Telefon: 993 85 262

E-post: [hs@sem-johnsen.no](mailto:hs@sem-johnsen.no)

Ansvarlig megler  
Helene Solberg  
Eiendomsmegler/Partner  
993 85 262

[hs@sem-johnsen.no](mailto:hs@sem-johnsen.no)

Meglerkontor  
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS  
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00  
[post@sem-johnsen.no](mailto:post@sem-johnsen.no)

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|  
[sem-johnsen.no](http://sem-johnsen.no)