NORDVIK

Bærumsveien 227

2 soverom | 110 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bærumsveien 227

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.09.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne & lekker leilighet fra 2024 - Solrik terrasse 26 m² - 2 bad - Heis til garasje m/lader - Bekkestua sentrum(400m)

Prisantydning	**14 200 000,-**
Omkostninger	**356 090,-**
Totalpris	**14 556 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 455,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

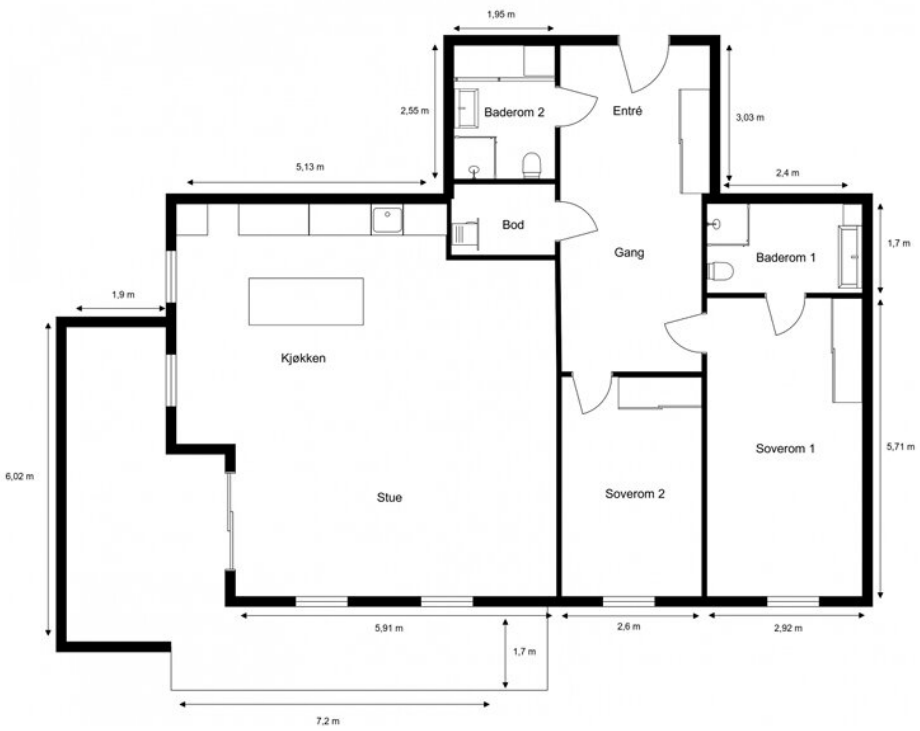
Velkommen til Bærumsveien 227 - En moderne og lekker leilighet med svært attraktiv og sentral beliggenhet på Bekkestua. Her bor man med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen - fra skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport til hyggelige spisesteder.

Høydepunkter:
Høy og gjennomført standard fra 2024
Åpen stue-/kjøkkenløsning m/god takhøyde og store vindusflater
HTH-kjøkken m/kjøkkenøy i eik og Siemens-hvitevarer
2 soverom m/garderobeløsninger
2 bad, hvorav ett m/tilknytning til hovedsoverom
1-stavs eikeparkett og gulvvarme
Solrik & sydvestvendt terrasse på 26 m²
Solskjerming (screens) på alle vinduer
Heis ned til garasjeplass m/lader
Romslig kjellerbod m/takhøyde på ca. 2,8 m.
T-bane (300m)
Bekkestua sentrum & buss (400m)

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

Bærumsveien 227



Dette er en skisse. Avvik fra oppgitte mål kan forekomme.
Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt






















Miele









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0227/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bærumsveien 227, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18, bnr 22, snr 41 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Gitte Synnøve Olstad

Kjøpesum og omkostninger
14 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
355 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
356 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
369 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 556 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 569 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad og innvendig bod/teknisk rom.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 26 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjelleretasjen på ca. 5 m², med takhøyde på ca. 2,8 m.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en moderne og lekker leilighet med svært attraktiv og sentral beliggenhet på Bekkestua. Her bor man med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen - fra skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport til hyggelige spisesteder.

Leiligheten er fra 2024 og byr på en høy standard, hvor moderne komfort og gjennomtenkt design går hånd i hånd. Her er det lagt vekt på helhet, materialitet og detaljer, med to ulike interiørkonsepter som gir boligen både særpreg og eleganse. «Industriell kontrast» preger kjøkken, bad 2 og øvrige rom med et moderne og karakterfullt uttrykk, mens masterbadet er utført i «Klassisk kontinental» – et sofistikert og tidløst konsept som tilfører en eksklusiv hotellfølelse. 1-stavs eikeparkett og elektrisk gulvvarme understreker den gjennomførte standarden og sørger for høy komfort i hverdagen. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har god takhøyde og imponerende vindusflater fra gulv til tak, som gir en fantastisk romfølelse og et rikelig innslipp av naturlig lys. Det er også montert Screens på flere av vinduene. Det lekre HTH-kjøkkenet med hvitevarer fra Siemens og kjøkkenøy i sort eik tilfører særpreg og fungerer som et naturlig midtpunkt for både matlaging og hyggelige sammenkomster. Leilighetens to gode soverom med garderobeløsninger gir fleksible bruksmuligheter, mens en stilren entré med integrert skyvedørsgarderobe gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Masterbad (m/direkte tilknytning til hovedsoverom) har marmorfliser, mens bad nr. 2 byr på et moderne uttrykk med gjennomførte sorte detaljer. I tillegg får du svært gode

oppbevaringsmuligheter med både innvendig bod/teknisk rom og en romslig bod i kjeller - En gjennomført og praktisk planløsning som gjør boligen velegnet både for en liten familie, par eller andre som ønsker en komfortabel og smidig hverdag.

Fra stuen er det utgang til en romslig sydvestvendt terrasse på hele 26 m², som gir gode solforhold og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i de varmere månedene.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i parkeringskjeller med tilhørende elbillader.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende:
- Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad og innvendig bod/teknisk rom.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

Boligen har elektrisk gulvvarme i alle rom, med unntak av soverommene.

Entré:
Entréen gir et lyst og stilrent førsteinntrykk med 1-stavs eikeparkett og moderne LED-downlights med dimmer. En integrert skyvedørsgarderobe sørger for god og praktisk oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som rommet fremstår ryddig og innbydende.

Stue:
Fra entréen er det adkomst til boligens naturlige samlingspunkt - den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Rommet har et elegant uttrykk med 1-stavs eikeparkett, god takhøyde og imponerende vindusflater fra gulv til tak som tilfører både lys og god romfølelse. Her er det god plass til en romslig sofagruppe og et hyggelig spisebord – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:
Moderne og gjennomført kjøkken fra HTH, med en flott kjøkkenøy i sort eik som tilfører rommet særpreg og karakter. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å mingle med gjestene mens man lager mat eller følge med på barna mens de gjør lekser, noe som skaper en naturlig samlingsplass i hjemmet. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og har rikelig med skap-, skuffer- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra byggeår har benkeplate i laminat, underlimt kjøkkenkum i sort utførelse fra Intra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur fra Tapwell.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og induksjonstopp fra Siemens. Kjøkkenventilator fra RørosHetta.

Soverom:
Leiligheten byr på to innbydende soverom av god størrelse med garderobeløsninger. Her er det godt med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode eller skrivepult. Rommene kan enkelt tilpasses etter behov – enten som hovedsoverom og barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Masterbad/ bad i tilknytning til hovedsoverom:
Fra hovedsoverommet er det direkte tilknytning til et fliselagt og elegant masterbad med downligts i himling. Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin med smøremembran under flis og sluk i plast. Marmorfliser på gulv og én vegg tilfører rommet et eksklusivt og tidløst uttrykk. Her får du veggmontert toalett fra Villeroy & Boch Subway, innredning med servant i kompositttstein og armatur fra Tapwell, samt et innbydende dusjhjørne med både regndusj og håndusj fra Tapwell. Et gjennomført bad som kombinerer funksjonalitet, komfort og elegante materialvalg.

Bad 2:
Bad med fliselagte overflater, downlights i himling og gjennomgående sorte detaljer som gir rommet et eksklusivt preg. Den sorte innredningen med servant i hvit kompositttstein er kombinert med et stilrent armatur fra Tapwell. I dusjsonen finner du både regndusj og håndusj fra Tapwell, utført i sort for et helhetlig uttrykk. Veggmontert toalett fra Villeroy & Boch Subway kompletterer innredningen. Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin med smøremembran under flis og sluk i plast.

Boder:
Leiligheten har to boder, hvorav en innvendig bod/ teknisk rom og bod i kjelleretasjen på ca. 5 m², med takhøyde på ca. 2,8 m. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Boligen disponerer en fast parkeringsplass i parkeringskjeller med tilhørende elbillader. Parkeringsplassen er en del av et flåteparkeringssystem.

Anlegget har tidligere hatt perioder med tekniske utfordringer, blant annet som følge av påkjørsler. Etter driftsstans ble systemet reparert og satt i drift igjen høsten 2025. I månedsskiftet februar/mars 2026 ble en rapport utarbeidet av Opak, oversendt Skanska som en klage. Rett før innkalling til årsmøtet mottok sameiet Skanskas svar på brevet. Dette følges opp av styret og arbeidsgruppen, sammen med advokaten. Utbygger har så langt ikke akseptert reklamasjonen. Det kan derfor ikke utelukkes at det i fremtiden kan oppstå behov for ytterligere utbedringer og/eller tilknyttede kostnader.

Modernisering og påkostninger
Tilvalg gjort ifm. kjøp:
- Elektro: Standard bryter byttes ut med Dimmer på takpunkt (Easy Dim Universal Plus SO)
- Dusjnisje

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig
Noah Werede

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført med mur- og betongkonstruksjoner og etasjeskillere av betong. Fasadene er kledd med skjermtegl i kombinasjon med tre og glass. Bygningen har flat takkonstruksjon, opplyst tekket med papp/folie. Grunnmur er utført i betong. Vinduer og skyvedør mot terrasse har 3-lags isolerglass med CE-merking iht. EN 1279, datert 29.06.2023. Karmer og rammer er utført i tre med utvendig aluminiumskledning. Entrédøren er en JELD-WEN/SWEDOOR type S6, brannklassifisert EI 30 med oppgitt lydreduksjon på 35 dB.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 2024.
- Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, med tilhørende fordelerskap.
- Boligen har elektrisk gulvvarme i alle rom, med unntak av soverommene.
- Boligen er oppført i 2024 og det elektriske anlegget fremstår som nytt.
- Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Innbo og løsøre

Følger med boligen: Integrerte hvitevarer på kjøkken.
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- TV
- Nattbordslamper
- Gardiner
- Opphengknotter i gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd, jfr. pkt. om kortidsutleie nedenfor.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk gulvvarme i alle rom, med unntak av soverommene.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 13758 kWh | Strømkostnad forrige år: 12572 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 455,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer følgende: kommunale avgifter, garasje, felles bygningsforsikring, oppvarming, varmtvann, tv og internett, etc.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader likt fordelt 365
- Felleskostnader brøkfordelt 3 300
- Bredbånd/TV 440
- Objekt: Garasje - P46 (311 - 46) 350

Kommunale avgifter
De kommunale avgiften er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 273 586,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 094 342,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fagerlunden Boligsameie, orgnr. 933552314

Om sameiet
Sameiets navn er Fagerlunden Boligsameie. Sameiet består av 54 boligseksjoner, en næringsseksjon for parkering og to næringsseksjoner for boder i eiendommen gnr. 18, bnr. 22 i Bærum kommune.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal dog underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 2 (3) ledd i vedtektene.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr -40 451. Budsjettet for 2026 legger til grunn et underskudd på kr. 116 509,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, bortsett fra en ekstraordinær innbetaling til garasjedriften.

I løpet av 2025 har styret hatt en del løpende oppgaver som for eksempel:
Dialog med leverandører og tjenesteytere.
Håndtering av praktiske forhold knyttet til eiendommen.
Intern kommunikasjon mellom styremedlemmene via e-post, telefon og styreportalen.
Felles informasjon til beboere via ABBL.
Budsjettprosess og økonomistyring.
Opplæring i bruk av parkeringsflåten for å redusere feilbruk og skader.
Oppfølging av årsmøtesaker, spesielt gått med mye tid på dette med utredning av parkeringsplasser.

Dette arbeidet har bidratt til at styret har lykkes med å redusere driftskostnader, samtidig som vi har opprettholdt en velfungerende drift. Det er viktig å merke seg at de gjennomførte endringene har vært en del av vårt fokus på økonomisk ansvarlighet og langsiktig bærekraft.

Regnskapet reflekterer styrets kontinuerlige arbeid for å sikre en effektiv og kostnadseffektiv drift, og at vi har hatt god kontroll på kostnader og inntekter. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er vesentlige for vurderingen av sameiets økonomi, og som ikke er reflektert i årsregnskapet med tilhørende noter.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dette må ikke i urimelig grad sjenere andre.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8799950

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 581 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt med med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker og lekeapparater med gummidekke.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bærumsveien 227 en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Bekkestua, med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen - fra skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport til hyggelige spisesteder - Perfekt for barnefamilier, par eller andre som ønsker en komfortabel og smidig hverdag.

Aktiviteter og fritid
For den aktive finnes et bredt spekter av idretts- og fritidstilbud. Ved Nadderud stadion finner du fasiliteter for fotball, og i videre rundt finner du også svømmehall, treningssentre og Eiksmarka Tennisklubb.
Golfentusiaster har kort vei til både Grini Golfklubb og Haga Golfklubb, som begge tilbyr flotte baner i naturskjønne omgivelser. Natur- og friluftsinteresserte vil sette stor pris på nærheten til Bærumsmarka, som byr på et omfattende nettverk av turstier, sykkeltraseer og preparerte skiløyper om vinteren. Øverland er et populært utgangspunkt for turer året rundt, enten du foretrekker rolige søndagsturer, joggeturer eller lengre skiturer i marka.

Servicetilbud
Bekkestua er kjent som et levende og attraktivt lokalsenter med Bekkestua senter og et rikt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, hyggelige caféer, restauranter og servicetilbud. Ønsker du et enda større handelstilbud, er det kort kjøretur til både Thon Senter Sandvika og CC Vest. Dagligvaretilbudet er svært godt, med flere butikker i umiddelbar nærhet, blant annet Meny, Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Dette gjør hverdagsinnkjøp både enkle og tilgjengelige.

Barnehager og skoler
Området er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier, med gangavstand til flere barnehager, skoler og idrettsanlegg. Boligen sokner til Bekkestua barneskole og ungdomsskole, som ligger ca. 1,2 km unna. For videregående elever ligger både Nadderud videregående skole og Norsk Toppidrettsgymnas i nærheten. For familier som ønsker et internasjonalt skoletilbud, er også Oslo International School lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon
Kommunikasjonsmulighetene er svært gode. Fra boligen har du enkel tilgang til T-bane (både fra Gjønnes og Bekkestua) og et omfattende busstilbud, som gir raske forbindelser til Oslo sentrum, Lysaker, Sandvika og øvrige deler av regionen. Med bil tar det omtrent 10 minutter til både Sandvika og Lysaker, rundt 15 minutter til Oslo sentrum og cirka 40–45 minutter til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.08.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra 2021, som samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 6 776 kvm. BestemmelseOmrådenavn#13. KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 6 788 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 9 kvm. Arealbruk Turdrag,Framtidig

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2019016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019016)
Navn BÆRUMSVEIEN 229 - 235
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.09.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21835/5603474.pdf
Delarealer
Delareal 4 180 kvm. RPHensynsonenavnH190. RPSikring Andre sikringssoner
Delareal 6 788 kvm. Formål Boligbebyggelse. Feltnavn B

Delareal 2 484 kvm. Bestemmelsesområdeutforming
Delareal 879 kvm. Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Id 2012006
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012006)
Navn GJØNNES GÅRD
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.12.2012
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10020/2012006.pdf
Delarealer
Delareal 9 kvm. Formål Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål. Feltnavn fTKV3

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1990013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990013)
Navn BEKKESTUA m/omgivelser
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.09.1992
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf
Delarealer
Delareal 1 382 kvm. Formål Kjørevei

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/18/22/41:
07.11.1930 - Dokumentnr: 900490 - Bestemmelse om vannledn.
Best. vedr. fellestank og ledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1930 - Dokumentnr: 900491 - Bestemmelse om vannledn.
Best. vedr. fellestank og ledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1930 - Dokumentnr: 900492 - Bestemmelse om vannledn.
Best. vedr. fellestank og ledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1930 - Dokumentnr: 900493 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. ang. tank
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1935 - Dokumentnr: 900346 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1937 - Dokumentnr: 702 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1937 - Dokumentnr: 4062 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1999 - Dokumentnr: 9121 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1999 - Dokumentnr: 9122 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215987 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også for fremtidig fradelte parseller
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1216011 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om støttemur og nedgravd avfallscontainer i restriksjonsbeltet til VA ledninger.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2022 - Dokumentnr: 1418694 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2023 - Dokumentnr: 202050 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om bygging i restriksjonsbeltet for offentlig vann- og avløpsledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1367890 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22 Snr:17
Rett til adgang for ettersyn og vedlikehol av heis
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2024 - Dokumentnr: 1189727 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 110/6240
Registrert feil formål
Rettet etter tingl. §18
26.03.2024. Arkivref. 24/06741-3

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 116 000,-
Finn.no Blink - Rabbatert pakke - Endelig valg på denne tas i forbindelse med markedsføring kr. 8 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg - Rabbatert i egen post kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 200,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg interiørrådgivning kr. 1 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. Avhenger av størrelse etc kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 220 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. oktober 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bærumsveien 227
1357 BEKKESTUA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2024
Hovedbygg BRA:	110 m^2
Hovedbygg BRA-i:	110 m^2
Sum alle bygg BRA:	115 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	110 m^2
Rapportdato:	15.9.2026 (Gyldig til 15.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	18	0	0	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På bakgrunn av våtrommets alder, fremlagt dokumentasjon og øvrige observasjoner på befaringsdagen ble hulltaking vurdert som unødvendig.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Våtrommet er fra 2024, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. På bakgrunn av våtrommets alder, fremlagt dokumentasjon og øvrige observasjoner på befaringsdagen ble hulltaking vurdert som unødvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.8.2026	**15.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Gitte Synnøve Olstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Noah Werede**	Telefon:	**41351591**
Firma:	**Eiendomtakst**	Epost:	**noah@eiendomtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Fugleliveien 17a, 0667 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If**		

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bærumsveien 227, 1357 Bekkestua**

Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**18**	Bruksnr:	**22**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**41**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2024**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført med mur- og betongkonstruksjoner og etasjeskillere av betong. Fasadene er kledd med skjermtegl i kombinasjon med tre og glass. Bygningen har flat takkonstruksjon, opplyst tekket med papp/folie. Grunnmur er utført i betong.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	110	110	0	0	26
Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**115**	**110**	**5**	**0**	**26**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**110**	**110** Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad og innvendig bod/teknisk rom.	**0**	**-**	**26**
Totalt m²	**110**	**110**	**0**	**0**	**26**

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**5**	**0**	**5** Bod i kjelleretasjen på ca. 5 m², med takhøyde på ca. 2,8 m.	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Platting i tre med terrassebord, etablert som uteareal på terrengnivå.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**
Terrassen har tredekke. Eventuelt underliggende tettesjikt er ikke synlig og kunne ikke kontrolleres på befaringsdagen.	

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en terrasse etablert som platting i tre med terrassebord på terrengnivå, ikke plassert over innvendige rom. Konstruksjonen er fra byggeåret 2024, og det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Terrassen har tredekke, og eventuelt underliggende tettesjikt var ikke synlig og kunne ikke kontrolleres på befaringsdagen.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og skyvedør mot terrasse har 3-lags isolerglass. Glasset er CE-merket iht. EN 1279 og merket med dato 29.06.2023. Karmer og rammer er utført i tre med utvendig aluminiumskledning.

Leiligheten har entrédør fra JELD-WEN/SWEDOOR, type S6. Døren er brannklassifisert EI 30 og har oppgitt lydreduksjon 35 dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Vinduer og skyvedør mot terrasse har 3-lags isolerglass med CE-merking iht. EN 1279, datert 29.06.2023. Karmer og rammer er utført i tre med utvendig aluminiumskledning. Entrédøren er en JELD-WEN/SWEDOOR type S6, brannklassifisert EI 30 med oppgitt lydreduksjon på 35 dB. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Bygningsdelen fremstår i god og alderstilpasset stand.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Betongdekke

Enstav parkett

Resultat skjevhetsmåling

Ved skjevhetsmåling ble det registrert følgende høydeforskjeller:

* Kjøkken: ca. 2 mm over 8 m.
* Soverom: ca. 3 mm over 3 m.
* Stue: ca. 3 mm over 8 m.

De målte høydeforskjellene er svært små og viser meget god jevnhet og tilnærmet horisontale gulv over de kontrollerte måleavstandene. Det ble ikke registrert skjevheter av praktisk betydning i de undersøkte områdene.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke med enstavs parkett som gulvbelegg. Ved skjevhetsmåling ble det registrert høydeforskjeller på ca. 2 mm over 8 m på kjøkken, ca. 3 mm over 3 m på soverom og ca. 3 mm over 8 m i stue. De målte verdiene er svært små og viser meget god jevnhet med tilnærmet horisontale gulv. Det ble ikke registrert skjevheter av praktisk betydning i de kontrollerte områdene.

6.4 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

HTH-kjøkken med stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys, induksjonstopp fra Siemens og kjøkkenventilator fra RørosHetta.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet er et HTH-kjøkken utstyrt med stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys, induksjonstopp fra Siemens og kjøkkenventilator fra RørosHetta. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Overflater og innredning fremstår i god stand i tråd med byggeåret.

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 2024. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om arbeider utført etter byggeåret.

6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, med tilhørende fordelerskap. Det er ikke gjennomført arbeider etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Fordelerskap er montert uten registrerte avvik, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse
Boligen har elektrisk gulvvarme i alle rom, med unntak av soverommene.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen er oppført i 2024 og det elektriske anlegget fremstår som nytt. Det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskap fremstår som tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, noe som anses normalt for et nytt anlegg.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-0

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering **TG-0**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.10 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

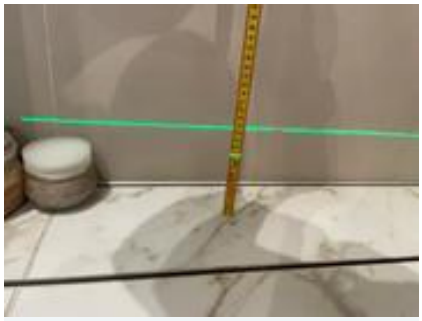
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.

Når var anlegget nytt?	**2024**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2 ganger per år**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra 2024, som tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Anlegget er nytt og det opplyses at det utføres service to ganger per år. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilluft eller avtrekk. Det ble ikke observert redusert eller manglende funksjon på anlegget på befaringstidspunktet.

6.11 Våtrom — TG-1



Høydeforskjellen fra gulv ved terskel til overkant slukrist er målt til ca. 50 mm. Målingen viser tilfredsstillende høydeforskjell.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det ble ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Bygningsdelen fremstår i god stand i tråd med byggeåret.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand i tråd med byggeåret.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Parmarine Ltd, datert 02.04.2024, som omfatter samtlige 96 prefabrikkerte baderomskabiner levert til Skanska for prosjekt Fagerlunden. Erklæringen bekrefter at kabinene er produsert i henhold til SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 2453 og beskriver utførelse og kontroll av kabinenes elektriske installasjoner.

Som supplerende underlag foreligger tegninger for baderomskabiner i prosjektet samt produktdatablader for ARDEX 8+9 og ARDEX SK 100 W TRICOM.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet er utført med prefabrikkert baderomskabin med smøremembran under flis og sluk i plast. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen, herunder samsvarserklæring fra Parmarine Ltd datert 02.04.2024, tegninger for baderomskabinene samt produktdatablader for ARDEX 8+9 og ARDEX SK 100 W TRICOM. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen er ny uten økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Med bakgrunn i boligens byggeår fra 2024 og fravær av registrerte avvik vurderes sanitærutstyret å være i god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det ble ikke utført hulltaking. Våtrommet er fra 2024, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. På bakgrunn av våtrommets alder, fremlagt dokumentasjon og øvrige observasjoner på befaringsdagen ble hulltaking vurdert som unødvendig.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Våtrommet er fra 2024, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. På bakgrunn av våtrommets alder, fremlagt dokumentasjon og øvrige observasjoner på befaringsdagen ble hulltaking vurdert som unødvendig.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-0**

Det foreligger dokumentasjon for badet i tråd med byggeåret. Ingen manglende dokumentasjon er registrert.

6.12 Våtrom TG-1

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Veggene på badet har flislagte overflater. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår i god stand i henhold til byggeår.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv TG-1

Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand i henhold til byggeår.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Parmarine Ltd, datert 02.04.2024, som omfatter samtlige 96 prefabrikkerte baderomskabiner levert til Skanska for prosjekt Fagerlunden. Erklæringen bekrefter at kabinene er produsert i henhold til SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 2453 og beskriver utførelse og kontroll av kabinenes elektriske installasjoner.

Som supplerende underlag foreligger tegninger for baderomskabiner i prosjektet samt produktdatablader for ARDEX 8+9 og ARDEX SK 100 W TRICOM.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet er utført med prefabrikkert baderomskabin med smøremembran under flis og sluk i plast, og boligen er oppført i 2024. Det foreligger samsvarserklæring fra Parmarine Ltd datert 02.04.2024 samt tegninger og produktdatablader for anvendte membranprodukter. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Vaskemaskin, tørketrommel og tørkestativ.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet har dusjhjørne med dusjvegger, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det er tilrettelagt for vaskemaskin, tørketrommel og tørkestativ. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og lekkasjevann fra innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerte som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det ble ikke utført hulltaking. Våtrommet er fra 2024, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. På bakgrunn av våtrommets alder, fremlagt dokumentasjon og øvrige observasjoner på befaringsdagen ble hulltaking vurdert som unødvendig.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom. Våtrommet er fra 2024, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. På bakgrunn av våtrommets alder, fremlagt dokumentasjon og øvrige observasjoner på befaringsdagen ble hulltaking vurdert som unødvendig.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-0

For badet foreligger nødvendig dokumentasjon, og det er ikke registrert manglende underlag. Boligen er oppført i 2024, og dokumentasjonen anses tilstrekkelig for å vurdere våtromsarbeidene.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gitte Synnøve Olstad	9578-5998-4-784449	2026-09-14 10:11:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0227/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bærumsveien 227, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Gitte Synnøve Olstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8799950
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0227/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gitte Synnøve Olstad	**2026-09-14**

Identifikasjon

Gitte Synnøve Olstad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Fagerlunden Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Fagerlunden Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Fagerlunden Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Fagerlunden Boligsameie

Tid: torsdag 09.04.2026 kl. 17:00
Sted: Bekkestua Bibliotek

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kim-Andre Nikolaisen v/ABBL velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Kim-Andre Nikolaisen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Jorunn Spildo velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmelding vedlagt

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret har i løpet av perioden hatt et høyt aktivitetsnivå og brukt betydelig tid på oppfølging av både løpende drift og større saker i sameiet. Arbeidet omfatter blant annet et stort antall henvendelser fra beboere, oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger, økonomi- og budsjettarbeid, koordinering mot leverandører, samt planlegging og gjennomføring av både ordinært og ekstraordinært årsmøte.

I tillegg har styret arbeidet med flere større saker, herunder installasjon av videoovervåkning, oppfølging av individuell avregning av varmtvann, utredning av korttidsparkering på sameiets område, samt løpende oppfølging av vedlikeholds- og serviceavtaler. Arbeidet har i perioder vært omfattende og krevd hyppig dialog med både leverandører, rådgivere og beboere.

I tillegg har særlig oppfølgingen av parkeringsflåtene i garasjeanlegget i år medført en ekstraordinær arbeidsbelastning. Gjennom året har styret brukt betydelig tid på håndtering av tekniske feil, dialog med beboere, koordinering med utbygger Skanska og underleverandør Parking Solution, samt praktisk oppfølging i anlegget ved driftsproblemer. Styret har også fulgt opp reklamasjonssaken, gjennomføring av reparasjoner, samt forberedt grunnlaget for videre teknisk og juridisk bistand etter vedtak på ekstraordinært årsmøte.

Denne oppfølgingen har i perioder krevd daglig innsats og tilstedeværelse utover det som normalt kan forventes av et styreverv. På denne bakgrunn foreslås det et ekstraordinært vederlag knyttet til arbeidet med parkeringsflåtene.

Forslag til vedtak: Det foreslås en moderat justering av styrehonoraret til kr 180 000 for perioden, for å reflektere den samlede arbeidsmengden og ansvaret som følger styrearbeidet.

I tillegg foreslås et ekstraordinært vederlag på kr 70 000 knyttet til den omfattende oppfølgingen av parkeringsflåtene i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak: Styret får kr 250.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Fagerlunden Boligsameie. Fagerlunden Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Fagerlunden Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Orienteringsak: Status parkeringsflåtene og reklamasjonssaken

Det har vært flere utfordringer med garasjeanlegget til Fagerlunden Boligsameiet de knappe to årene anlegget har vært i bruk. Primært dreier dette seg om det mekaniske parkeringssystemet som Skanska sin underleverandør, Parking Solution(PS), har levert.

Tidlig i driftsperioden ble sidesensorer på anlegget skadet. Etter hvert ble sidesensorene koblet ut slik at flåtesystemet virket til tross for ødelagte sensorer. Da styret ble klar over at sensorene var koblet ut i august 2025, valgte styret å stenge anlegget fordi utkoblingen innebar en sikkerhetsrisiko.

Gjennom sommeren og høsten 2025 ble det av styret avdekket at flere av motorene på plattformene lekket olje. Etter en del dialog og befaringer med PS valgte de å bytte de ødelagte motorene, totalt seks stykker.

Sameiet har hele tiden søkt å ansvarliggjøre Skanska gjennom gjentagende reklamasjoner både på systemets generelle svakheter og sårbarheter og de konkrete hendelsene som dukket opp. Men Skanska har ikke tatt ansvaret for reklamasjonene slik styret mener at de burde gjøre. Styret har derfor i stor grad vært tvunget til å ha direkte dialog med PS i de enkelte sakene. Etter Skanskas avslag igangsatte styret en befaring sammen med PS hvor det ble konkludert med 12 ødelagte sensorer og de resterende var høyst usikre om fungerte eller ikke, siden samtlige var koblet ut. I ettertid ble det signert en avtale om utskiftning av disse 12 stk + at vi skulle ha 5 stk på lager hos oss i tilfelle det var flere ødelagte. Den avtalte prisen var kr. 573 875 og vi betalte 60% av dette på forskudd som avtalt.

Den første uken av november ble både de skadede sensorene og motorer byttet. PS utførte også reparasjoner på styringspanelene og forsterket rampene på alle flåtene. I tillegg byttet PS også alle de andre sidesensorene til en tilsynelatende noe mer robust versjon slik at alle sensorene på anlegget ble like (21 stk). Dette ekstraarbeidet ble aldri avklart med/eller godkjent av styret, som innebærer at vi aldri fikk muligheten til å vurdere hverken nødvendigheten eller kostnadene. I ettertid mottok vi fakturaer på resterende 40% på kr.229 550 og for ekstraarbeidet på 234 625 kr. Vi bestrider ikke betalingsforpliktelsen for førstnevnte, men uklarheter i arbeidet som er utført. Ingen av disse fakturaene er derfor betalt enda, i påvente av løsning.

Det har i ettertid vær uenighet om hvem som skal bære kostnadene for bytte av de sensorene som ikke var ødelagte. Det har også vært diskusjoner rundt dokumentasjon av den servicen, kontrollene og vedlikeholdet som PS gjør i rammen av service- og vedlikeholdsavtalen og som sameiet betaler over kr 10 000,- i kvartalet for. Dette har til sammen medført at PS tidlig i 2026 valgte å trekke seg fra inngått service- og vedlikeholdsavtale. Vi har hatt mye dialog med dem og i midten i mars hadde vi et lengre møte for å diskutere løsning. Utfallet er fortsatt uavklart, men vi har mottatt et redusert tilbud fra dem. Videre håndtering vurderes løpende i dialog med advokat.

Etter reparasjonene i november og ny opplæring av beboere i bruk av flåtesystemet, har det knapt vært noen direkte skader. Likevel erfarer vi at anlegget stadig stopper opp av ulike andre årsaker. Dette er kritikkverdig og uakseptabelt. Det er en stor ulempe særlig for de som har parkeringsplass på innsiden av flåtene og som ikke kan være sikker på at bilen og plassen er tilgjengelig når den trengs. Derfor har styret sendt stadig nye reklamasjoner til Skanska som ikke tar tak i problemene.

Parkeringssystemet er nå for sårbart og ustabilt. Vi erfarer også at Skanska ikke tar det ansvaret som tilligger dem som utbygger. Derfor fikk styret sameiets tilslutning gjennom et ekstraordinært årsmøte 5. november 2025 til å få utarbeidet en teknisk rapport av anlegget og engasjere en advokat for å legge ytterligere press på Skanska.

I månedsskiftet februar/mars 2026 ble en rapport utarbeidet av Opak(vedlegg 1), oversendt Skanska som en klage. En ukes tid etterpå ble det sendt et brev fra vår advokat, Knut Anders Sannes i CMS-Kluge. (vedlegg 2) Rett før innkalling til årsmøtet

mottok vi Skanskas svar på brevet(vedlegg 3+). Dette følges opp av styret og arbeidsgruppen, sammen med advokaten.

I henhold til vedtak fra ekstraordinært årsmøte er vi innenfor økonomisk ramme og dette følges opp løpende.

Det har også vært en del vann i garasjeanlegget. Dette skyldes både inntrengning utenfra og smeltevann fra bilene vinterstid. Vanninntrengningen har det vært reklamert på fra styrets side i halvannet år. Problemene med smeltevann tas opp i den tekniske rapporten og vil bli fulgt opp av styret fremover.

6. Saker fra beboere

6.1 Snømåking i alle trappene - Informasjonssak

Innmeldt av: Åse Beate Pedersen

Jeg ønsker at det blir vedtatt at alle trappene på sameiets eiendom blir måkt skikkelig (ikke halve trappetrinn) hver gang vaktmestertjenesten måkes med snøfreser. Samt at når vaktmestertjenesten strør, strør de også i trappene.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering da det anses å ligge innenfor styrets ansvar for drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Styrets innstilling: Innspillet er mottatt og gjelder oppfølging av vaktmestertjenesten samt utførelse av snømåking. Dette anses å ligge innenfor styrets ansvar for drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Vi har allerede besluttet å følge opp dette overfor vaktmesterselskapet før neste vintersesong. Saken tas til orientering.

6.2 Etablere styre Fagerlunden Garasjesameie - Informasjonssak

Innmeldt av: Tore Benn Andersen

Etablere Fagerlunden Garasjesameie.

1. **Utgangspunktet.** Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som egen næringsseksjon nr. 55 (Fagerlunden Garasjesameie - ref. Fagerlunden Boligsameies vedtekter, pkt 4). Her åpnes det opp for at Fagerlunden Garasjesameie etablerer/velger sitt eget styre.
2. **Forslag: Etablere/velge eget styre for Fagerlunden Garasjesameie.**
3. **Begrunnelse.**

Siden overtakelsen av garasjeanlegget i 2024 har dette vært beheftet med en mengde problemer, stor ressursbruk, økede kostnader, verditap, mye brukerfrustrasjon og uakseptable hendelser for brukerne. Driftsstabiliteten er altfor lav og Fagerlunden Boligsameie sitt styre har brukt urimelig mye tid på problemene uten at det så langt har vist seg å forbedre situasjonen. Tvert imot ser det ut til at situasjonen stadig har blitt forverret. Et eget styre for Fagerlunden Garasjesameie vil kunne gi følgende gevinster:

- med full fokus på å sikre høy grad av driftsstabilitet
- som vil holde kostnader nede
- med effektiv leverandørbruk
- med god brukerkontakt
- med stadig økende kunnskaper (relevant kompetanse) om effektiv drift og vedlikehold.
- med kontinuitet mht. kunnskaper, ferdigheter og erfaringer.
- som vil gi en betydelig avlasting av Fagerlunden Boligsameie styret.

Forslag til vedtak: Til orientering: Innmeldt sak er tatt med til orientering, men

kan ikke behandles på årsmøtet til Fagerlunden Boligsameie. Det må innkalles til ekstraordinært årsmøte i Fagerlunden Garasjesameie for å behandle saker som omhandler Garasjesameiet direkte.

Styrets innstilling: Styret vurderer at de utfordringene som har oppstått i garasjeanlegget siden overtakelsen i 2024 i hovedsak er tekniske og leverandørrelaterte, og vil ikke løses av å opprette et nytt styre.

Garasjen er juridisk en del av sameiet, og et separat styre vil medføre betydelig dobbel administrasjon – egne møter, protokoller, rapportering og økte kostnader til forretningsfører mm. Siden garasjen er teknisk integrert i bygget, kan et eget styre skape splittede ansvar og kostnader knyttet til forsikring, strøm, reklamasjoner, vaktmester etc. I verste fall kan det føre til uenigheter og reduserte prioriteringer uten reell forbedring av driftsstabiliteten. I tillegg vil rekruttering til et nytt styre, arbeidet med selve etableringsprosjektet og behovet for et ekstra årsmøte pålegge eksisterende styre betydelig mer arbeid, som kan gå utover andre viktige oppgaver. Dagens struktur med hovedstyret som ansvarlig gir fortsatt full oversikt og kontroll over drift, kostnader og brukerkontakt, samtidig som leverandøroppfølging kan håndteres effektivt.

På bakgrunn av dette anbefaler vi ikke en etablering av et eget styre, da det ikke vil løse de reelle problemene, men vil kunne føre til unødvendig administrasjon og kompleksitet.

6.3 Høy fortauskant ved oppkjørsel til 227 og 229

Innmeldt av: Anne Stray

Under arbeidet med mulige plasser for korttidsparkering ble det klart at det ikke er avkjøringstillatelse opp til Hus B og C. Derfor den høye fortauskanten.

Da den høye fortauskanten kan skade biler som kjører opp fører manglende avkjøringstillatelse til:

- At beboere, besøkende, drosjer og andre kvier seg for å kjøre opp til inngangene.
- At beboere og besøkende med bevegelsesvansker ikke har trappefri adkomst til inngangsparti.
- At beboere og besøkende med bevegelsesvansker må bruke garasjen.
- At det blir unødvendig mye kjøring inn foran Hus A.
- At det blir mye kjøring i garasjen. Noe den ikke er tilrettelagt for.

Hovedtyngden av beboere i Fagerlunden er eldre. Behovet for trappefri adkomst for beboere og besøkende vil ventelig tilta. Behovet for enkel tilgang for private og kommunale hjemmetjenester vil øke. Beboere vil kunne bli tvunget til å flytte.

TEK 17 og tilhørende forskrifter krever at beboere og besøkende skal ha trappefri tilgang til boenhetens inngangsparti. Dette er ikke tilfelle for beboere i Hus B og C. Bærum kommune ønsker at bomiljøer tilrettelegges slik at eldre skal kunne bo i hjemme lengst mulig. Dette er ikke tilfelle i Fagerlunden.

Hva er gjort

Avdeling, Plan og Bygg har etter søknad, informert om at det ikke kreves dispensasjon fra reguleringsplanen for avkjøringstillatelse til Hus B og C. Det ble 22. februar søkt avdeling for Vei og Trafikk om avkjøringstillatelse. Dette for å ha best

mulig grunnlag for behandling av saken på årsmøtet (se vedlegg). Søknaden ble utformet etter veiledning fra avdeling Vei og Trafikk.

Behandling av søknad om avkjøringstillatelse medfører ingen kostnader for Sameiet.

Arbeidet med å senke den høye fortauskanten må derimot sameiet bekoste. Det kan ifølge estimat fra «Lien Trepleie og Utemiljø», beløpe seg til 50-60 tusen kroner.

2. mars ble Helge og Tore som underskrivere av søknaden om avkjøringstillatelse til avdeling Vei og Trafikk, informert av Kommunen om at søknaden ikke ville bli behandlet, da Sameiets styreformann har bedt Kommunen om stopp av behandlingen. Søknaden er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ønsker at styret anmoder Vei og Trafikk om å gjenoppta arbeidet med søknaden om avkjøringstillatelse, saksnr. 26/5961.Innvilges søknaden, ønsker årsmøtet at styret igangsetter arbeidet med å senke fortauskanten innen en kostnadsramme på kr 80 000. Alternativt utsette arbeidet til sameiets økonomi tillater det. Avslås søknaden, ønsker årsmøtet at styret påklager vedtaket med mindre det synes åpenbart at klagen ikke vil føre frem. Før styret eventuelt henlegger saken, skal den diskuteres med ekstern person, f.eks. juridisk avdeling i ABBL.

I begge tilfeller skal styret underrette alle seksjonseiere om utfallet.

Styrets innstilling: To ord fra vår side om prosessen først.

Styret vil presisere at søknader om avkjøringstillatelse som omtales i saken ble sendt til kommunen uten styrevedtak eller uten fullmakt fra styret. Dette har i saken skjedd flere ganger det siste halve året. Styret hadde i forkant av seneste søknad gitt tydelig beskjed om at eventuelle henvendelser til offentlige myndigheter på vegne av sameiet ikke skulle sendes uten at dette var behandlet og godkjent av styret. Påfølgende arbeidsdag ble det motsatte gjort. Styret har ansvar for å representere sameiet utad, og kan ikke akseptere en praksis hvor enkeltbeboere sender søknader eller henvendelser på vegne av sameiet uten styrevedtak. For å unngå uklarhet rundt ansvar og representasjon ba styreleder derfor kommunen om å avslutte behandlingen av den innsendte søknaden. Styret legger til grunn at eventuell videre oppfølging av saken må skje gjennom ordinære beslutningsprosesser i sameiet.

Vi registrerer at området i dag allerede benyttes til kjøring opp til inngangspartiene, og at biler jevnlig kjører over eksisterende fortauskant uten at dette i praksis synes å hindre adkomst. Etter styrets vurdering fremstår derfor den praktiske nytten av å senke fortauskanten som til ingen nytte. Videre står for tiden overfor flere større og mer usikre økonomiske forhold, herunder oppfølging av forhold knyttet til garasjeanlegget. Disse sakene kan få betydelige økonomiske konsekvenser for sameiet, og styret mener derfor at økonomisk handlingsrom bør avklares før nye prosjekter igangsettes. Eventuelle nye prosjekter som

legges direkte til styrets håndtering vil også kreve betydelig tid og ressurser, som vil kunne hindre styret i å følge opp andre viktige saker tilstrekkelig. Forslaget om at styret skal anmodes om å gjenoppta saken, inkludert klagebehandling, fremstår etter vårt syn som et detaljstyringsforslag. Styret vil påpeke at dette er uhensiktsmessig da styret må ha myndighet til å prioritere og fordele ressurser basert på helheten av sameiets behov.

Videre foreligger det etter styrets vurdering et begrenset beslutningsgrunnlag. Kostnadsanslaget som er fremlagt er basert på ett estimat, og det foreligger ikke nærmere vurderinger av eventuelle tilpasninger, prosjektering eller andre forhold som kan påvirke den endelige kostnaden.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at årsmøtet ikke vedtar forslaget.

6.4 Utredning av mulige plasser for korttidsparkering

Innmeldt av: Anne Stray

På årsmøte 2025 ble det satt ned en gruppe som skulle utrede hvor på området det er mulig med plasser for korttidsparkering. Gruppen har bestått av Hilde Håve, Hus A og Anne Stray, Hus C.

Gruppen gjorde ferdig utredningen i juni 2025 og sendte den til styret. Gruppen ønsket at utredningen ble sendt til alle beboere med invitasjon til uformelle drøftinger av forslag, kostnader og veien videre. Dette som en forberedelse til behandling på årsmøtet. Anne og Helge Stray stilte leiligheten sin til disposisjon. Styret gav ikke tillatelse til hverken utsending og drøftinger.

Gruppen hadde funnet tre mulige steder for biloppstilling for kort tid. (vedlegg 2)

Forklaring til punktene i planen:

- Punkt /plass 1: Opparbeide plass for biloppstilling der det i dag er bed med liten furu. Plassen blir 5 m bred. (2 biler?)
- Punkt/plass 2: Opparbeide plass for biloppstilling ved å flytte kantstein nærmere avfallskontainere og utvide plassen til hjørnet på bygget.
- Punkt /plass 3: Opparbeide plass for biloppstilling ved å flytte hekk og kantstein ut i en bue slik at det blir plass til bil i T-krysset. Belegge med asfalt.

Stipulerte kostnader for de tre plassene (anbud fra juni 2025 av Lien Trepleie og Utemiljø) er:

Plass 1: Kr 70 000,- inkl. moms

Plass 2: Kr 36 000,- inkl. moms

Plass 3: Kr 32 000,- inkl. Moms

Forslag til vedtak: Årsmøte utsetter videre behandling av saken til kostnadene for arbeidet med å endre den høye fortauskanten og garasjesaken er avklart.

Styrets innstilling: I forbindelse med forrige ordinære årsmøte fremmet Anne Stray forslag om at man skulle se nærmere på mulighetene for noen oppmerkede plasser for korttidsparkering som ikke er til sjenanse for leilighetene i første etasje, og som ikke er i veien for utrykningskjøretøy og søppeltømming. På årsmøtet ble det vedtatt at det skulle «nedsettes en gruppe på tre personer som lager en plan for hvor på området dette er mulig å få til».

Arbeidsgruppen, bestående av Anne Stray og Hilde Håve, leverte sin utredning til styret i mai, som er vedlagt i vedlegg 1.

Fagerlunden er underlagt en rekke forpliktelser (herunder juridisk bindende reguleringsplan og illustrasjonsplan), og styret så seg derfor nødt til å foreta nærmere undersøkelser for å sikre at alle endringer på Fagerlunden ligger innenfor gjeldende reguleringer. Styret gikk derfor grundig inn i saken og har hatt dialog med alle relevante instanser i kommunen. Det vises til styrets informasjon til alle beboere, med vedlegg, i oppslag av 28.08.2025.

Oppsummert er konklusjonene på det styret har innhentet fra kommunen, og som tidligere kommunisert via oppslag, som følger:

Det er ikke mulig å etablere mer enn maksimalt én parkeringsplass på Fagerlunden uten å kreve dispensasjon fra reguleringsplanen. Etablering av en parkeringsplass krever byggesøknad og dokumentasjon på at parkeringsplassen ikke går på bekostning av andre krav i reguleringsplanen, som blant annet MUA, sykkelparkering, atkomstforhold, brannoppstillingsplass, renovasjon og inngangssituasjon. Se vedlegg 5 og 6.

Mer enn én plass krever dispensasjon fra reguleringsplanen, og reguleringssjef i kommunen har allerede informert om at de ikke vil støtte en slik søknad (vedlegg 6).

Dersom det skal vurderes å etablere én parkeringsplass, krever dette etter styrets vurdering minimum følgende arbeid og utredning:

– Kontrahering av arkitekt med kjennskap til regulering og prosess overfor kommunen for byggesøknad, for utredning av om det er tilstrekkelig areal for parkeringsplass.
– Utarbeidelse av skisse og illustrasjon for hvor en slik plass kan være, som samtidig oppfyller kravene i reguleringsplanen (dokumentasjonskrav overfor kommunen). Dersom man for eksempel flytter en sykkelparkering, må det etableres en annen sykkelparkering som tilfredsstiller kravene, både for sykkel, men også MUA, atkomst mv. Dette krever at man kontraherer en arkitekt som må lage skisser og samtidig sikre at kravene i reguleringsplanen oppfylles.
– Dersom ovennevnte er mulig, kreves søknadsprosess overfor kommunen. Kostnader forbundet med gebyrer til kommunen i forbindelse med søknadsprosessen må betales uavhengig av om man får avslag. Anslåtte kostnader overfor kommunen er mellom 40 000 og 80 000 kroner. I tillegg må det, som nevnt ovenfor, kontraheres bistand til søknadsprosessen.
– Dersom kommunen godkjenner søknaden om én parkeringsplass, må det inngås kontrakt med entreprenør for etablering av plassen i tråd med kommunens krav.

Styret ønsker ellers å kommentere saksfremlegget i forslaget fra Stray til årsmøtet, hvor det fremkommer at arbeidsgruppen ønsket at deres utredning ble sendt til alle beboere med invitasjon til uformelle drøftinger av forslag, kostnader og veien videre, som en forberedelse til behandling på årsmøtet. Anne og Helge Stray stilte leiligheten sin til disposisjon, og at styret ikke ga tillatelse til hverken utsendelse eller drøftinger, det er korrekt angivelse av styrets håndtering. Det er imidlertid viktig

at årsakene til styrets avslag på informasjonsmøte og utsendelse av notatet fremgår, jf. styrets notat. Da styret mottok arbeidsgruppens notat, som var ment for utsendelse til alle beboerne, ble det raskt klart at faktum som fremkom kunne reise spørsmål av vesentlig betydning for saken, og som styret ønsket å avklare før eventuelle informasjonsmøter, for å sikre at det ble gitt korrekt informasjon.

Arbeidsgruppen konkluderer i sitt notat med at det var «avklart med Bærum kommune at vi som et privat sameie kan endre uteområdet slik at det dekker sameiets behov. Det kreves ingen omreguleringer». Arbeidsgruppen fremla ingen dokumentasjon for dette, og styrets kommunikasjon med relevante instanser viser at dette er feil. Det er riktig at etablering av én plass ikke krever dispensasjon fra reguleringsplanen, men det er ikke rom for «flere plasser». Det er snakk om maksimalt én plass. Videre er det ikke fritt frem å etablere en slik plass, slik notatet gir inntrykk av. Dette forutsetter at alle krav i reguleringsplanen fortsatt er dokumentert oppfylt, og krever i tillegg byggesøknad. Heller ikke dette kom frem av arbeidsgruppens notat. Som følge av at kravene i reguleringsplanen må oppfylles og at tiltaket krever byggesøknad, er også kostnadsanslagene fremsatt av arbeidsgruppen feil og trolig betydelig høyere enn skissert. Styret gjør også oppmerksom på at det i denne saken ble formidlet at saken hastet, og at planen var å begynne arbeidene på ettersommeren året før. Hadde styret handlet i tråd med arbeidsgruppens notat og press om rask igangsettelse, uten ytterligere avklaringer med kommunen, ville dette ha medført brudd på gjeldende regler for Fagerlunden, med risiko for sanksjoner og pålegg om tilbakeføring til opprinnelig stand.

Som nevnt i oppslaget av 28. august har styret, på bakgrunn av ovennevnte, ikke igangsatt en søknadsprosess og har innstilt på at saken avsluttes. Det vises særlig til at alle instanser i kommunen peker på at det er begrenset areal på Fagerlunden, slik at det fremstår som krevende å etablere en parkeringsplass som samtidig ivaretar alle krav i reguleringsplanen og utenomhusplanen. Dette vil kreve betydelig forarbeid og kostnader, uten sikkerhet for positivt utfall. Samlet kostnad vil også i betydelig grad overstige estimatene som fremgikk av arbeidsgruppens første forslag (vedlagt), samt av saken fremmet for årets årsmøte. Vi mener videre at dette er utenfor vanlig forvaltning og at den totale kostnaden vil bety over 5% av de årlige felleskostnadene. Vår tolkning er følgelig at vedtaket krever et flertall på minst 2/3.

På denne bakgrunn er styrets innstilling fortsatt at saken avsluttes.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christopher Haller Ødegaard
Styremedlem, Borghild Roald
Styremedlem, Ivar Halset
Styremedlem, Anette Halvorsen Aarset
Styremedlem, Sebastian Christensen

7.1 Valg av styremedlemmer

Ivar Halset og Borghild Roald har begge sittet som styremedlem i 2 år. De stiller ikke

til gjenvalg, som innebærer at det skal velges 2 nye medlemmer.

Valgkomiteen har fremmet 2 kandidater:

Merete Skaug
B 205

Bakgrunn:
Statsviter UiO.
Arbeidserfaring fra offentlig virksomhet og ulike interesseorganisasjoner.

Nåværende stilling:
Generalsekretær i Naturviterne - en interesseorganisasjon, som organiserer medlemmer med mastergrad innen naturvitenskap og realfag.

Frivillige verv:
Er styremedlem i stiftelsen UBB, og har generell kompetanse innen styrearbeid.
Har også vært aktiv innen lokalpolitikk.

Tor Bratengen
C 303

Bakgrunn:
Opprinnelig tømmerlærling.
Deretter utdannelse som Bygningsingeniør, med tilleggsutdanning innen økonomi og administrasjon.
Ansvar for salg, markedsføring og produktutvikling i familiebedriften Jønna Brug - overtok som daglig leder i 1994.
Deltatt i standardiseringsarbeid, hos Norsk Standard over en 20års periode.

Nåværende stilling:
Pensjonist.

Frivillige verv:
Deltatt i forskjellige råd og utvalg.
Styremedlem i Norske Trevarefabrikkers Landsforbund i to perioder.
Erfaring fra ulike bedriftsstyrer, som styremedlem og styreleder.
Spisskompetanse innen bygningstekniske saker.

Forslag til vedtak:	Merete Skaug velges som styremedlem for 2 år
	Tor Bratengen velges som styremedlem for 2 år
Styrets innstilling:	Styret stiller seg enstemmig bak forslaget ved å velge inn Merete og Tor som styremedlemmer på en periode på 2 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Fagerlunden Boligsameie
Styret

Fagerlunden Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Christopher Haller Ødegaard, Bærumsveien 229
Styremedlem, Borghild Roald, Bærumsveien 229
Styremedlem, Ivar Halset, Bærumsveien 229
Styremedlem, Anette Halvorsen Aarset, Bærumsveien 233
Styremedlem, Sebastian Christensen, Bærumsveien 233

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 54 seksjoner. Selskapets navn er Fagerlunden Boligsameie med org.nr.: 933552314 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet. Polisenummeret er Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Fagerlunden Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr -40 451.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, bortsett fra en ekstraordinær innbetaling til garasjedriften.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Det siste året har vært både utfordrende og tidkrevende. Det går ofte noen timer om dagen og det er sjelden en rolig dag for oss i styret.

E-poster, telefoner og generelle henvendelser fra beboerne i sameiet har høy prioritet i styret. Vi prøver så godt vi kan å besvare dette løpende innenfor rimelig tid og vårt inntrykk er at vi har lykkes med det. Vi har i denne styreperioden mottatt over 1500 e-post, hvor omtrent 25-30 % av disse kommer fra de ulike seksjonene. Noen sender mye og andre sender ingenting, hvilket er helt normalt.

Det er i perioden avholdt 10 styremøter. Blant de viktigste sakene som er behandlet er oppfølging av reklamasjoner, installasjon videoovervåking, økonomi og henvendelser fra beboere. Det er i tillegg gått med en del tid på organisering/forberedelser og gjennomføring av begge årsmøtene.

Vi har en del løpende oppgaver som for eksempel:

Dialog med leverandører og tjenesteytere.
Håndtering av praktiske forhold knyttet til eiendommen.
Intern kommunikasjon mellom styremedlemmene via e-post, telefon og styreportalen.
Felles informasjon til beboere via ABBL.
Budsjettprosess og økonomistyring.
Opplæring i bruk av parkeringsflåten for å redusere feilbruk og skader.
Oppfølging av årsmøtesaker, spesielt gått med mye tid på dette med utredning av parkeringsplasser.

Dette arbeidet skjer kontinuerlig og krever både tid og engasjement, med mål om å sikre en velfungerende og kostnadseffektiv drift av sameiet.

Parkeringsflåte

Parkeringsflåtene i garasjeanlegget har også i 2025 vært preget av tekniske og driftsmessige utfordringer. Styret har gjennom året hatt omfattende dialog med utbygger Skanska og deres underleverandør Parking Solution knyttet til feil, reparasjoner, service, dokumentasjon og reklamasjoner på anlegget.

Flere komponenter i anlegget ble utbedret i høst, blant annet utskifting av sidesensorer og motorer på flere plattformer, samt reparasjoner på styringspaneler og forsterkning av ramper. Samtidig opplever sameiet fortsatt at anlegget er sårbart og tidvis ustabilt i drift.

Styret har brukt betydelig tid på oppfølging av anlegget. Mange beboere har i løpet av året kontaktet styret med større og mindre utfordringer knyttet til flåtesystemet, til alle tider av døgnet. Styret har, så langt det har vært mulig, bistått med feilsøking og praktisk oppfølging på stedet, blant annet ved problemer med plattformer som har stoppet eller styringspaneler som ikke har fungert. Styret har også selv gjennomført enkelte praktiske tiltak i anlegget, blant annet rengjøring av skinnegang i tillegg til det ordinære vedlikeholdet som utføres av vaktmester.

På bakgrunn av de vedvarende utfordringene vedtok sameiet på ekstraordinært årsmøte 5. november 2025 å engasjere teknisk og juridisk bistand for videre oppfølging av reklamasjonssaken mot Skanska. Styret arbeider videre med saken, og status redegjøres

for i egen orienteringssak til årsmøtet.

Installasjon kameraer

På ordinært årsmøte 24. april 2025 ga årsmøtet sin prinsipielle godkjennelse til etablering av videoovervåkning i sameiet, samt en økonomisk ramme på inntil kr 200 000 for installasjon og montering. Bakgrunnen for tiltaket var flere hendelser med uønsket adgang, innbruddsforsøk og tyveri i sameiet.

Styret har i etterkant gjennomført installasjon av videoovervåkning i tråd med årsmøtets vedtak. Flere aktører ble vurdert og sammenlignet, hvor valget endte på Enter Security. Det er etablert kamera ved hver hovedinngang, ved sykkelbodene, ved innkjøringen til garasjeanlegget, samt flere kameraer inne i garasjen. Formålet med tiltaket er å øke sikkerheten, forebygge uønskede hendelser og bidra til bedre beskyttelse av sameiets eiendom. Den totale kostnaden for etableringen var ca. kr. 150 000.

Ekstraordinært årsmøte

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 5. november 2025 på Bekkestua bibliotek. 60 av totalt 66 stemmer var representert, inkludert fullmakter. Bakgrunnen for møtet var utfordringer med parkeringsanlegget og særlig flåtesystemet, som siden overtakelsen har hatt betydelige driftsproblemer og tekniske feil. Styret orienterte om reklamasjonssaken mot utbygger Skanska og om arbeidet som har vært gjort for å kartlegge feil og gjennomføre nødvendige reparasjoner. Det ble også redegjort for ansvarsforhold, kostnadsfordeling og forsikringsmessige forhold knyttet til garasjeanlegget.

Årsmøtet behandlet styrets forslag om videre oppfølging av reklamasjonssaken. Det ble vedtatt å engasjere et advokatfirma for å foreta en juridisk vurdering av sameiets krav mot Skanska, med en kostnadsramme på inntil kr 150 000. Kostnaden belastes parkeringsseksjonen (seksjon 55). Samtidig er det etablert en arbeidsgruppe som skal bistå styret i oppfølgingen av saken og i arbeidet med å vurdere videre prosess. Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

Fakturering av varmtvann

I salgsoppgaven og ved overtakelse ble det opplyst at energi tilknyttet varmtvann skulle faktureres individuelt. Denne løsningen var ikke teknisk på plass fra Skanska sin side fra start, som har medført en del etterarbeid for styret. Løsningen innebærer at ca. 25% av fjernvarmekostnaden deles likt og de resterende 75% faktureres per faktisk energiforbruk. Det ble lovet fra Lyse/Brunata at alt skulle bli klart i fjor sommer, men første fakturering kom samlet i November. Etter stikkprøver og gjennomgang av forbruket så vi at denne hadde flere feil, ved at noen fikk for høyt forbruk og andre for lavt. Noen hadde til og med 0, så vi besluttet at dette skulle tilbakebetales seksjonseierne og settes på vent inntil alt var korrekt. Samtidig så vi at gebyrene fra Lyse var uforholdsmessig høye ved at påslaget deres utgjorde ca. 110 kr per faktura(fastbeløp og månedspris). Vi har forsøkt å forhandle/ finne en bedre løsning, men synes at kostnadene er for høye. Styret har derfor besluttet at sameiet inntil videre dekker kostnaden gjennom felleskostnadene i stedet for individuell fakturering, da dette innebærer en total besparelse på ca. 70 000 kr/år. Videre jobber vi med å få til en årlig avregning, men dette er i prosess.

Rotter/Skadedyr

Rotter ble først oppdaget ved leilighetene nærmest støyskjermen i Fagerlunden 233 i april i

fjor. Anticimex ble da kontaktet og satte ut lokkefeller uten gift, som ikke er skadelige for andre dyr. Det er nå også observert rotter i andre etasje i Fagerlunden 227 og ved lekeplassen. Anticimex har derfor plassert en ny lokkefelle ved kanten av terrassen på bakkeplan i Fagerlunden 227, og denne må ikke røres eller flyttes. Styret har også bedt vaktmester tette hull ved rørene som leder vann fra slukene på terrassene mellom første og andre etasje, da kanalene ved rørene og åpninger mellom terrassene ifølge Anticimex kan gjøre områdene attraktive for rotter.

Det er samtidig påpekt at rotter sjelden forsvinner av seg selv i områder med mennesker, skjulesteder og tilgang på mat. Styret forsøker derfor å begrense tilgangen til terrassene, men det er viktig at alle beboere bidrar ved å unngå å sette fra seg esker ved søppelcontainere eller på markterrasser, og ved å ikke oppbevare mat i drivhus. Ved bruk av utekjøkkenet må man også være nøye med å fjerne matrester. Styret vil i tillegg vurdere å reklamere til Skanska, blant annet med henvisning til rør og kanaler mellom terrassene, som ikke tidligere ble omtalt da en reklamasjon fra en leilighet i 233 ble avslått med henvisning til at bygget er oppført i henhold til TEK17.

Service/vedlikehold

Sameiet har eksisterende vedlikeholdsavtaler for stort sett alt av infrastruktur, spesielt der dette er nødvendig for å opprettholde garanti eller påkrevd gjennom lovverket. Det innebærer at vi følger løpende kontroller og servicer på eiendommen, både kvartalsvis og årlige med aktuelle aktører. Noen av kontrollene har avdekket feil eller småting som vi har måttet håndtere i ettertid. Alt er pt. utført og godkjent, om vi holder parkeringsflåtene utenfor.

Reklamasjoner

Det er meldt over 20 reklamasjoner i løpet av perioden samt at vi har fulgt opp gamle saker som ikke er avsluttet. Hovedvekten av disse dreier seg om parkeringsflåte og vannlekkasjer langs veggen i garasjekjelleren. Andre saker har vært feil på fjernvarmeanlegget, ødelagte fasadestein, sprekker i gulv, glass og tepper mm. De fleste er allerede gjennomført/utbedret og det som står igjen er primært knyttet til parkeringsflåte og vannlekkasje.

Sak fra ordinært årsmøte – utredning parkeringsplasser

Styret har i løpet av året brukt betydelig tid og ressurser på oppfølging av forslag om korttidsparkering på sameiets område. Arbeidet har omfattet gjennomgang av arbeidsgruppens notat, innhenting av nødvendig informasjon fra kommunen, dialog med relevante instanser for å avklare krav i reguleringsplan og uteområdesplan, vurdering av praktiske og økonomiske konsekvenser ved en eventuell parkeringsplass, samt koordinering med fagpersoner ved behov for skisser og dokumentasjon til byggesøknad. Styret har også sørget for løpende informasjon til beboere gjennom oppslag og oppfølging, for å sikre korrekt saksbehandling og tilstrekkelig dokumentasjon før eventuelle beslutninger. Denne prosessen har vært tidkrevende og har vist hvor mye arbeid som ligger i å ivareta både regelverk og fellesskapets interesser.

Sosiale tiltak

I høst ble det arrangert et uformelt beboertreff ved utekjøkkenet, organisert med frivillig innsats fra beboerne. I tillegg er et det opprettet en egendrivhusgruppe som har kommet godt i gang med etableringen, som også bidrar til et godt miljø.

Vi vil fortsette med å legge til rette for beboertreff i fremtiden, samt at vi planlegger å avholde dugnad på våren.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det er installert videoovervåkning i alle bygg + sensor for bilskiltgjenkjenning i garasjen.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det er ikke planlagt vesentlig vedlikehold i 2026, men det ønskes å gjennomføre vask og lett overflatebehandling av enkelte områder i garasjen og utendørs. Dette ønskes i hovedsak gjennomført på dugnader, men om dette ikke er tilstrekkelig må vi engasjere håndverkere/vaktmester.

Kommende 5-års periode

Styret i Fagerlunden Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Fagerlunden Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 478 670	1 439 212	2 478 700	2 577 516
Annen driftsinntekt	2	634 870	516 633	307 300	277 200
Sum inntekter		3 113 540	1 955 845	2 786 000	2 854 716
Kostnader					
Lønnskostnad	3	199 675	0	200 000	256 725
Kostnad lokaler	4	1 421 911	775 640	1 015 000	1 268 400
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 258	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	752 816	233 380	603 625	780 000
Påkostning, rehabilitering, investering	7	157 001	0	0	50 000
Annen driftskostnad	8	633 005	344 818	743 060	616 100
Sum kostnader		3 165 666	1 353 838	2 561 685	2 971 225
Resultat før finansielle poster		-52 126	602 007	224 315	-116 509
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	11 675	2 733	0	0
Sum finansielle poster		11 675	2 733	0	0
Årsresultat		-40 451	604 740	224 315	-116 509

Balanse Fagerlunden Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		4 198	0
Andre fordringer	10	209 186	40 854
Sum fordringer		213 384	40 854
Bankinnskudd, kasse o.l	11	924 421	661 135
Sum omløpsmidler		1 137 806	701 989
Sum eiendeler		1 137 806	701 989

Balanse Fagerlunden Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	564 289	604 740
Sum egenkapital		564 289	604 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 515	39 588
Forskudd innbetalinger		68 401	0
Annen kortsiktig gjeld	13	229 600	57 660
Sum kortsiktig gjeld		573 516	97 248
Sum gjeld		573 516	97 248
Sum egenkapital og gjeld		1 137 806	701 989

Fagerlunden Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Christopher Haller Ødegaard Styreleder	Ivar Halset Styremedlem	Sebastian Christensen Styremedlem
Borghild Roald Styremedlem	Anette Halvorsen Aarset Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 198 518	1 286 871	2 198 600	2 295 636
Felleskostnader div	0	35	0	0
Innbetaling for kabel-TV	280 152	152 306	280 100	281 880
Sum	**2 478 670**	**1 439 212**	**2 478 700**	**2 577 516**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	602 000	122 273	270 600	277 200
Diverse inntekter	0	366 976	0	0
Strøm el-bil	32 870	27 384	36 700	0
Sum	**634 870**	**516 633**	**307 300**	**277 200**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	175 000	0	175 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	0	25 000	31 725
Sum	**199 675**	**0**	**200 000**	**256 725**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	1 490	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	451 937	407 281	492 000	435 000
Vaktmestertjenester	142 275	135 043	136 000	142 700
Lys, varme, energi	161 136	113 221	150 000	110 700
Renhold	175 265	47 045	167 000	180 000
Annen kostnad lokaler	0	800	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	372 668	48 235	70 000	350 000
Sommer- og vinterkostnader	117 141	24 015	0	50 000
Sum	**1 421 911**	**775 640**	**1 015 000**	**1 268 400**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 258	0	0	0
Sum	**1 258**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	83 243	55 086	181 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	663 274	178 095	208 625	650 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 298	198	214 000	30 000
Sum	**752 816**	**233 380**	**603 625**	**780 000**

Note 7 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeanlegg	157 001	0	0	0
Sum	157 001	0	0	50 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar revisjon	0	12 125	12 000	0
Forretningsførerhonorar	129 965	59 039	130 560	134 800
Honorar for teknisk rådgivning	36 118	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	70 000	0
Kontorrekvisita	0	1 037	0	0
Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	212	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 216	0	5 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	274 304	148 116	282 000	276 000
Kontingenter	0	3 100	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	1 000
Forsikringspremie	177 800	117 358	240 000	187 300
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 190	0	0	5 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 660	1 474	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 040	2 568	0	5 000
Sum	**633 005**	**344 818**	**743 060**	**616 100**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	145	0	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	1 927	0	0
Renter plasseringskonto	11 529	0	0	0
Andre renteinntekter	0	806	0	0
Sum	**11 675**	**2 733**	**0**	**0**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse tidligere forretningsfører	0	10 435
Periodisering kostnader	209 186	30 419
Sum	**209 186**	**40 854**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	663 390	659 960
Sparekonto Boligbanken	261 031	1 175
Sum	**924 421**	**661 135**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	604 740	0
Fra årets resultat	-40 451	604 740
Sum annen egenkapital	564 289	604 740
Sum egenkapital	564 289	604 740

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte kostnader	0	25 463
Forskudd tidligere forretningsfører	0	32 197
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Avsetning	229 550	0
Sum	**229 600**	**57 660**

Det er avsatt kr 229 550 i regnskapet for 2025 knyttet til en ubetalt faktura fra selskapet som skulle utføre reparasjon av parkeringsflåten i garasjeanlegget. Arbeidet er imidlertid ikke godkjent av sameiet, og det foreligger fortsatt uenigheter om leveransen samt en pågående tvistesak mellom partene. Avsetningen er derfor gjort for å reflektere en forsvarlig regnskapsmessig vurdering inntil saken er avklart, og beløpet kan bli justert når utfallet av tvisten foreligger.

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	604 740	0
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-40 451	604 740
Årets endring disponible midler	-40 451	604 740
Disponible midler UB	564 289	604 740

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Strøm el-bil	27 324	0	36 700	0
Inntekter garasjedrift	602 000	0	270 600	277 200
Sum inntekter	629 324	0	307 300	277 200
Kostnader				
Lys, varme, energi	21 221	0	0	40 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	42 263	0	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 000	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	583 391	0	0	600 000
Påkostninger og investeringer	50 599	0	0	50 000
Annen driftskostnad	36 118	0	0	0
Sum kostnader	736 591	0	0	740 000
Resultat før finansielle poster	-107 268	0	307 300	-462 800
Finansielle poster				
Årsresultat	-107 268	0	307 300	-462 800

Resultat og balanse med noter for Fagerlunden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fagerlunden Boligsameie

Styreleder	Christopher Haller Ødegaard (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Anette Halvorsen Aarset (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Borghild Roald (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Ivar Halset (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Sebastian Christensen (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Fagerlunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerlunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: IDV5F-YQD1K-E9YYQ-RF31V-LVSMQ-CZASN

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

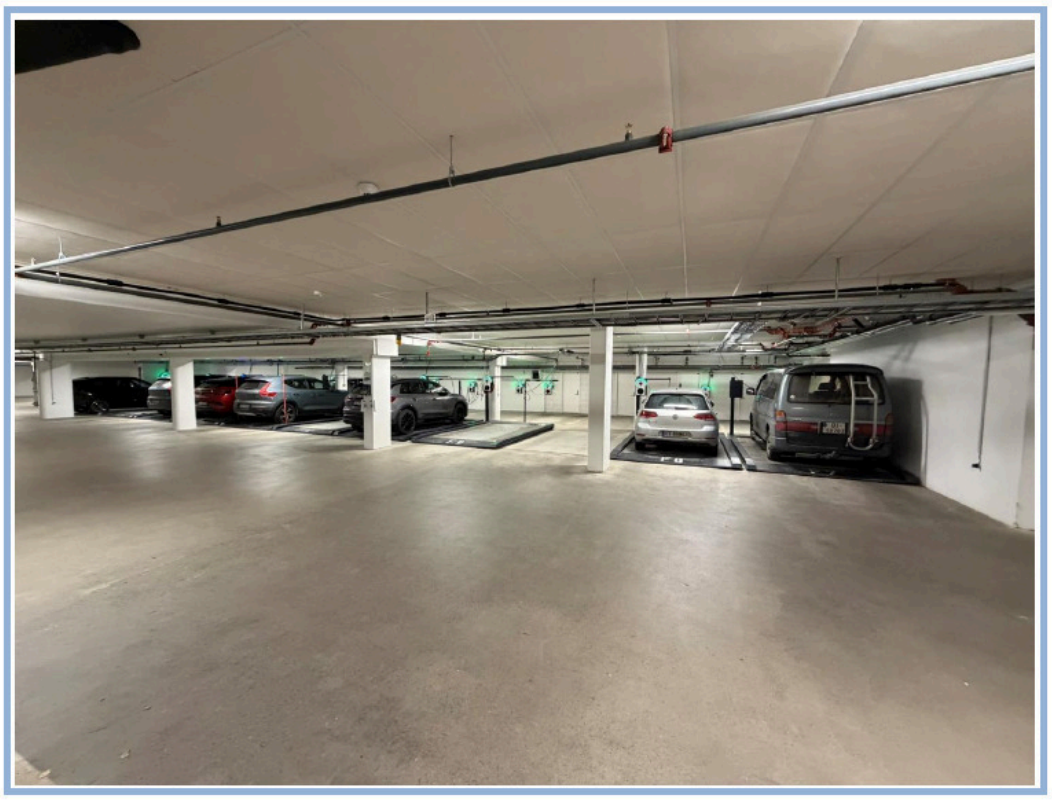
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IDV5F-YQD1K-E9YYQ-RF31V-LVSMQ-CZASN

Vurdering av parkeringsanlegg



Innhold

01 Oppdragsopplysninger 3
02 Sammendrag 3
03 Oppdrag 3
04 Hensikt 3
05 Eiendom 4
06 Opplysninger 4
07 Funn fra befaringen 5
08 Vurdering/årsak 11
08.01 Størrelse på p-plasser/manøvreringsfelt 11
08.02 Tilstand 13
08.03 Fukt 14
08.04 FDV 14
09 Tiltak 15
12 Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 16

01 Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Bærumsveien 229-235, 1357 Bekkestua
Møtested: Bærumsveien 229-235, 1357 Bekkestua
Oppdragsgiver: Fagerlunden Boligsameie
Oppdragsleder: Martin Østebøvik
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 17.11.2025 og 14.01.2026
Oppdragsbeskrivelse: Vurdering av mekanisk parkeringsløsning

☑ Egenkontroll		☐ Sidemannskontroll		☑ Overordnet kontroll	
13.02.2026	MØ	Dato	Initialer	13.02.2026	BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Fagerlunden Boligsameie		Ivar Halset	ivar.halset@hotmail.com	x	x
OPAK AS		Martin Østebøvik	martin.ostebovik@opak.no	x	

02 Sammendrag

OPAK AS v/Martin Østebøvik har gått befaring og har vurdert garasjeanlegg.
Ved befaring registreres følgende avvik:

- Avvik fra SINTEFs breddeanbefalinger på parkeringsplasser
- Fuktproblematikk
- Mangelfull FDV

Parkeringsflåteanlegget har hatt flere driftsproblemer, blant annet skader på sensorer som førte til midlertidig stans. Parkering Solutions AS har utført omfattende reparasjoner, inkludert bytte av motorer med fabrikkfeil, utskifting av alle sensorer til en mer robust løsning, forsterking av ramper og reparasjon av låsemekanisme.

Det er allerede utført en del utbedringsarbeider og det registreres ikke komponenter med driftsstans eller feil ved befaringen, men systemet har normal slitasje og er sårbart med små marginer. Oppmåling av parkeringsplasser viser avvik fra SINTEFs anbefalte bredder, noe som gir begrenset manøvreringsareal og økt risiko for skader på komponenter. Parkeringsplassene er etter OPAKs vurdering ikke forskriftsmessig utformet. Perioder med driftsstans kan få store konsekvenser for brukerne, og det er avgjørende med tilstrekkelig opplæring, drift og vedlikehold.

Det bør vurderes bedre oppmerking, nye sensorer må dokumenteres og det må påregnes økte driftskostnader som følge av smale parkeringsplasser. OPAK anbefaler at det gjennomføres betongkontroll for å kontrollere skadeutvikling forårsaket av kloridtholdig vannbelastning. Utbedring av eventuelle skader på betongkonstruksjoner må utføres der det er behov.

03 Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Fagerlunden Boligsameie, jamfør bestilling av 10.11.2025

04 Hensikt

Hensikten med oppdraget er å vurdere om parkeringssystemet tilfredsstiller tekniske krav for slike anlegg.

05 Eiendom

Boligblokker med felles garasjekjeller oppført i 2024. Deler av parkeringsanlegget er utført med parkeringsflåter.

06 Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:
De fleste av brukerne har fått opplæring i bruk av parkeringssystemet ved overtakelsen i 2024, men de opplever at opplæringen har vært begrenset og ikke tilstrekkelig. Pga. skader på sensorer ble disse koblet ut av *Parking Solutions AS*. Styret ble klar over at sensorene ikke virket (var koblet ut) tidlig på høsten 2025, og valgte derfor å stenge anlegget ned. Anlegget var nedstengt en periode (ca. 2 mnd.) av sikkerhetshensyn, inntil nye sensorer var montert, i november 2025.

Parking Solution AS har:
1. byttet åtte motorer (det finnes en i hver flåte). Dette er en reklamasjonssak da fabrikken skrudde en strammeskrue(?) inn i gir-huset slik at det rant olje ut. Flere motorer fikk også alvorlige skader i godset ved denne feilen og biter falt av
2. Byttet sidesensorene på de 12 flåtene som var ødelagte. De har for øvrig byttet de resterende sensorene også og erstattet dem med en bedre og noe mer solid løsning. I følge Parking Solution finnes det ikke slike sensorer på andre tilsvarende plattformer hverken i Norge eller andre steder
3. Forsterket rampen til hver plattform
4. reparert/byttet låsemekanismen i styringsenheten

Styret synes at alle disse reparasjonen og det faktum at det ikke finnes andre slike systemer vitner om en kvalitativ svak leveranse. Etter november 2025 og frem til i dag, er det registrert ustabile betjeningspanel, flere plattformer som kommer ut av posisjon, og ny motor med lekkasje, en signalkabel løsnet og ble kuttet av skinne. Dette har samlet sett gitt gjentagende driftsstans.

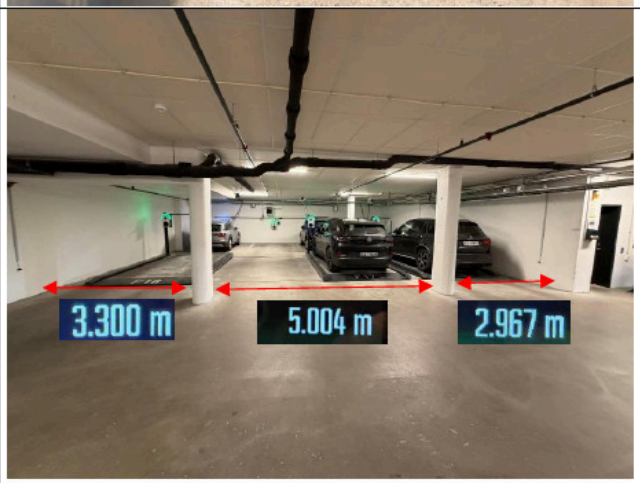
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

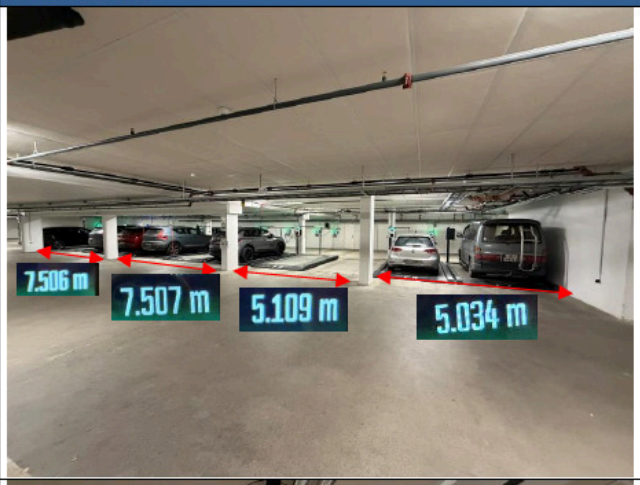
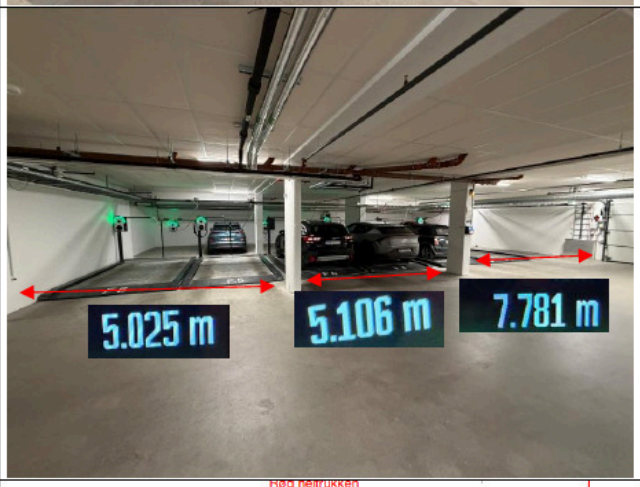
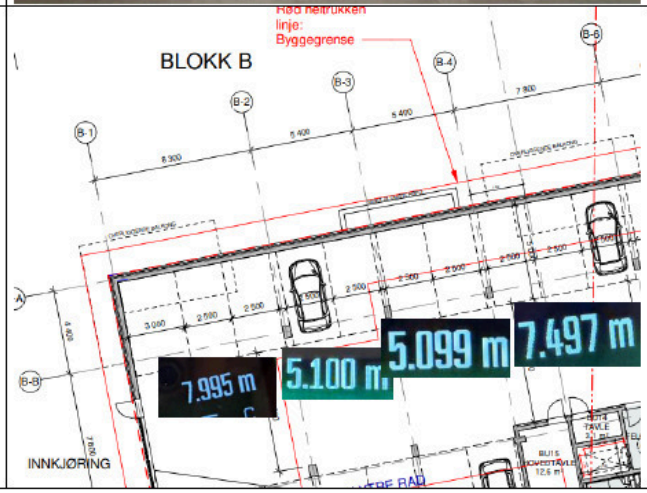
OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

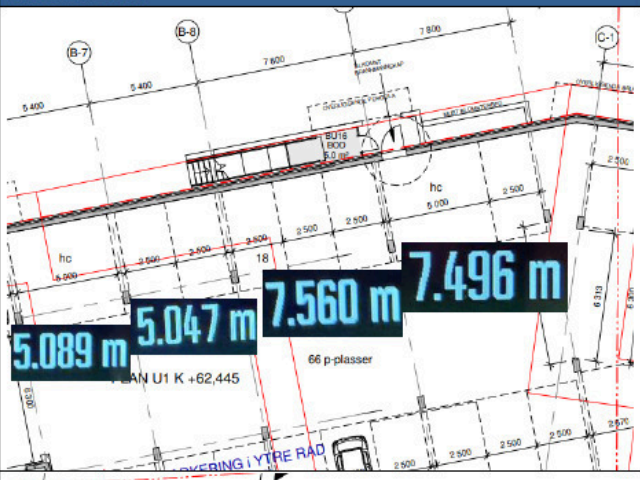
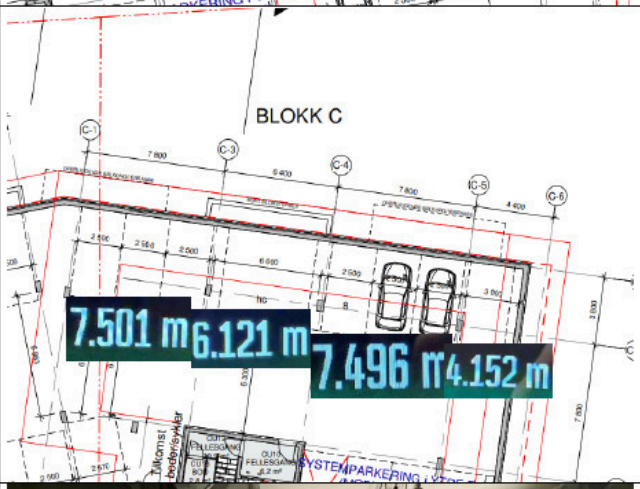
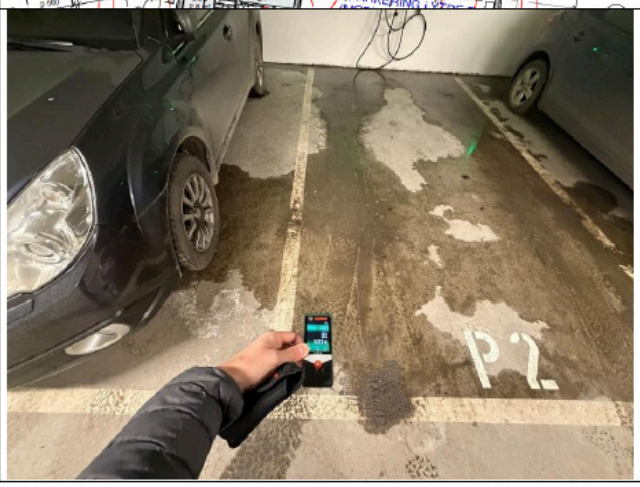
Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:
- Tilbud på serviceavtale datert 13.11.2023
- FDV-dokumentasjon, DATABLAD DE-10
- Div. bilder av tidligere sensorskinner og skader på disse

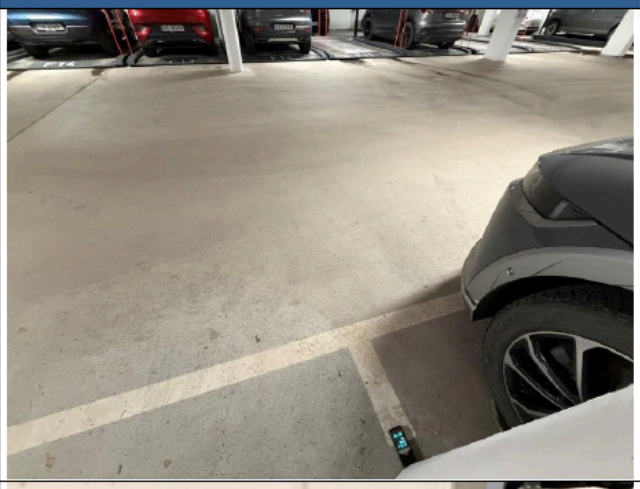
07 Funn fra befaringen

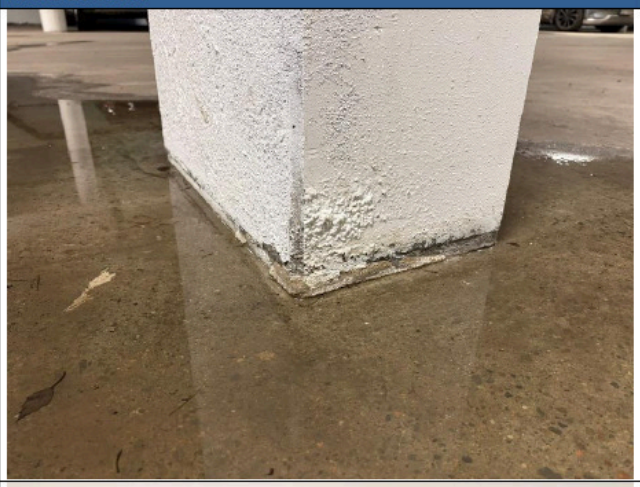
Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		Utklipp fra plantegning hentet fra Bærum kommunes saksinnsyn, PLAN U1 BLOKK B, siste rev. dato 16.02.2022: 
2.		Bildet viser styringsenhet/betjeningspanel. OPG opplyser at låsemekanismen er reparert/byttet da den tidlige løsningen ble defekt etter kort tids bruk.
3.		Bildet viser oljeflekk langs skinne. Det registreres flere tilsvarende flekker rundt om i anlegget. OPG opplyser at dette skyldes feil ved innfesting av/i motor. Motorer med defekt er opplyst skiftet ut.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
4.		Bildet er oversendt fra OPG og viser sensor på siden av en av parkeringsflåtene. Sensorskinnen er skadet pga. påkjørsel.
5.		Bildet viser en av de nye sensorskinnene. Alle sensorskinner er skiftet ut. De nye skinnene ser ut å ha bedre innfesting, men er fortsatt sårbare og utsatt for skader ved påkjørsel.
6.		Bildet viser p-plasser innerst i garasjen. Mål og søyleplassering samsvarer ikke med tegning. Det registreres en ekstra søyle i forhold til plantegning. Viser til utklipp og tabell på side 13: 

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
7.		Bildet viser p-plasser midtre del i garasjen. Mål og søyleplassering samsvarer ikke med tegning. Viser til utklipp og tabell på side 13: 
8.		Bildet viser p-plasser ved innkjøringen. Mål og søyleplassering samsvarer ikke med tegning. Viser til utklipp og tabell på side 13: 
9.		Bildet viser utklipp fra plantegning. Ved befaring ble avstand mellom søyler kontrollert, ref. tabell på side 13.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
10.		Bildet viser utklipp fra plantegning. Ved befaring ble avstand mellom søyler kontrollert, ref. tabell på side 13.
11.		Bildet viser utklipp fra plantegning. Ved befaring ble avstand mellom søyler kontrollert, ref. tabell på side 13.
12.		Lengde på P-plass ble stikkprøvemessig kontrollert. Lengde ble målt til ca. 5 m.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
13.		Bredde på kjøreareal ble stikkprøvemessig kontrollert. Det er ca. 7,2 meter mellom søylene. 
14.		Befaringen 14.01.2026 Bildet viser eksempel på vannbelastning mot vegg og symptomer på skadeutvikling.
15.		Befaringen 14.01.2026 Bildet viser eksempel på vannbelastning mot vegg og symptomer på skadeutvikling.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
16.		Befaringen 14.01.2026 Bildet viser eksempel på vannbelastning mot søyle og symptomer på skadeutvikling.
17.		Befaringen 14.01.2026 Bildet viser eksempel på vannbelastning mot vegg og symptomer på skadeutvikling.

08 Vurdering/årsak

OPAK AS v/ Martin Østebøvik har gått befaring og har vurdert parkeringsanlegg. Anlegget ble visuelt kontrollert, og det ble foretatt oppmåling mellom søyler. Deler av anlegget er utført med parkeringsflåter. Parkeringsflåteanlegg er etter OPAKs vurdering generelt et sårbart system, med relativt små marginer. Skader på anleggets komponenter kan føre til at anlegget ikke fungerer. Bruk av p-plassene innenfor flåteanlegget er spesielt utfordrende, da det er trangt å manøvrere inn mellom flåtene. Perioder med driftsstans i anlegget kan få store konsekvenser for brukerne fordi biler kan bli stående utilgjengelig. Det er derfor helt avgjørende at slike anlegg utføres med tilstrekkelig manøvreringsareal og driftes og vedlikeholdes iht. FDV-dokumentasjon.

08.01 Størrelse på p-plasser/manøvreringsfelt

SINTEF Community byggdetaljblad *312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg* fra mars 2015 er lagt til grunn for OPAKs vurderinger, da parkeringsanlegget er prosjektert før det gjellende byggdetaljbladet var revidert (2023). Viser til utklipp fra aktuelt byggdetaljblad som beskriver tilstrekkelig dimensjoner på parkeringsplasser:

312 *Dimensjoner.* Parkeringsplassens lengde må være 5,0 m. Bredden bør være 2,5 m. [951] angir at plasser med bredde 2,3 m og 2,4 m kan benyttes på visse vilkår. Breddemålet er nettomål per plass forutsatt at bredden ikke er begrenset av vegger eller søyler. Med vegg på den ene siden bør bredden på plassen være 2,8 m og med vegg på begge sider bør bredden på plassen være 3,0 m. Om breddetillegg ved søyler, se pkt. 55.

55 Søyler og master

For å unngå unødig arealbruk anbefales koordinert prosjektering av bæresystem og garasjeanlegg. Søyler må ikke stå i manøvreringsarealet.

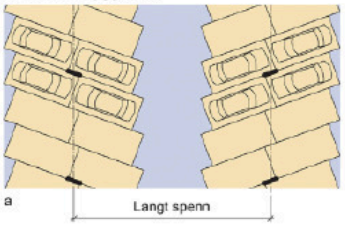
Figur 55 a viser optimal søyleplassering med tanke på brukskvalitet og arealeffektivitet i garasjeanlegget, men spennet mellom søylene blir langt.

Søyler mellom parkeringsplassene forutsetter plasstillegg lik søylens bredde eller diameter, se fig. 55 b.

Dersom søylene må stå mellom plassene, plasseres de ved bilens bakhjul, slik at de ikke hindrer åpning av bildører, se fig. 55 c. Løsningen krever tillegg i parkeringsplassenes bredde for manøvrering, avhengig av parkeringsplassenes vinkel til kjørefeltet og søyleplasseringen. Breddetillegget ivaretar også plass til gangareal.

De samme prinsippene gjelder for plassering av for eksempel lysmaster utendørs.

© SINTEF Byggforsk



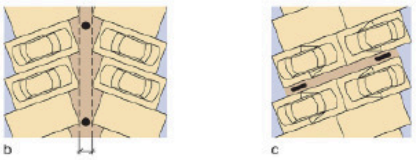


Fig. 55 a–c
Søyleplassering i garasjeanlegg. Forholdene er tilsvarende ved vinkelrett parkering.
a. Optimal plassering som ikke forårsaker arealtillegg. Løsningen betinger imidlertid lange spenn i dekkekonstruksjonen.
b. Areal er lagt til fordi søylene er plassert mellom parkeringsradene. Når søyleplasseringen er uavhengig av parkeringsmodulen, må man holde av søylebredden mellom parkeringsradene. Hvis søyleplasseringen samsvarer med parkeringsmodulen, kan man spare noe areal ved skråparkering.
c. Søyler mellom biler er plassert ved bilens bakhjul slik at de ikke «struper» innkjøringen til plassen eller hindrer åpning av dører. Søylenes bredde/diameter må legges til parkeringsplassenes bredde. Dersom søyler plasseres lenger ut eller inn mellom parkeringsplassene, må de tilstøtende plassene regnes som plasser mot vegg, og ha bredde på 2,8 m.

Etter OPAKs vurdering har søylene på siden med parkeringsflåter plassering «lengere ut mellom parkeringsplassene», og parkeringsplassene skal derfor regnes som plasser mot vegg og ha bredde 2,8 meter fordi søylene struper innkjøringen. Ved vegg på begge sidene av parkeringsplassen skal bredden være 3,0 meter. I gjeldende byggdetaljblad fra 2023 er det skjerpede anbefalinger knyttet til prosjektering av parkeringsplasser, med anbefaling om enda større plasser. Ved befaring måles en redusert bredde mellom søyler/vegger i forhold til de anbefalte breddene. Forholdet medfører begrensninger med tanke på brukbarheten, og økt risiko for skader på sårbare komponenter på flåteanlegget, samt kjøretøy, som følge av begrenset manøvreringsareal. På siden uten parkeringsflåter registreres kun mindre avvik fra SINTEFs anbefalinger, men OPG opplyser å ha målt varierende bredder mellom oppmerkingslinjer. Lengden på p-plasser er stikkprøvemessig kontrollert og iht. anbefalt lengde på 5 meter.

Under følger en oppsummering av målte avvik (mm) fra plantegning og SINTEFs anbefalte bredde på parkeringsplasser, rødt marker breddeavvik. Øverste tabell omhandler delen med parkeringsflåter:

Målt bredde mellom søyler	bredde Iht. til plantegning	Anbefalte bredde iht. SINTEF	Avvik fra SINTEFs beskrivelse
Innerste seksjon flåte			
3300	3000	3000	300
5004	7500	5600	-596
2967		3000	-33
Midtre seksjon			
7506	7500	8100	-594
7507	7500	8100	-593
5109	5550	5600	-491
5034	5000	5600	-566
Yttre seksjon			
5025	5000	5600	-575
5106	5000	5600	-494
7781	8000	8100	-319

Målt bredde mellom søyler	bredde Iht. til plantegning	Anbefalte bredde iht. SINTEF	
Ytterst seksjon (ytterst til innerst)			
7995	8000	7800	195
5100	5000	5000	100
5099	5000	5000	99
7497	7800	7500	-3
5089	5000	5000	89
5047	5000	5000	47
7560	7500	7500	60
7496	7500	7500	-4
inneste seksjon (ytterst til innerst)			
7501	7500	7500	1
6121	6000	4500	1621
7496	7500	7500	-4
4152	3000	2800	1352

Etter OPAKs vurdering medfører begrenset bredde mellom søyler, i kombinasjon med et sårbart parkeringssystem, økt risiko for skader på komponenter (bl.a. sensorer). Parkeringsplassene er etter OPAKs vurdering ikke forskriftsmessig utformet.

Manøvreringsareal

Etter OPAKs vurdering viser stikkontroll tilstrekkelig manøvreringsareal. Viser til tabell og skisse i SINTEF Community byggdetaljblad *312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg* fra mars 2015:

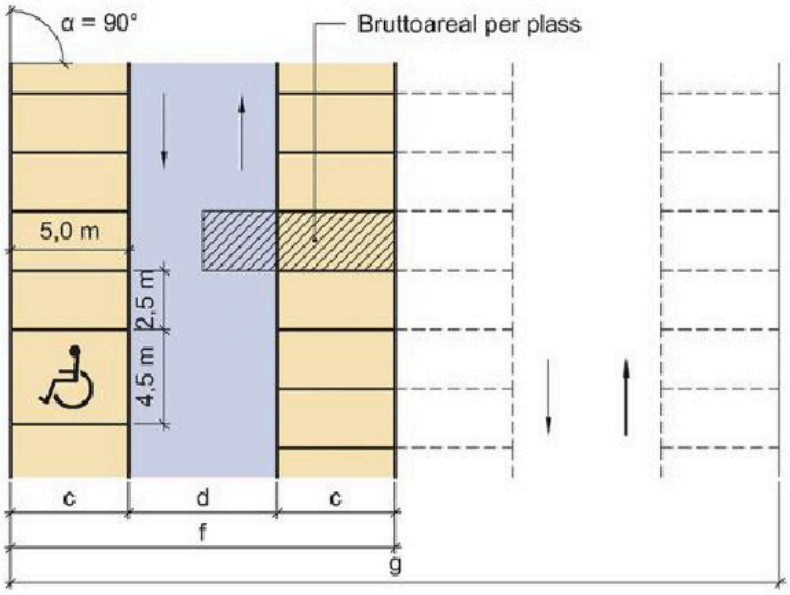


Fig. 531
Definisjon av mål for parkeringsplasser

Tabell 531
Plassbehov og arealutnyttelse for forskjellige parkeringsvinkler ved tosidig parkering av personbiler [952]. Se også tabell 524. For skråoppstilling er kjørebanen enveiskjørt. Bredde = 2,5 m

a °	c m	d m	e m	f m	Bruttoareal per plass[1] m^2
45	5,30	4,10	3,54	14,70	22,86
60	5,60	4,15	2,89	15,35	20,35
70	5,55	4,25	2,66	15,40	19,35
80	5,35	5,00	2,54	15.70	19,37
90	5,00	6,30	2,50	16,30	20,37

[1] Se skravert areal på fig. 531. Ved skråparkering kommer arealet mellom parkeringsplassene og parkeringsanleggets yttergrenser i tillegg til bruttoarealet.

08.02 Tilstand

Etter OPAKs vurdering fremstår anlegget i relativ god teknisk stand ved befaring. Normal forventet bruksslitasje registreres. Anlegget var i drift ved befaringen. Det er utført utskifting av komponenter som har vært skadet/defekte. I perioder med defekte sensorer var det av sikkerhetsmessig årsak uforsvarlig å bruke anlegget. Eventuell bruk uten sensorer eller andre sikkerhetsinstallasjoner må unngås. OPG opplyser at sensorer er skiftet ut til en ny type som ikke har vært benyttet i Norge eller andre steder tidligere. De nye sensorenes egenskaper må dokumenteres.

08.03 Fukt

Ved befaring ble det registrert stående vann på gulvarealer inn mot vegger og en av søylene. Det var symptomer på begynnende skadeutvikling på berørte vegger i form av malingsavflassing forårsaket av økt vannbelastning over tid. Overganger mot vegger og søyler er utført uten vanntett sjikt og vann vil derfor trenge inn i betongen over tid. Vannbelastning er i stor grad forårsaket av avsmelting fra biler. Slikt smeltevann inneholder klorider (salter) som kan forårsake armeringskorrosjon. Etter OPAKs vurdering medfører mangelfull håndtering av vann risiko for skadeutvikling og økt vedlikeholdsbehov. OPAK har ikke vurdert omfang av eventuell vanninntrenging. Viser til beskrivelse i overnevnte byggdetaljblad:

563 *Nedbør og smeltevann fra biler* bør ledes bort med fall 1 : 40. Utendørs kan vannet ledes til grøntanlegg. Dersom vannet ledes til sluk, må det gå gjennom en oljeutskiller før det slippes videre til overvannsnettet. I innendørs anlegg som er tilstrekkelig oppvarmet til å smelte og tørke opp fuktigheten, er det unødvendig med fall, men man bør likevel legge inn sluk for bortledning av spylevann.
Når garasjegolvet ligger under grunnvannsstanden, kan vannoppsuger og luftavfukter være aktuelt. Avløp fra parkeringsplan som ikke ligger på terreng, bør gå i innvendig, oppvarmet nedløp.

08.04 FDV

OPG har kun mottatt DATABLAD DE-10 som inneholder en forenklet beskrivelse av FDV for anlegget, samt tilbud på serviceavtale:


PLANLEGGINGSNOTATER

Vedlikehold, rengjøring og forebygging

Systemene skal vedlikeholdes og rengjøres regelmessig i henhold til vår bruksanvisning. Sørg for at det er tilstrekkelig drenering.

Samsvarserklæring

Risarkeringssystemer til DE-PARK er i samsvar med EG-maskindirektivet 2006/42/EG og DIN EN 14010 (sikkerhet).

Sikkerhetsgjerder - Barrierer

Skal monteres i gangfelt, tilgjengelige områder rundt anlegget iht.
DIN EN ISO 13857 (på stedet, også under installasjon).

Temperatur

Temperaturområde fra -5 til +40°C.
Relativ fuktighet maks. 80 %.
Ta kontakt med DE-PARK i tilfelle ulike forhold.

Ventilasjon

Parkeringshuset må være tilstrekkelig ventilert.

Brannsikkerhet

Garasjedesignet skal oppfylle de regionale brannsikkerhetsbestemmelsene. Kravene kan variere. Derfor
situasjonen må avklares og informasjon
innhentet på forhånd av kunden og deretter avtalt og koordinert.

Belysning

Parkeringsplassene skal være tilstrekkelig opplyst
på stedet i henhold til forskriftene.

Det står blant annet beskrevet at systemet skal vedlikeholdes og rengjøres regelmessig iht. bruksanvisning, og at det må sørges for tilstrekkelig drenering, uten spesifisering hva som menes med dette. Det er ikke anført hvilke komponenter som skal rengjøres eller hvordan dette skal gjennomføres i praksis (intervaller). Det er henvist til bruksanvisning, men bruksanvisning er ikke mottatt. Etter OPAKs vurdering er FDV-dokumentasjonen mangelfull. Viser til TEK17 *§ 4-1. Dokumentasjon for driftsfase*n:

> **§ 4–1. Dokumentasjon for driftsfasen**
>
> (1) Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge den nødvendige dokumentasjonen for ansvarlig søker. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på en tilfredsstillende måte.

I veiledning står det blant annet følgende: *Tekniske fellesanlegg i boligblokker må dokumenteres særskilt.*

09 Tiltak

- OPAK har på nåværende tidspunkt ikke beskrevet utbedringstiltak i forbindelse med breddavvik på parkeringsplasser. En eventuell utbedring av dette må vurderes med bakgrunn i nødvendig prosjektering, da omplassering av søyler i utgangspunktet er svært utfordrende mtp. statikken. Som et alternativ kan det vurderes å øke manøvreringsbredde mellom flåtene ved å redusere antall flåter.
- Som et avbøtende tiltak bør det vurderes ytterligere oppmerking slik at risiko for påkjørsel reduseres.
- Økt vedlikehold og driftskostnader ved utskifting av skadde sensorer forårsaket av påkjørsel må påregnes, ettersom p-plassene er smalere enn anbefalt av SINTEF og til dels angitte mål i plantegning.
- Brukere av anlegget må få tilstrekkelig opplæring i bruken av anlegget. Anlegget må vedlikeholdes og driftes iht. FDV-dokumentasjonen. Nødvendig FDV-dokumentasjon må overleveres slik at dette muliggjøres.
- OPAK anbefaler at det utføres utvidet betongkontroll for å kontrollere eventuell skadeutvikling i betongen. Resultatet av betongkontrollen vil avgjøre om det er behov for tiltak med rehabilitering av betong (dersom klorider har nådd armeringsnivå. Uavhengig av resultatet fra betongkontrollen må det gjennomføres tiltak som hindrer kloridholdig vann fra å trenge inn i vegger/søyler.

For **OPAK AS**



Martin Østebøvik
Byggfaglig spesialrådgiver

12 Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i på oppdraget i OPAK365/SharePoint.	x	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	x	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i hhv. oppdragets SharePoint-område og e-postarkivet i OPAK365.	x	
Kvalitetskontroll av OPAKs dokumenter i oppdraget er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	x	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• TEK17 • SINTEF Community byggdetaljblad *312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg* fra mars 2015

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• Avstandsmåler, Bosch PLR50C

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

CMS Kluge

Skanska Bolig AS

ved Tormod Hem

Dette brevet sendes kun per e-post til tormod.hem@skanska.no

CMS Kluge
Bryggegata 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo
Norway

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

cms.law

Knut Anders Sannes
Partner
Vår ref 702102-101
M +47 930 98 461
E knut.anders.sannes@cms-kluge.com

Oslo, 6. mars 2026

FAGERLUNDEN BOLIGSAMEIE – SKANSKA BOLIG AS:
MANGELSKRAV VEDRØRENDE PARKERINGSPLASSER OG -ANLEGG

1. INNLEDNING

Vi viser til tidligere korrespondanse mellom Fagerlunden boligsameie («**Sameiet**») og Skanska Bolig AS (tidligere Skanska Eiendomsutvikling AS) («**Skanska**») i anledning mangler og krav knyttet til parkeringsplasser og -anlegg, senest Sameiets e-post av 24.02.2026 med vedlagt rapport av 13.02.2026 fra OPAK AS («**OPAK**») og Skanskas svar 26.02.2026.

CMS Kluge Advokatfirma AS v/undertegnede representerer Sameiet i saken.

Som Sameiet opplyste i nevnte e-post av 24.02.2026 til Skanska, har Sameiet – som følge av Skanskas avvisning av Sameiets reklamasjoner og Skanskas manglende vilje til selv å avklare og utbedre mangler – funnet det nødvendig å engasjere OPAK for en faglig uavhengig vurdering av garasjeanlegget. Sameiet har av de samme grunner sett det nødvendig å engasjere oss.

Vi vil i dette brevet først, i kapittel 2, gi en oppsummering av sakshistorikken. Deretter, i kapittel 3, redegjør vi for de avtalte kravene til Skanskas leveranse av parkeringsplasser og -anlegg. I kapittel 4 behandler vi hvilke avvik fra disse avtalte kravene som er påvist og reklamert på per i dag, samt hvilke mangelskrav Sameiet fremmer overfor Skanska i anledning de ulike manglene. Kapittel 5 inneholder noen avsluttende merknader og forslag til veien videre.

CMS Kluge Advokatfirma AS is a member of CMS LTF Limited (CMS LTF), a company limited by guarantee incorporated in England & Wales (no. 15367752) whose registered office is at Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AF United Kingdom. CMS LTF coordinates the CMS organisation of independent law firms. CMS LTF provides no client services. Such services are solely provided by CMS LTF's member firms in their respective jurisdictions. CMS LTF and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS LTF and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices. Further information can be found at cms.law

CMS Locations: Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bengaluru, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Chennai, Cologne, Dubai, Dublin, Duesseldorf, Ebene, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Gothenburg, Gurugram, Hamburg, Hong Kong, Hyderabad, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Mumbai, Munich, Muscat, Nairobi, New Delhi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Silicon Valley, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Sydney, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

2. OPPSUMMERING AV SAKSHISTORIKKEN

2.1 Innledning

Som følge av en rekke mangler ved parkeringsanlegget, har Sameiet/Sameiets seksjonseiere en rekke mangelskrav overfor Skanska.

En felles forståelse av sakshistorikken anses egnet til å legge til rette for en mest mulig effektiv dialog og løsning. Ikke alle deler av sakshistorikken er direkte relevant for mangelsvurderingene og -kravene, men er tatt med for sammenhengens skyld.

2.2 Kjøpekontrakter

Etter det vi forstår, har Skanska vært både byggherre og boligselger i prosjekt Fagerlunden på Bekkestua i Bærum, og benyttet sitt eget morselskap, Skanska Norge AS, som totalentreprenør.

Fagerlunden-prosjektet er et boligprosjekt bestående av tre bygg, illustrert slik i Skanskas salgsprospekt:



Boligkjøperne har inngått hver sine kjøpsavtaler med Skanska. De fleste boligkjøperne, men ikke alle, har kjøpt en eller flere parkeringsplasser sammen med sine leiligheter. Samtlige parkeringsplasser finnes i Sameiets parkeringskjeller, som er bygget under bygg B og C, med innkjøring i bygg Bs fasade mot sør.

Kjøpekontraktene er inngått på ulike tidspunkt. Vi har blant annet blitt forelagt kjøpekontrakt av 14.01.2022, for «*leilighet nr. AU01 samt to p-plasser*». Kjøpekontraktens punkt 6 (Salgsobjekt og tilbehør) sier at Skanska skal levere salgsobjektet «*som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt*». Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til prospektet, jf. blant annet kjøpekontraktens punkt 18 (vedlegg). Prospektet, inkl. leveransebeskrivelsen, som vi har sett på, er 5. versjon, datert juni 2024.

Hvis Skanska mener det er ulikt innhold i de ulike seksjonseiernes kjøpekontrakter (foruten antall parkeringsplasser som omfattes av kjøpet) eller i de ulike versjonene av salgsprospektet inkl.

leveransebeskrivelse, som er relevant for de mangler og mangelskrav som behandles i dette brevet, bes Skanska gi beskjed om det snarest.

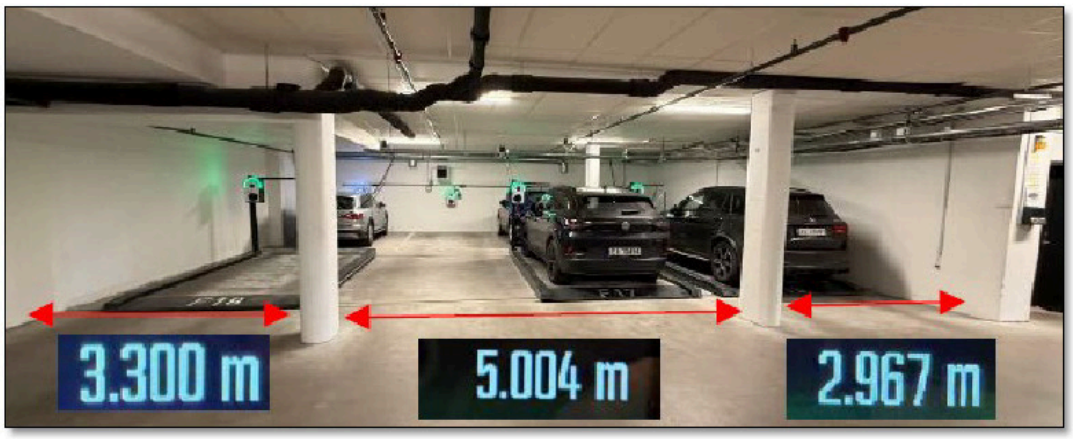
2.3 Overtakelse av og organisering av garasjekjelleren, herunder om levert flåteløsning

Garasjeanlegget, og dermed seksjonseiernes parkeringsplasser, ble overtatt i juni 2024. I overtakelsesprotokollene er Sameiets styre oppgitt som «Kjøper».

Den formelle organiseringen av parkeringsgarasjen/garasjekjelleren er per i dag ikke helt avklart for undertegnede. I Skanskas salgsprospekt heter det på side 96 at garasjekjelleren «*vil bli etablert som en anleggseiendom eller næringsseksjon og organisert som et tingsrettslig sameie hvor man kjøper en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasjeanlegget.*» I utkast til vedtekter for boligsameiet, vedlagt Skanskas prospekt, heter det i punkt 4-2 at «*Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne, og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Fagerlunden Garasjesameie.*» Undertegnede er ikke kjent med at Skanska har opprettet et eget garasjesameie med egne vedtekter. Per nå er det boligsameiets styre (Sameiet) som også representerer eierne av parkeringsplasser i garasjekjelleren og som forvalter garasjekjelleren (seksjon nr. 55), jf. punkt 4-4 (3), jf. punkt 1-2 (1) i det samme vedtektsutkastet. På vegne av Sameiet og de berørte seksjonseierne tas det forbehold om å anføre at det er en mangel knyttet til hvordan Skanska har organisert garasjekjelleren.

For at Skanska skulle få plass til et ønsket eller påkrevd antall parkeringsplasser for hele prosjektet i garasjeanlegget under bygg B og C, har Skanska tatt i bruk en løsning som omtales som «parkeringsflåte». Dette innebærer at 18 av de solgte parkeringsplassene er parkering oppå en «flåte», som kan skyves sideveis. Disse 18 flåtene er fordelt på tre seksjoner i garasjekjelleren, på høyre side når man kjører inn i garasjekjelleren, hvor det er henholdsvis 6, 9 og 3 flåter i hver seksjon.

For å illustrere denne parkeringsløsningen med flåter, har vi tatt med følgende fotografi fra ovennevnte OPAK-rapport, som viser den innerste seksjonen med 3 flåter (F16-F18):



Som fotografiet over viser, muliggjør bruken av flåter at det kan parkeres biler i to rader. For at biler som har parkeringsplass på den innerste raden skal kunne komme inn til eller ut fra sin plass, må flåtene på den ytterste raden skyves sideveis, slik at det blir en kjøreåpning foran aktuelle plass på innerste rad.

Flåtene i hver av de tre seksjonene styres fra en styringstavle, som for den innerste seksjonen vises helt til høyre på fotografiet over. Flåtene står på hjul oppå små skinner, og hver flåte skyves sideveis av en liten motor. På hver av flåtene er det lademulighet (tilvalg). Hver flåte har derfor egne strøm- og styringskabler, som må være lange nok til å håndtere forflytningen sideveis.

På siden av hver flåte er det montert en såkalt sikkerhetslist, se fotografi som også er hentet fra OPAK-rapporten:



Formålet med disse sikkerhetslistene er at dersom det for eksempel står barn, hunder eller andre hindringer mellom to flåter som beveger seg mot hverandre, så skal flåtens bevegelse stanse når denne sikkerhetslisten kommer i kontakt med en hindring i form av en barne- eller hundelegg.

Etter det vi har fått opplyst av Sameiet, hadde Skanska opprinnelig inngått kontrakt med en annen leverandør av parkeringsflåtesystem, men siden denne leverandøren gikk konkurs måtte Skanska finne en annen leverandør av flåtesystem. Sameiet ber Skanska avklare/bekrefte dette, samt oversende kopi av Skanskas kontrakt, inkl. beskrivelse av løsning, med hver av de to leverandørene.

2.4 Mangler, reklamasjoner og utbedringsforsøk (2024-dd)

Sameiet og brukerne av parkeringsplassene opplevde omtrent med en gang problemer med bruken av garasjekjelleren, særlig knyttet til flåteløsningen.

En «*reklamasjon parkeringsflåte*» ble sendt til Skanska via Skanskas kommunikasjonsportal Journey, allerede den 22.08.2024, dvs. like etter sommeren.

Skanska svarte først en måned senere, den 24.09.2024. Da skrev Skanska v/Morten Blomholt at «*Skanska tar initiativ til en gjennomgang med leverandør*».

I en melding 07.10.2024 avviste Skanska noe ansvar og hevdet at det var «*levert og montert et godkjent parkeringsflåtesystem*».

Sameiet svarte Skanska samme dag og fastholdt at flåteløsningen ikke har normal varighet og funksjon. Det ble i tillegg understreket at Sameiet opprettholdt «*reklamasjonen og Skanskas ansvar i forhold til de kostnader dette har medført*». Skanska svarte aldri på dette.

Problemene med garasjeanlegget og parkeringsflåtene fortsatte. Som vi kommer tilbake til, har en av de største utfordringene vært knyttet til sikkerhetslistene på siden av flåtene. Som følge av det smale manøvreringsarealet mellom flåtene/mellom flåte og søyle, fravær av merking av flåtekant som er synlig for sjåføren, samt lav plassering og stor sårbarhet på sikkerhetslistene, ble flere av sikkerhetslistene skadet som følge av påkjørsel av biler, som manøvrerte inn og ut fra den indre raden med parkeringsplasser. Dette, samt andre forhold, medførte en rekke driftsstanser og henvendelser og utrykninger fra Skanskas leverandør av flåteløsningen, Parking Solution AS («**Parking Solution**»).

I august 2025 ble styret i Sameiet gjort oppmerksom på at Parking Solution hadde skrudd av sikkerhetssystemet, slik at flåtene kunne brukes selv om sikkerhetslistene ikke var i funksjon. Dette medførte at Sameiet på nytt henvendte seg til Skanska via Journey den 12.08.2025:

> Vi gjentar at denne saken må reåpnes da vi fortsatt opprettholder vår reklamasjon. Vi er blitt opplyst fra Parking Solution at en rekke sensorer på systemet er koblet ut. Årsaken er visstnok at dette er eneste måte flåtene kan fungere på, ettersom skadene er mange. Alle skadene har forøvrig

Skanska v/Lasse Lund svarte på henvendelsen dagen etter, den 13.08.2025. Skanska skrev at de ville åpne saken og undersøke saken nærmere.

Sameiet hørte imidlertid ikke mer fra Skanska og tok kontakt via Journey på nytt ca. en måned senere, den 16.09.2025. Sameiet opplyste at det var sendt et erstatningskrav til Skanska per e-post. Skanska svarte at saken da lukkes i Journey og følges opp per e-post.

I Sameiets e-post 16.09.2025 til Skanska v/Per Lunke og Tormod Hem, redegjorde Sameiet nærmere for manglene i parkeringskjelleren, ref. blant annet:

> Systemet består som kjent av 18 parkeringsflåter med sensorer for posisjonering og sikkerhetskontroll. Etter kort tids bruk har nesten samtlige flåter fått defekte sensorer, og systemet er helt ute av drift. Parking Solution informerte styret om at anlegget ikke tilfredsstiller kravene til sikkerhet grunnet ødelagte sensorer, og at de ikke kunne ta ansvar for eventuelle personskader så lenge sensorene er deaktivert. I løpet av det første driftsåret har systemet hatt flere perioder med driftsstans, men denne gangen har anlegget vært ute av funksjon i over åtte uker. Både Skanska og Parking Solution har hevdet at skadene skyldes brukerfeil, og reklamasjonen fra sameiet er avvist. Styret mener imidlertid at systemet ikke er levert i kontraktsmessig stand, da manglende opplæring, svak robusthet og uegnethet til formålet gjør det funksjonelt mangelfullt.

Også denne gangen ble Sameiets reklamasjon avvist av Skanska, i e-post 18.09.2025. Skanskas begrunnelse var at det «*ikke foreligger grunnlag for reklamasjon*».

Sameiet opprettholdt sine reklamasjoner og krav i e-poster 19.09.2025, 27.09.2025 og 16.10.2025. Fra sistnevnte e-post hitsettes:

> Skanska som leverandør. Sameiet eller beboerne kan ikke holdes ansvarlige for valg Skanska har gjort med hensyn til systemtype, leverandør eller utforming. Styret vurderer videre at omfattende sensorsvikt og høy sårbarhet gjør anlegget funksjonelt mangelfullt. Selv om enkelte skader fysisk utløses av brukerne, er årsaken indirekte knyttet til manglende opplæring og svak robusthet. Leveransen kan derfor anses som ufullstendig og risikofylt, og formell godkjenning eller prosjektering fritar ikke for ansvar når systemet ikke fungerer etter hensikten. Vi fastholder reklamasjonen. Sameiet

Skanska avviste på nytt noe mangelsansvar overfor Sameiet/seksjonseierne i e-post 22.10.2025.

Som redegjørelsen over dokumenterer, viste ikke Skanska – på noe tidspunkt – vilje til å avklare og utbedre manglene. Selv ikke da flåtesystemet utgjorde en risiko for personskade, som følge av at Parking Solution hadde koplet ut flåtesystemets sikkerhetsfunksjon, ville Skanska bidra til avklaring eller utbedring. Sameiet ble derfor tvunget til selv å iverksette tiltak, for å få et parkeringsanlegg som igjen

kunne brukes uten å være en risiko for personsikkerheten. I nevnte e-post av 19.09.2025 varslet Sameiet Skanska om at det ville bli bestilt utbedringstiltak av Parking Solution. Skanska svarte at Sameiet «*burde sette alt i bestilling så raskt som mulig*». Dette ble oppfattet som en oppfordring til Sameiet om å håndtere utbedring selv.

Som Skanska kjenner til, ble på denne bakgrunn parkeringsanlegget stengt ned i ca. to måneder høsten 2025. At driftsstansen varte så lenge hadde blant annet bakgrunn i at Parking Solution hadde lang leveringstid på nye sikkerhetslister. Selv om bare noen av sikkerhetslistene var skadet, valgte Parking Solution å bytte ut alle sikkerhetslistene. De nye sikkerhetslistene er nokså like, men allikevel noe forskjellige fra de opprinnelige listene som var montert i anlegget.

I tillegg til nevnte reklamasjoner og aksjoner knyttet til parkeringsplassene og flåtene, har Sameiet ved flere anledninger reklamert på vann og vanninntrengning i garasjeanlegget. Skanska har gjort enkelte forsøk på å utbedre vanninntrengningen fra innsiden av garasjeanlegget, men uten å lykkes.

Som følge av at Skanska ikke har villet ta ansvar for sine mangler og heller ikke bidra til å avdekke og utbedre egne mangler, så Sameiet det til slutt som nødvendig å engasjere fagkyndig bistand. Sameiet engasjerte OPAK, og OPAK har utarbeidet en rapport datert 13.02.2026, som Sameiet sendte til Skanska per e-post 24.02.2026.

Som det er redegjort for i Sameiets nevnte e-post, har OPAK påpekt en rekke mangler ved garasjeanlegget og parkeringsplassene som er levert av Skanska.

Det forventes og kreves at Skanska nå følger opp, utbedrer og tar ansvar for sine mangelfulle leveranser på en profesjonell måte.

3. AVTALTE KRAV TIL PARKERINGSPLASSENE OG -ANLEGGET

3.1 Innledning

Sameiet fastholder at det foreligger flere mangler ved garasjeanlegget og parkeringsplassene som er levert av Skanska. En oversikt fremgår av nevnte OPAK-rapport. Sameiet krever utbedring, samt prisavslag/erstatning.

I vurderingen av om det foreligger en mangel, som gir Skanska plikt til å utbedre og/eller utbetale prisavslag/erstatning, er det naturlig å ta utgangspunkt i hva som følger av kjøpekontrakten.

I innledende avsnitt i kjøpekontrakten fremgår det at kjøpekontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova. Det samme følger av bustadoppføringslova § 1.

Det følger av bustadoppføringslova § 25 at det foreligger en mangel dersom det leverte resultatet

- ikke er i samsvar med de kravene som følger av kjøpekontrakten eller i bustadoppføringslova §§ 7, 9 og 13; eller
- ikke er i samsvar med offentligrettslige krav

I kapittel 3.2 nedenfor, vil vi redegjøre for enkelte deler av *kjøpekontrakten,* som Skanskas leveranser ikke samsvarer med.

I kapittel 3.3 nedenfor, vil vi redegjøre for enkelte *offentligrettslige krav* (TEK17), som Skanskas leveranser heller ikke samsvarer med.

3.2 Krav til parkeringsplasser og -anlegg som er avtalt i kjøpekontrakten

I Skanskas eget salgsprospekt, som er inntatt som vedlegg til kjøpekontrakten, er det avtalt enkelte konkrete minimumskrav til parkeringsplassene på flåte. Fra side 96 i prospektet hitsettes:

> Garasjekjelleren vil bli etablert som en anleggseiendom eller næringsseksjon og organisert som et tingsrettslig sameie hvor man kjøper en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasjeanlegget. Det vil bli faste parkeringsplasser, men enkelte vil stå på flåte for adkomst. En standard plattform i flåten er 250 cm bred og er tilpasset makslengde bil 560 cm, og maksimal bilhøyde er 210 cm. Plattformen har en vektbegrensning på 3 tonn.
> Det tas forbehold om endring i vektberegning.
> Disse begrensningene gjelder ikke for HC plasser.

Bustadoppføringslova § 7 (1) stiller krav om at Skanska skal utføre arbeidet «*på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser*».

Bustadoppføringslova § 7 (2) krever at Skanska bruker materialer med «*vanleg god kvalitet*», med mindre annet er avtalt. Det er ikke avtalt å bruke materialer eller produkter med lavere kvalitet enn vanlig god kvalitet i dette prosjektet.

3.3 Krav til parkeringsplasser og -anlegg i offentligrettslige krav

Som nevnt i kapittel 3.1 over, må Skanskas leveranser også oppfylle offentligrettslige krav, herunder krav i teknisk forskrift («**TEK17**»).

Krav til parkeringsplasser og -areal følger av TEK17 kapittel 8. Ordlyden i TEK17 § 8-1 sier at parkeringsarealet skal være *«tilstrekkelig egnet til sin funksjon»*.

I veilederen til TEK17 § 8-1 er det ikke beskrevet noen preakseptert ytelse for parkeringsplasser eller -anlegg. Det fremgår imidlertid av veilederen til bestemmelsen at for at parkeringen skal være tilstrekkelig egnet til sin funksjon, så må den

1. tåle forventet belastning og bruk
2. ha en entydig utforming etter funksjon
3. være egnet for alle aktuelle brukergrupper

I tilfeller, slik som her, hvor ordlyden i TEK17 ikke gir anvisning på spesifikke ytelser og veilederen ikke angir preakseptert ytelse, må Skanska dokumentere ved en analyse at levert ytelse oppfyller funksjonskravene i forskriften, se TEK17 § 2-2 (2), jf. (3).

Til tross for Sameiets mange og gjentatte reklamasjoner over parkeringsplassene og -anlegget, har Skanska ikke fremlagt noen slik påkrevd analyse.

Det følger av veilederen til TEK17 § 2-2 (3) at kravene til en analyse påvirkes av om valgte løsning er beskrevet som funksjonell ytelse i SINTEF Byggforskserie eller tilsvarende (*«dokumentert alternativ ytelse»*).

I OPAKs rapport er det flere steder vist til relevant SINTEFs byggforskblad, samt at parkeringsløsningene som er levert av Skanska avviker fra slike ytelser. Dette viser at levert ytelse ikke oppfyller funksjonskravene i TEK17, ikke samsvarer med avtalt ytelse, og dermed utgjør en mangel.

Vi vil i det følgende nevne noen eksempler på slike dokumenterte alternative ytelser, som OPAK altså har påvist at Skanskas leveranse ikke oppfyller. Eksemplene er ikke uttømmende.

I SINTEFs byggdetaljblad 312.130 (2015) heter det følgende om krav til parkeringsplassenes størrelse:

> 312 *Dimensjoner*. Parkeringsplassens lengde må være 5,0 m. Bredden bør være 2,5 m. [951] angir at plasser med bredde 2,3 m og 2,4 m kan benyttes på visse vilkår. Breddemålet er nettomål per plass forutsatt at bredden ikke er begrenset av vegger eller søyler. Med vegg på den ene siden bør bredden på plassen være 2,8 m og med vegg på begge sider bør bredden på plassen være 3,0 m. Om breddetillegg ved søyler, se pkt. 55.

Disse kravene er de generelle ytelseskravene til parkeringsplasser. Byggdetaljbladet har andre og strengere ytelseskrav for særskilte parkeringsplasser:

> **54 Manøvreringsareal for de innerste plassene**
> Der rekken av parkeringsplasser går helt til enden av garasjen eller parkeringsområdet, må man beregne ekstra plass for manøvrering og for å unngå skader. Figur 54 a–c viser anbefalte løsninger.

Sameiet mener punkt 54 er relevant, men ikke nødvendig, i vurderingen av at manøvreringsarealet mellom to flåter er for smalt. Flåtene har en sikkerhetslist på den ene siden, som blir skadet ved påkjørsel. Skanskas flåteløsning krever «*ekstra plass for manøvrering (...) for å unngå skader*» på flåte og på sikkerhetslist.

Søyler i garasjeanlegget påvirker også krav til bredde på parkeringsplasser (og manøvreringsareal), se blant annet punkt 55 med tilhørende figurer:

> **55 Søyler og master**
> For å unngå unødig arealbruk anbefales koordinert prosjektering av bæresystem og garasjeanlegg. Søyler må ikke stå i manøvreringsarealet.
>
> Figur 55 a viser optimal søyleplassering med tanke på brukskvalitet og arealeffektivitet i garasjeanlegget, men spennet mellom søylene blir langt.
>
> Søyler mellom parkeringsplassene forutsetter plasstillegg lik søylens bredde eller diameter, se fig. 55 b.

Til figur 55 c er det presisert følgende:

> c. Søyler mellom biler er plassert ved bilens bakhjul slik at de ikke «struper» innkjøringen til plassen eller hindrer åpning av dører. Søylenes bredde/diameter må legges til parkeringsplassenes bredde. Dersom søyler plasseres lenger ut eller inn mellom parkeringsplassene, må de tilstøtende plassene regnes som plasser mot vegg, og ha bredde på 2,8 m.

Som det fremgår av OPAK-rapporten og som vi kommer tilbake til nedenfor, viser målinger at Skanska har levert plasser og søyleplasseringer som er smalere enn dette..

Som påpekt i OPAKs rapport, har byggdetaljbladet også beskrivelser av dokumentert ytelse knyttet til fuktsikring/håndtering av nedbør og smeltevann:

563 *Nedbør og smeltevann fra biler* bør ledes bort med fall 1 : 40. Utendørs kan vannet ledes til grøntanlegg. Dersom vannet ledes til sluk, må det gå gjennom en oljeutskiller før det slippes videre til overvannsnettet. I innendørs anlegg som er tilstrekkelig oppvarmet til å smelte og tørke opp fuktigheten, er det unødvendig med fall, men man bør likevel legge inn sluk for bortleding av spylevann.
Når garasjegolvet ligger under grunnvannsstanden, kan vannoppsuger og luftavfukter være aktuelt. Avløp fra parkeringsplan som ikke ligger på terreng, bør gå i innvendig, oppvarmet nedløp.

Krav til funksjonalitet i relasjon til fukt er også regulert i TEK17 § 13-9.

Vi nevner for ordens skyld at en ny versjon av SINTEFs byggdetaljblad 312.130 ble publisert i oktober 2023, dvs. flere måneder før Skanska leverte garasjeanlegget til Sameiet i juni 2024. Revisjonen var kjent i bransjen lenge før publisering, og revisjonsforslaget ble sendt på høring våren 2023. Det reviderte byggdetaljbladet fra 2023 inneholder strengere anvisninger enn byggdetaljbladet fra 2015, og er tilpasset oppdatert informasjon om bilstørrelsen i Norge. Skanska bes opplyse når garasjeanlegget ble detaljprosjektert. Uavhengig av Skanskas svar, mener Sameiet at de strengere anvisningene i byggdetaljbladet fra oktober 2023 er relevant for garasjeanlegget som ble levert av Skanska i juni 2024.

4. MANGLER VED LEVERTE PARKERINGSPLASSER OG -ANLEGG, SAMT TILHØRENDE SANKSJONER

4.1 Innledning

Vi vil i dette kapittel 4, liste opp de ulike typene avvik fra avtalt og forskriftsmessig ytelse som OPAK har påvist i sin rapport av 13.02.2026, og som utgjør en mangel i kjøpekontrakten og bustadoppføringslova § 25s forstand. For en mer detaljert gjennomgåelse av manglene viser vi til OPAKs rapport.

For å legge til rette for en mest mulig effektiv utbedring, og prosess knyttet til fastsettelse av prisavslag/erstatning, bes Skanska snarest mulig avklare hvilke av avvikene/manglene som er påvist i OPAKs rapport som aksepteres og hvilke som ev. bestrides.

Vi oppfordrer partene til å utarbeide en detaljert mangelliste, hvor det fremgår hvilket eller hvilke utbedringstiltak som vurderes (om utbedring er mulig) og hva som er plan og status for slik utbedring. For mangler hvor full utbedring ikke er aktuelt eller mulig, samt for annet tap og kostnader som er påført og vil bli påført Sameiet og/eller de berørte seksjonseiere, kreves prisavslag/erstatning.

4.2 For små (smale) parkeringsplasser

OPAK har foretatt oppmålinger som viser at flere parkeringsplasser, i hovedsak i de deler av garasjeanlegget som har flåtesystem, er mindre (for smale) enn det som følger av avtalen og gjeldende forskriftskrav. Vi viser til OPAKs rapport for en detaljert oversikt og dokumentasjon, se blant annet tabell-oppstillingen på side 12.

Skanska bes opplyse om Skanska mener det er mulig å utbedre noen av disse manglene.

Når det gjelder manøvreringsareal, så har OPAK konkludert med at dette isolert sett, om en ser bort fra flåtesystemet, oppfyller relevante forskriftskrav, se side 13 i rapporten. Skanskas søylepassering, som «struper» innkjøringen til parkeringsplassen, har imidlertid betydning for krav til parkeringsplassenes bredde, se blant annet kapittel 3.3 over med utklipp fra SINTEFs kommenter til figur 55c i detaljblad 213.130, som også er gjengitt på side 11 i OPAKs rapport. Dertil kommer at smalt manøvreringsareal mellom flåter er relevant for mangelvurderingen av flåtesystemet, se straks nedenfor.

4.3 Mangler knyttet til levert flåtesystem

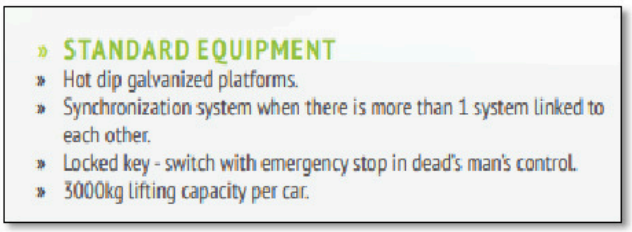
Sameiet mener det er flere funksjonsfeil ved flåtesystemet.

For det første, som påpekt av OPAK, er det leverte flåtesystemet «*generelt et sårbart system, med relativt små marginer*», se side 11 i OPAKs rapport. Det er mindre enn to år siden det flunkende nye anlegget ble levert og overtatt. Likevel har anlegget hatt utallige tilfeller med driftsstans. Den lengste høsten 2025, da anlegget var ute av drift i ca. to sammenhengende måneder, som følge av at sikkerhetssystemet med lister ikke fungerte og leverandøren hadde lang leveringstid.

Sameiet mener disse erfaringene med tydelighet viser at levert flåtesystem ikke «*tåler forventet belastning og bruk*» og ikke er «*egnet for alle aktuelle brukergrupper*», se sitater fra direktoratets veileder til TEK17 i kapittel 3.3 over. Og at forskriftens funksjonskrav derfor ikke er oppfylt. Det totale fraværet av en analyse, jf. dokumentasjonskravet i TEK17 § 2-2, underbygger det samme.

I funksjonsvurderingen (analysen etter TEK17 § 2-2) er det også relevant og nødvendig å se hen til konsekvensen av driftsstans. Konsekvensen av driftsstans i en seksjon med flåtesystem er at samtlige parkeringsplasser på innsiden av flåtene i denne seksjonen er utilgjengelige. Biler som står parkert på plassene kommer ikke ut, og biler som er utenfor kan ikke komme inn på plassene sine. Konsekvensen av driftsstans er med andre ord vesentlig og inntrer umiddelbart. At leverandøren i tillegg har lang respons- og leveringstid medfører at konsekvensen er enda større. Flere biler kan, uten forvarsel, være 'fanget' og utilgjengelige for eierne i flere dager.

Videre vil Sameiet hevde at Parking Solutions egen opptreden og egne produkter og leveranser viser at levert ytelse ikke oppfyller relevante forskriftskrav/funksjonskrav. For det første har Parking Solution opplyst at den aktuelle løsningen med sikkerhetslister ikke er montert eller brukt i noen andre anlegg i eller utenfor Norge, se OPAKs rapport side 4. Dette synes å samsvare med opplysninger på Parking Solutions egne nettsider. I databladet for flåtesystemet «Slider» (februar 2026) er det ikke beskrevet eller nevnt noe om en sikkerhetslist. Isteden kan det virke som at sikkerheten ivaretas av en 'dødmannsknapp'. Fra databladet for Parking Solutions produkt «Slider» hitsettes:



Formuleringen i tredje kulepunkt kan leses slik at en knapp må holdes inne for at flåtene skal bevege på seg. I så fall vil og skal den som holder inne knappen påse at det ikke er personer, dyr eller annet mellom flåtene, og på den måte ivareta sikkerheten. Skanska bes gi beskjed hvis Parking Solutions datablad skal forstås på en annen måte.

For det annet anbefalte Parking Solution i 2025 å bytte ut 18 eller 21 sikkerhetslister på samtlige 18 flåter, og erstatte dem med en ny og noe annerledes type, uavhengig av om de opprinnelige listene var skadet eller ikke. Listene ble byttet ut, slik Parking Solution anbefalte. Sameiet anser dette som en klar bekreftelse på at i det minste de opprinnelige sikkerhetslistene var mangelfulle. Som Skanska er kjent med, blant annet gjennom varsler fra Sameiet i Journey, har det vært en rekke problemer, skader og tilfeller av driftsstans også etter utskiftningen.

For det tredje nevnes at det har vært feil med flere av motorene under flåtene og et ukjent antall av disse er byttet ut av Parking Solution og etterlatt seg oljeflekker, Parking Solution har måttet forsterke selve flåtene, minst en av kablene er blitt kuttet av, flåter har kommet ut av posisjon, osv.

At levert løsning med sikkerhetslist er en mangel er enda klarere om en ser denne sikkerhetsløsningen i sammenheng med det smale manøvreringsarealet mellom flåtene. OPAK skriver om dette på side 11 i sin rapport, påpeker risikoen for skader og driftsstans og at det er spesielt utfordrende fordi det er «*trangt å manøvrere inn mellom flåtene*». Dette forsterkes de gangene flåtene kommer ut av posisjon.

Det sier seg selv at kombinasjonen av smal bredde mellom flåter / mellom flåte og søyle, mer enn 5 meters kjørelengde, en list nede ved gulvet som blir skadet hvis den blir truffet av et bilhjul, og som ikke er merket i høyden slik at den er synlig for føreren, er en løsning som ikke «*tåler forventet belastning og bruk*» og ikke er «*egnet for alle aktuelle brukergrupper*» - og dermed er i strid med forskriften og utgjør en mangel.

Skanska bes avklare hvilke utbedringstiltak Skanska anser som aktuelle; å fjerne en flåte i hver seksjon og i tillegg bytte ut styringsenheten med en dødmannsknapp-funksjon som krever 'manuell styring' av flåtene så lenge disse er i bevegelse, eller annet.

For det tilfelle at Skanska skulle bestride at levert flåteløsning er en mangel, vil Sameiet kreve at Skanska dokumenterer at tilsvarende løsning er benyttet i andre anlegg. Se i tillegg kapittel 4.6 nedenfor, særlig bokstav (a), samt siste avsnitt i kapittel 2.3 over.

4.4 Mangler vedrørende fukt (nedbør og smeltevann)

Som det delvis er redegjort for i kapittel 3.3 over, stiller TEK17 også krav til at byggets yttervegger og drenering skal hindre at utvendig fukt kommer inn i konstruksjoner og bygg, samt at garasjeanlegget skal være egnet til å håndtere fukt som kommer inn via biler, så som for eksempel snø og smeltevann.

Som nevnt i kapittel 2.4 over, har Sameiet flere ganger reklamert på fukt i garasjeanlegget.

OPAK har i sin rapport dokumentert og redegjort for at løsningen som er levert av Skanska ikke oppfyller relevante forskriftskrav og dermed utgjør en mangel. OPAK påpeker behov for betongkontroll for å avdekke omfanget av allerede påført skade og eventuelt utbedringsbehov knyttet til dette («*rehabilitering*»). Som OPAK påpeker i siste strekpunkt i sin rapport, må den underliggende mangelen selvsagt utbedres.

Skanska bes snarest bekrefte at Skanska vil utføre og dokumentere adekvat betongkontroll, samt foreslå tiltak som vil utbedre den underliggende mangelen som er påvist av OPAK.

4.5 Mangler ved levert FDV-dokumentasjon

Sameiet har ikke mottatt påkrevd FDV-dokumentasjon for flåtesystemet fra Skanska, og dette omfattes også av Sameiets reklamasjon.

Krav til FDV-dokumentasjon følger blant annet av TEK17 § 4-1.

Sameiet har mottatt et kort datablad for flåtesystemet, men dette inneholder svært lite informasjon. Dette er på ingen måte tilstrekkelig informasjon eller dokumentasjon til å dokumentere, forvalte, drifte og vedlikeholde flåteanlegget. Mottatt dokumentasjon er derfor mangelfull.

Etter det Sameiet har forstått, skal Parking Solution ha gitt betydelig mer informasjon og dokumentasjon om anlegget til Skanska. Det antas at også Parking Solutions tilbud til og kontrakt med Skanska, inneholder mye mer informasjon og dokumentasjon om flåteanlegget, enn det Sameiet har mottatt.

Skanska bes snarest utbedre mangelen ved å oversende fullstendig og påkrevd FDV-dokumentasjon. For ordens skyld presiseres at utbedringskravet gjelder både opprinnelige deler/løsninger og utskiftet/nye deler og løsninger.

4.6 Felles for de ulike manglene/mangeltypene

For det tilfelle at Skanska skulle motsette seg OPAKs funn og konklusjoner, og/eller Sameiets mangelskrav, vil Sameiet kreve at Skanska opplyser og dokumenterer følgende:

(a) Ansvarlig prosjekterendes analyse som angivelig skal dokumentere at prosjektert løsning oppfyller relevante forskriftskrav, jf. TEK17 § 2-2 (2).

(b) Om Skanska på noe tidspunkt har foretatt kontrollmålinger av utført løsning i garasjeanlegget for å verifisere at utførelsen samsvarer med prosjekteringen, slik det formodentlig er avgitt samsvarserklæring om; og

(c) Om Skanska på noe tidspunkt har foretatt kontrollmålinger av utført løsning for å verifisere at bygget løsning faktisk oppfyller relevante krav i avtale og forskrift.

(d) Sjekklister og annen kvalitetssikringsdokumenter, som skal sikre at prosjektert og utført løsning oppfyller TEK17s krav til funksjon og at dette er tilstrekkelig dokumentert.

Slik dokumentasjon må fremlegges for hver av mangel / hvert mangelskrav som bestrides.

5. AVSLUTTENDE MERKNADER

Sameiet holder Skanska ansvarlig for manglene og krever utbedring og økonomisk kompensasjon, samt betongkontroll.

Sameiet vil forelegge Skanskas utbedringsforslag for OPAK, for kontroll og eventuelle innspill. Hvis Skanskas ikke har utbedringsforslag eller forslagene er utilstrekkelige, vil Sameiet vurdere å be kommunen komme på befaring for å vurdere og gi innspill på hvilke forskriftskrav den mener ikke er oppfylt og hvilke tiltak som kan gjøres for å utbedre avvikene.

Når det gjelder økonomisk kompensasjon i anledning manglene, vil Sameiet komme nærmere tilbake til dette etter at utbedringstiltak er vurdert. I Eidsivating lagmannsretts dom av 02.06.2021 (LE-2020-66633) (BUS/Lillestrømtoppen) ble det tilkjent prisavslag på kr 250 000 per mangelfulle parkeringsplass i et parkeringssystem og kr 150 000 for ordinære plasser med mangler.

Hvis en anvender dette på parkeringsplassene i øverste tabell på side 12 i OPAKs rapport, hvor det er påvist mangel ved 36 parkeringsplasser, gir det et prisavslag/erstatning på kr 9 000 000. Dette brevet skal anses som et skriftlig påkrav med oppfordring om å betale, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

I tillegg kommer kostnader til leie av bil, leie av andre parkeringsplasser mv. i perioder hvor parkeringsanlegget har vært – og vil være – ute av drift.

For ordens skyld nevnes i denne sammenheng at Parking Solution har sendt Sameiet faktura for sine utbedringsarbeider. Sameiet anser dette som utbedring/forsøk på utbedring av mangler ved parkeringsanlegget, og anser seg ikke forpliktet til å betale utbedringsfakturaer fra Parking Solution. Hvorvidt Parking Solution kan kreve betaling for sine utbedringsarbeider av Skanska, har Sameiet ingen formening om, da det beror på avtaleforholdet mellom Skanska og Parking Solution, og som Sameiet har oppfattet at oppsto som en konsekvens av konkurs hos Skanskas opprinnelige leverandør. Sameiet vil kreve erstatning av Skanska for de utbedringsarbeider som Sameiet har måttet betale til Parking Solution, for å få gjenåpnet anlegget uten at bruken medfører risiko for personskade.

CMS Kluge

Da det er lenge siden Sameiet reklamerte første gang, driftsstans skjer hyppig og fuktskadene i betongen blir stadig større, forventer Sameiet et svar fra Skanska innen kort tid, og senest innen 14 dager fra dags dato.

Med vennlig hilsen

Knut Anders Sannes
Partner
CMS Kluge Advokatfirma AS

Oppdragsansvarlig advokat: Sannes, Knut Anders

CMS Kluge AS
V/ Knut Anders Sannes

Vår kontakt:
Per Lunke
48000866
Per.lunke@skanska.no
Skanska Bolig AS

Fagerlunden boligsameie – Svar på mangelskrav vedrørende parkeringsplasser og -anlegg

1. Innledning

Vi viser til brev datert 06.03.26, sendt av advokatfirmaet CMS Kluge v/Knut Anders Sannes på vegne av Fagerlunden Boligsameie. Dette brevet sendes som vårt svar på brev fra Kluge. Brevet sendes til advokat Sannes ved kopi til Fagerlunden boligsameie. Brevet sendes kun pr e-post. Brevet er også å forstå som svar på Sameiets e-post av 24.02.26 med tilhørende rapport utarbeidet av OPAK.

Brevet fra Kluge er stilet til Skanska Bolig AS v/ Tormod Hem. Rett kontaktperson i Skanska Bolig AS er Per Lunke. Tormod Hem representerer Skanska Norge AS som har vært totalentreprenør i prosjektet. Denne korrigeringen gis kun til info og har ingen praktisk betydning for vår håndtering av mangelskravet.

Vi har delt inn vårt svar i de samme kapitler og underkapitler som i brevet fra Kluge, og besvart spørsmål eller påståtte mangler der de er angitt i brevet. Hvis en sak eller tema er omtalt flere ganger har vi forsøksvis besvart dette kun ett sted. Der enkelte avsnitt i Kluges brev ikke inneholder spørsmål eller påstander som må besvares konkret av Skanska har vi likevel latt kapitteloverskriftene bli stående for sporbarhet mellom dokumentene.

2. Oppsummering av sakshistorikken

2.1 Innledning

Ingen påstander som svares opp konkret.

2.2 Kjøpekontrakter

Det er ikke avvik mellom de ulike kjøpekontraktene eller ulike versjoner av prospekt og leveransebeskrivelse som er relevant for de mangler som hevdes angående parkeringskjelleren. Noen få kjøpekontrakter er inngått etter prosjektets ferdigstillelse, og er dermed inngått etter Avhendingsloven og ikke etter Bustadoppføringsloven, uten at dette får betydning for Skanskas behandling av de innmeldte mangelskrav i parkeringskjelleren.

2.3 Overtagelse av og organisering av garasjekjelleren, herunder om levert flåteløsning

Parkeringskjelleren er seksjonert som en næringsseksjon i sameiet, der hver andelseier som har kjøpt parkeringsplass eier en ideell andel tilsvarende sitt antall parkeringsplasser. Det er utarbeidet egne vedtekter for Garasjesameiet. Fra opprettelse

av sameiet ble det foreslått av forretningsfører, og besluttet av Sameiet, at styret i Sameiet også forvalter Garasjesameiet. Det er opp til Fagerlunden Boligsameie selv å eventuelt vedta en endring i denne rutinen ved å f eks oppnevne et eget styre for Garasjesameiet.

Det medfører riktighet at Skanska opprinnelig hadde inngått kontrakt med P-Plan AS, og at disse gikk konkurs høsten 2023. Til erstatning ble ny kontrakt inngått med Parking Solution AS samme høst. Leverandørskiftet fant sted før P-Plan hadde utført noe fysisk arbeid i prosjektet. Skanska anser de tilbudte leveransene som likeverdige, og at begge ivaretar Skanskas forpliktelser overfor boligkjøperne. Leverandørkontrakter er vedlagt (se vedlegg 1 og 2).

2.4 Mangler, reklamasjoner og utbedringsforsøk (2024-dd)

Historikken i innmelding og svar på reklamasjoner kommenteres ikke nærmere, men vi mener det er relevant å påpeke at utkobling av skadete sidesensorer på parkeringsflåtene skjedde i samråd med daværende styreleder. Dette fremgår bla av vedlagte utrykningsskjema fra Parking Solution (se vedlegg 3) – det vises som eksempel til innmeldt skade 24.06.2024. Vi vil anta at daværende styreleder kan bekrefte dette.

Utskifting av sidesensorer høsten 2025 ble utført av leverandøren Parking Solution AS på bestilling fra sameiet. Det medfører ikke riktighet at nye sidesensorer er av endret type. Parking Solution AS bekrefter at disse er av samme type som de opprinnelige, men innfestingen er endret noe for å forsøksvis redusere skadene ved påkjørsler.

I brevet fra Kluge på side 6 påstås at «bare noen» av sidesensorene var skadet. Dette stemmer ikke med innmeldt reklamasjon fra sameiet fra september 2025 (sitert med utklipp på side 5 i brevet fra Kluge) der det anføres at «nesten samtlige» flåter har defekte sensorer. Påstanden om at mange sensorer ble byttet uten at de var skadet ved påkjørsler fremstår derfor urimelig.

I brevet fra Kluge er det også flere påstander om at Skanska har unnlatt å svare eller på annen måte trenert prosessen med å få utbedret parkeringssystemet høsten 2025. Dette vil vi sterkt tilbakevise. Innmeldte reklamasjoner og henvendelser er svart ut uten lengre opphold, og selv om saken har vært avvist som en reklamasjon har Skanska bidratt til å opprettholde dialog mellom sameiet og Parking Solution for å få satt utbedringsarbeider i bestilling. Ved flere anledninger sendte sameiet nye reklamasjoner til Skanska og ventet på svar på disse, før utbedringsarbeider ble bestilt. Det tok også noe tid før sameiet betalte forskudd til Parking Solution slik at reservedeler kunne bli satt i bestilling. Disse forsinkelsene er årsaken til at Skanska anmodet sameiet om å sette utbedringsarbeidene i bestilling så raskt som mulig.

3. Avtalte krav til parkeringsplassene og -anlegget

3.1 Innledning

Ingen påstander som svares opp konkret.

3.2 Krav til parkeringsplass og -anlegg som er avtalt i kjøpekontrakten

Ingen påstander som svares opp konkret.

3.3 Krav til parkeringsplasser og -anlegg i offentligrettslige krav

Størrelse på parkeringsplasser og manøvreringsareal

Teknisk forskrift (TEK17) har ingen konkrete krav til størrelse eller utforming av parkeringsplasser, annet enn et funksjonskrav om at arealene skal være tilstrekkelig egnet til sin funksjon. I dette tilfelle altså fungere som parkeringsplasser for beboerne. I tillegg til TEK17 finnes flere veiledere og anbefalinger om utforming av parkeringsplasser.

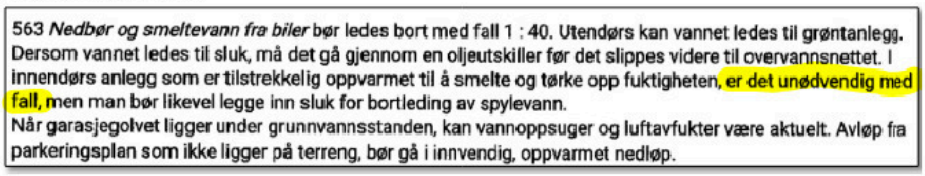
Både Statens Vegvesens Håndbok N100 og SINTEFs byggdetaljblad er anerkjente anbefalinger, men er ikke nøyaktig likelydende. I utforming av parkeringskjelleren i Fagerlunden har Skanska i hovedsak fulgt Statens Vegvesens håndbok N100, samt våre egenutviklede erfaringsbaserte veiledere. Med denne utformingen er anbefalinger fra SINTEF utgitt i 2015 også i stor grad ivaretatt.

Bredden på hver enkelt parkeringsplass er normalt sett 2,5m. Der plassen har en vegg på én side (mot f eks trapperom) er bredden økt til minimum 2,8m. På den innerste parkeringsplassen er bredden mellom søyle og endevegg økt til over 3,0m, slik at det er enklere å manøvrere seg inn på plassen. Dette er i tråd med anbefalinger fra både SVV og SINTEF, og slik som beskrevet i salgsprospektet. Bredden sikrer at man kan gå inn og ut av bilen når den står parkert på plassen, og funksjonskravet er dermed oppfylt for alle plasser i kjelleren. OPAK har avdekket noen mindre avvik fra 2,5m bredde pr plass, i størrelsesorden 3-30mm. Dette anses som byggeplasstoleranser og utgjør ikke en mangel.

OPAK påpeker i sin rapport at søyler som står foran selve plassen medfører krav til at bredden på plassen må økes. Dette er ikke en riktig forståelse av anbefalingene fra SINTEF og SVV til utforming av en parkeringsplass. Ref forrige avsnitt er bredden på selve plassen tilstrekkelig til å kunne gå inn og ut av bilen når den står parkert. De aktuelle søylene kan oppleves å strupe innkjøringsbredden til parkeringsplassen, slik at det dermed er nødvendig manøvreringsareal for inn- og utkjøring som må kontrolleres. For manøvreringsareal er anbefalinger fra SVV og SINTEF ikke likelydende. I tillegg til at parkeringskjelleren i Fagerlunden oppfyller anbefalingene i SVVs håndbok N100 om minimum 6m fri manøvreringsbredde har vi utarbeidet vedlagte sporingsanalyser som viser innkjøring på de antatt trangeste plassene. Analysene viser at med en trepunktssving vil en dimensjonerende personbil (1,8x4,8m) komme greit inn på de aktuelle parkeringsplassene. (se vedlegg 4.1-4.4)

Analysene og innmålte parkeringsbredder viser at parkeringsplasser og manøvreringsareal oppfyller funksjonskravet i TEK17 og at det ikke er noen mangler ved den fysiske utformingen av parkeringskjelleren hverken for flåteparkering eller de tradisjonelle parkeringsplassene.

Fukt på gulv i kjeller
Utklipp fra byggdetaljblad 312.130 som er henvist til i brev fra Kluge og OPAK-rapporten presiserer at det er unødvendig med fall på gulv i et innendørs anlegg med tilstrekkelig oppvarming til å smelte og tørke opp fuktighet. Sluk for bortledning av spylevann er ikke relevant i denne sammenheng da det heller ikke er vannuttak for spyling i parkeringskjelleren.



563 *Nedbør og smeltevann fra biler* bør ledes bort med fall 1 : 40. Utendørs kan vannet ledes til grøntanlegg. Dersom vannet ledes til sluk, må det gå gjennom en oljeutskiller før det slippes videre til overvannsnettet. I innendørs anlegg som er tilstrekkelig oppvarmet til å smelte og tørke opp fuktigheten, er det unødvendig med fall, men man bør likevel legge inn sluk for bortledning av spylevann.
Når garasjegolvet ligger under grunnvannsstanden, kan vannoppsuger og luftavfukter være aktuelt. Avløp fra parkeringsplan som ikke ligger på terreng, bør gå i innvendig, oppvarmet nedløp.

At parkeringsgarasjen ble bygget uten fall og sluk ble informert om i et felles informasjonsmøte for alle kunder i forkant av overtagelse. På vegne av sameiet hadde Skanska innhentet tilbud fra vaktmester på anbefalte vaktmester- og vedlikeholdstjenester for sameiet. I dette tilbudet var det inkludert et punkt om oppsamling av vann i parkeringskjeller:

7. Garasjeanlegg.
Garasjeanlegg skal holdes ryddig til enhver tid. Maskinell feiing / spyling etter avtale
Smeltevann fra biler fjernes med slamsuger (eller lignende) ved behov/etter avtale

Den anbefalte vaktmesteravtalen ble forelagt Styret i sameiet ved overtagelse, sammen med andre anbefalte drifts- og serviceavtaler. Styret i sameiet valgte å ikke inngå den foreslåtte vaktmesteravtalen, men inngikk i stedet avtale med et annet vaktmesterfirma. Omfang og arbeidsinstruks i denne avtalen er Skanska ikke kjent med.

Fukt i form av regn- eller smeltevann fra biler som blir liggende på kjellergulvet anses ikke som en mangel da kjelleren er bygget iht. gjeldende krav. Hvorvidt fukt i kjelleren skyldes vanninntrengning gjennom ytterveggene holdes under oppsikt av Skanskas ettermarkedsavdeling, og eventuelt nødvendige tiltak vil vurderes på nytt våren 2026.

Parkeringskjelleren ble prosjektert 2021, rammesøknad ble sendt inn høsten 2021 og rammetillatelse ble innvilget sommeren 2022. SINTEFs oppdaterte anbefalinger som ble publisert i 2023 kunne således ikke legges til grunn for utforming av parkeringskjelleren i Fagerlunden. SINTEFs anbefalinger utgitt i 2015 var gjeldende på prosjekteringstidspunktet. For ordens skyld presiseres at dette også er anbefalinger, og ikke lov- eller forskriftskrav.

4. Mangler ved levert parkeringsplasser og -anlegg, samt tilhørende sanksjoner

4.1 Innledning

Det anmodes om å avklare hvilke mangler som aksepteres og hvilke som bestrides.

Følgende påståtte mangler aksepteres (delvis):

- Mangler i FDV
    - Det er mangler i FDV vedr. parkeringssystemet. Dette vil bli komplettert.
    - Systembeskrivelse for kjellergulv og rutine for renhold av garasjegulv utarbeides og legges inn i FDV.
- Vanninntrenging gjennom kjellerytterv egg (hvis det påvises)

Følgende påståtte mangler avvises:

- For smale parkeringsplasser og/eller for smal manøvreringsbredde
- Feil eller sårbarheter ved levert flåtesystem

4.2 For små (smale) parkeringsplasser

Vi viser også til redegjørelse under kapittel 3.3.

Vedlagte sporingsanalyser for de antatt trangeste parkeringsplassene i anlegget dokumenterer full brukbarhet. Ivaretakelse av krav i TEK17 på dette området anses dermed dokumentert. Sporingsanalysene samsvarer også godt med plansjene for anbefalt kjøremønster som er utarbeidet av Parking Solution, og som henger til oppslag i parkeringskjeller.

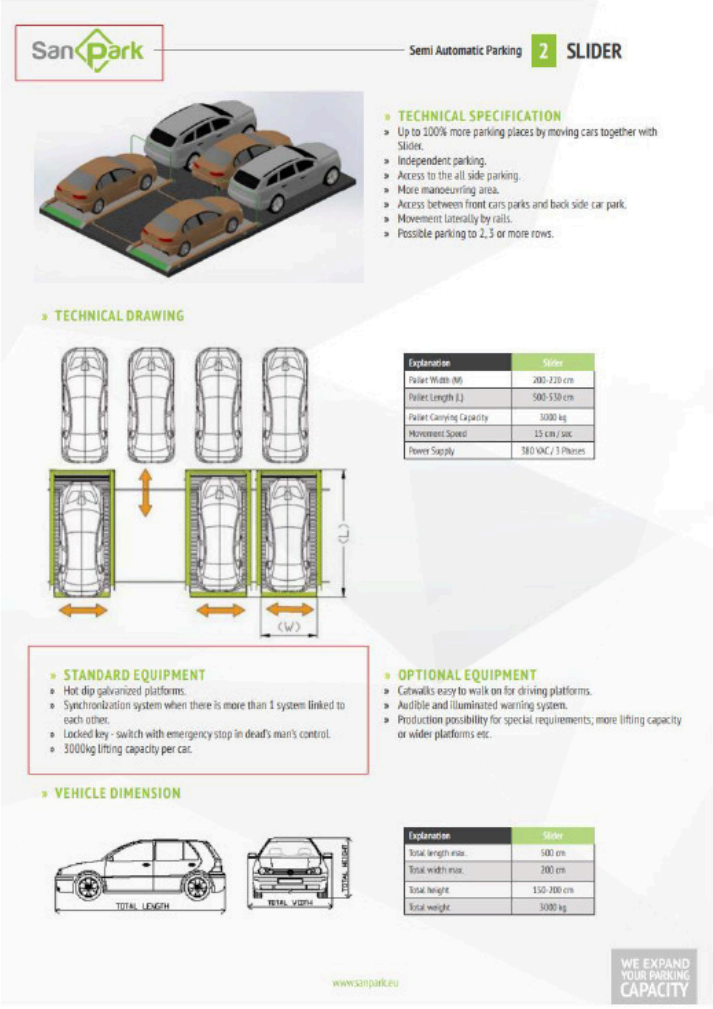
Bredden på manøvreringsareal mellom parkeringsflåtene er 2.500 mm. Dette er samme bredde som en standard parkeringsplass, og må med rimelighet forventes å være tilstrekkelig. Riktig kjøremønster er imidlertid en forutsetning. Vi avviser derfor påstanden om utilstrekkelig bredde på manøvreringsareal mellom flåtene.

Parking Solution opplyser at de (ved flere anledninger) har foreslått å montere hjørnemarkeringer på flåtene. Styret har inntil nylig ikke vist interesse for dette. Vi har i det siste observert at sameiet på eget initiativ har montert siktepinner på en del flåter, som kan være til hjelp ved inn- og utkjøring.

4.3 Mangler knyttet til levert flåtesystem

I brev fra Kluge er det klippet inn et utdrag fra et datablad som beskriver drift av parkeringsflåter med en dødmannsknapp. Dette utdraget er ikke hentet fra datablad tilhørende det systemet som er levert i Fagerlunden. Fra søk på Google kan det virke som utdraget er fra datablad tilhørende Slider levert av SanPark, altså en annen

leverandør. Systemet som er levert i Fagerlunden kan ikke styres med en dødmannsknapp, uten at det dermed utgjør noen mangel eller avvik fra lov eller forskrift. Utklippet nedenfor viser henvisningen til datablad fra SanPark, se markeringer med røde firkanter. Slider-systemet fra SanPark ble tidligere forhandlet i Norge av Parking Solution, noe som kan være årsaken til misforståelsen. Men det er altså ikke dette systemet som er levert i Fagerlunden.



For spørsmål om sidesensorenes funksjon og krav vises det til vedlagte redegjørelse fra DE-Park, *«Side sensor function purpose»* (se vedlegg 5).

Det er ikke byttet uskadde sikkerhetssensorer. I forbindelse med befaring 18.09.2025 ble det identifisert minimum 18 sensorer som måtte byttes. I tillegg ble det avtalt å bestille inn ekstra sensorer for å ha i beredskap. Under arbeidets gang ble det avdekket ytterligere sensorer med skade. Da Parking Solution har forstått den underliggende bestillingen fra Sameiet å være alle nødvendige tiltak for å få anlegget driftssatt igjen, ble en av styrets representanter informert og arbeidene ble fullført på raskeste og rimeligste måte for Sameiet.

Andre feil ved flåtesystemet, som produksjonsfeil på motorer, er utbedret av leverandør uten større praktisk ulempe for brukerne. Det er riktig at dette er reklamasjonssaker, og de har blitt fulgt opp og løst som reklamasjonssaker. Pr dd er alle andre kjente reklamasjonssaker på flåtesystemet utbedret og lukket.

Forøvrig vises til redegjørelse fra DE-Park, «*Statement on damage to pallets caused by side impact*» (se vedlegg 6). Skanska avviser påstand om at det leverte flåtesystemet mangler robusthet for vanlig bruk.

4.4 Mangler vedrørende fukt (nedbør og smeltevann)

Vann som opptrer på garasjegulvet i dag skyldes overveiende smeltevann og avrenning fra biler. Dette kan oppstå i korte perioder av året, og det bør innarbeides i garasjens driftsrutiner at vann pga snøsmelting og avrenning fra biler ved behov fjernes med vannsuger. Skanska vil oppdatere FDV -dokumentasjonen på dette punktet. Smeltevann på garasjegulv er ikke reklamasjonsberettiget. Skanska har levert mange prosjekt opp gjennom årene med tilsvarende løsning.

Skanska Ettermarked har regelmessig overvåkning av mulig vanninntrengning gjennom vegg. Det er pr i dag 3 – 4 områder som overvåkes. Utbedring iverksettes våren/sommeren 2026 dersom lekkasjer blir påvist.

Parkeringskjeller er bygget med betongkvalitet B45M40 NA, som har bestandighet mot "noe aggressivt miljø" (NA) dvs den miljø- og fuktpåkjenning som kan opptre i parkeringskjellere. Skadene som fremgår av bildene i OPAK sin rapport gjelder først og fremst overflatebehandlingen. Dette kan utbedres av Skanska til våren/sommeren 2026 i forbindelse med utbedring av evt lekkasjer.

4.5 Mangler ved levert FDV-dokumentasjon

Supplerende FDV dokumentasjon for flåteparkeringen er mottatt fra Parking Solution, og vil bli lagt inn i FDV systemet. Det vil også bli utarbeidet systembeskrivelse med tilhørende driftsrutiner for garasjegulvene.

De nye dokumentene vil bli oversendt Curotech, som da vil legge dette inn i Fagerlundens FDV-system.

4.6 Felles for de ulike manglende/mangeltypene

a) Analyse av parkeringskjellerens brukbarhet.
Se vedlegg 4.1-4.4 til dette brevet.

b) Kontrollmålinger av utført løsning ift prosjektering
Skanska har utført byggeplasskontroller i byggeperioden iht interne krav. Ref svar under punkt a) mener vi funksjonskravet er dokumentert oppfylt.

c) Kontrollmålinger av utført løsning ift relevante krav
Som under punkt b) mener vi funksjonskravet er dokumentert oppfylt. De små avvikene som fremkommer fra OPAKs målinger anses som innenfor byggeplasstoleranser og er ikke av en størrelse som endrer parkeringsplassenes funksjonalitet.

d) Sjekklister og kvalitetssikringsdokumenter som viser samsvar med TEK17.
Det vises til kommentarer i pkt 4.2. Krav i TEK17 på dette området er dokumentert ivaretatt, og krav om ytterligere dokumentasjon fremstår da ikke som relevant.

5. Avsluttende merknader

Sameiets krav om dekning av kostnader til reparasjonsarbeider utført høsten 2025 avvises. Det samme gjelder kostnader enkeltbeboere kan ha hatt til leiebil, leide parkeringsplasser eller andre ulemper i perioden parkeringssystemet var stengt.

Sameiets krav om erstatning eller prisavslag for solgte parkeringsplasser avvises også. Det er levert parkeringsplasser i tråd med det som var beskrevet i salgsmateriell og relevante forskriftskrav.

Henvisningen til LE-2020-66633 er ikke relevant da parkeringsplassene i sameiet er i samsvar med kontrakt og gjeldende krav.

Mangler i FDV-dokumentasjon er komplettert underveis i utarbeidelsen av dette brevet, eller blir komplettert i den nærmeste tid fremover.

Fukt i parkeringskjelleren som følge av regn- eller smeltevann fra biler, og eventuelle fuktskader hvis slikt vann ikke fjernes, avvises som en reklamasjon. Påstander om eventuelt vanninnsig i kjelleren gjennom ytterveggene holdes under oppsikt av Skanskas ettermarkedsavdeling og utbedringer iverksettes ved behov.

Oslo, 26.03.2026

Per Lunke

Prosjektsjef
Skanska Bolig

Vedlegg:

1. Signert leverandørkontrakt med P-plan AS
2. Signert leverandørkontrakt med Parking Solution AS
3. Utrykningsskjema Parking Solution
4. Digitale sporingsanimasjoner (4.1-4.4)
5. Redegjørelse fra DE-Park: *Side sensor function purpose*
6. Redegjørelse fra DE-Park: *Statement on damage to pallets caused by side impact*

Electronic signature

Signed by

Dahlen, Roy Magne

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.05.2022 15.14.49

Date of birth

1962-08-06

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Hem, Tormod

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

20.05.2022 07.38.23

Date of birth

1964-11-03

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Hartz, Magnus

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.05.2022 14.28.46

Date of birth

1989-10-07

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Edvardsen, Bjørn Casper

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.05.2022 13.26.03

Date of birth

1957-09-13

Signature method

BankID (NO)

Avtaledokument for Totalunderentreprise



Mellom
Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo
Org. nr.: 943 049 467
(«Skanska»)

og

P-Plan AS
Adresse: Storgata 26, 2000 Lillestrøm
Org. nr.: 997 097 378
(«Leverandør» og «LEV»)

Prosjektnavn:	Fagerlunden
Prosjekt nr.:	591155
Fag/produkt:	Parkeringssystem

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by SIGNICAT. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

1 Omfang og representanter

1.1 Omfang

LEV påtar seg å utføre: Levering og montering av 3 stk parkeringssystem

1.2 Partenes representanter

Partenes representanter, som har de nødvendige fullmakter, er:

- For Skanska: Tormod Hem, mobil: 907 76 325, e-post: tormod.hem@skanska.no
- For LEV: Bjørn Casper Edvardsen, mobil: 911 87 890, bce@p-plan.no (Signatar)

2 Kontraktsdokumentenes rangordning

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, skal kontraktsdokumentene gjelde i følgende prioriterte rekkefølge:

Vedleggsnr.:	Beskrivelse	Dato
	Dette avtaledokumentet	
1.	Referat fra avklarings- og kontraktsmøte	**16.05.2022**
2.	Skanskas generelle bestemmelser (vedlagt forespørsel): a) Skanskas etiske retningslinjer for leverandører b) HMS, ytre miljø, sikkerhet, kvalitet og logistikk c) Skanskas seriøsitetskrav d) Administrative bestemmelser e) Spesielle kontraktsbestemmelser til NS 8417	
3.	Skanskas forespørsel med tilhørende vedlegg	**26.05.2021**
4.	Underentreprenørens reviderte tilbud	**10.03.2022**
	NS 8417, ikke vedlagt	

Dersom LEVs generelle salgsbetingelser er vedlagt tilbudet er det avtalt at disse ikke skal gjelde for kontraktsarbeidet. Særskilte vilkår kan avtales.

3 Kontraktssum, lønns- og prisendringer

3.1 Kontraktssummen fremkommer slik:

Beskrivelse	NOK
Tilbudssum 10.03.22 ekskl. mva.	2 052 225,-
Klargjøring for app er inklusive i tilbud	
Kontraktssum ekskl. mva.	2 052 225,-
25 % mva.	513 056,-
Kontraktssum inkl. mva.	2 565 281,-

Betalingsbetingelser: 45 dager etter mottak av korrekt faktura.

3.2 Lønns- og prisendringer

Fast pris:

Kompensasjon for pris- og lønnsendringer i kontraktsperioden er inkludert i kontraktssummen, og ytterligere kompensasjon kan ikke kreves.

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Valuta

☒ Oppgjør skal være i NOK.

Eurokurs ved signeringsdato holdes fast for leveransen

3.3 Måleregler

Faste mengder

LEV har selv beregnet tilbudets mengder og bærer ansvaret for disse.
Mengdene låses ved kontraktsinngåelse.

3.4 Tidsfrister, dagmulkt og fremdrift

Se vedlegg 1 punkt 4.1 Tidsfrist, dagmulkt og fremdrift

LEV er forpliktet til å følge den til enhver tid gjeldende omforente fremdriftsplan utarbeidet av Skanska. Eventuelle endringer av fremdrift skal avtales mellom partene i prosjektets fremdriftsmøter.

4 Forsikring og sikkerhetsstillelse

4.1 Forsikring

LEV skal innen 2 uker etter kontraktsignering eller senest innen 09.01.2023 fremlegge forsikringsattester for både ansvars- og entreprenørforsikring (CAR) i henhold til NS 8417 for prosjektet. Skanska plikter ikke å betale avdrag før forsikringsattestene er fremvist og funnet dekkende.

4.2 Sikkerhetsstillelse

LEV skal innen 2 uker etter kontraktsignering stille sikkerhet iht. til NS 8417 og Byggeblankett 8417 B:2011.

Dersom arbeidets omfang øker mer enn 20 % av kontraktssummen, kan Skanska kreve at LEV stiller tilleggssikkerhet.

5 Signatur

Dette dokumentet er digitalt signert via BankID av personer med fullmakt til å signere.

Magnus Hartz	Tormod Hem	Bjørn Casper Edvardsen
Skanska Norge AS	Skanska Norge AS	P-Plan AS

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Vedlegg 1 Referat fra avklarings- og kontraktsmøte for NS 8417

Prosjektnummer / navn	Fag	Norsk standard
591155 Fagerlunden	Parkeringssystem	NS 8417

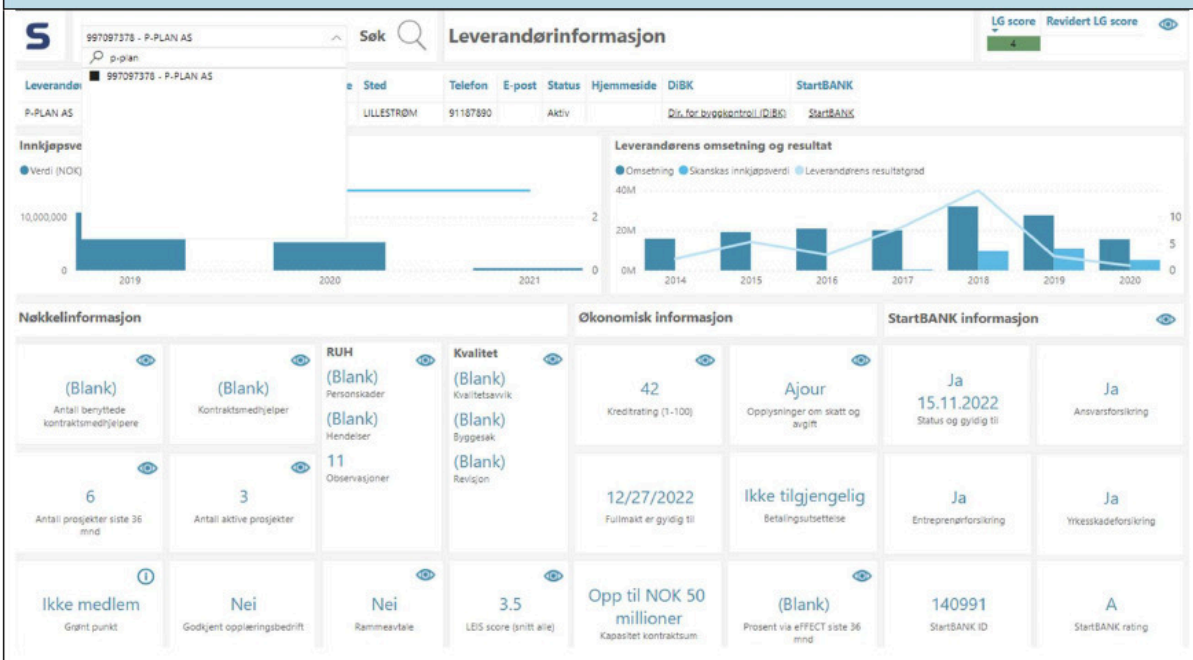
Møtedato	Tid	Sted	Referent	Referat dato
29.04.2022 13.05.2022	10:15 09:00	Teams Dansrudveien 75, Drm.	rmd	16.05.2022

Firma	Deltaker	Initialer	Deltatt	E-post/mobil
P-Plan AS	Egon Schønneberg	es	x	es@p-plan.no
P-Plan AS	Bjørn Casper Edvardsen	bce		bce@p-plan.no
Skanska Norge	Tormod Hem	th	(x)	Tormod.hem@skanska.no
Skanska Norge	Morten Blomholt	mb		Morten.blomholt@skanska.no
Skanska Norge	Magnus Hartz	mh	x	Magnus.hartz@skanska.no
Skanska Norge	Svein Anders Mossing	sam		Svein.mossing@skanska.no
Skanska Norge	Vikrant Kausahl	vk		Vikrant.kausahl@skanska.no

(x) deltatt 2. møte

1 Leverandørinformasjon

This document is signed with a qualified electronic signature (PDF). Validate this document at https://validator.signicat.com before signing it further.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022



Datert: 10.05.2022

Andre kommentarer: Utdrag fra Synergi angående RUH (hendelser)



Synergigild	Hendelse	Tittel	Saksbeskrivelse	Sakskategorisering	Saksdato	Kritisk hendelse	Link til Synergi
280396	Observasjon	Sikring av kant hvor det mangler plattform er ikke tilstrekkelig sikret. Stropper helt på dekkekanten er ikke tilstrekkelig	Sikring av kant hvor det mangler plattform er ikke tilstrekkelig sikret. Stropper helt på dekkekanten er ikke tilstrekkelig		20201107	Nei	Link til Synergi
254578	Observasjon	Usikret stige og plattform <2,5 mtr	Usikret stige og plattform <2,5 mtr		20190611	Nei	Link til Synergi
253607	Observasjon	Mannskap står i veien for truck ved nedkjøring til garasje	P-plan mannskap tar pause øverst i nedkjøring til garasje og står i veien når truck skal kjøre ned utsyr		20190521	Nei	Link til Synergi
251801	Observasjon	F/C Weinert benyttet ikke briller eller hørselsvern ved bruk av muttertrekker (støyende verktøy).	F/C Weinert benyttet ikke briller eller hørselsvern ved bruk av muttertrekker (støyende verktøy).		20190425	Nei	Link til Synergi
249529	Observasjon	Oppstikkende bolter uten sikring	Oppstikkende bolter uten sikring		20190312	Nei	Link til Synergi
249707	Observasjon	Arbeider kom inn på plassen uten synlighetstøy, hansker og briller	Arbeider kom inn på plassen uten synlighetstøy, hansker og briller		20190311	Nei	Link til Synergi
249301	Observasjon	4 oppstikkende gjenstander står ubeskyttet opp av dekke i kjeller ved P-plan	4 oppstikkende gjenstander står ubeskyttet opp av dekke i kjeller ved P-plan		20190306	Nei	Link til Synergi
248969	Observasjon	To stk. var på vei inn i et trappetårn som var avsperret	To stk. var på vei inn i et trappetårn som var avsperret.		20190227	Nei	Link til Synergi
248968	Observasjon	Manglende bruk av vernebriller og synlighetsvest	2stk ble observert i arbeid uten vernebriller. Senere samme dag hadde en av de samme tatt av seg jakke å gikk med svart genser uten kl.3 refex. De fikk advarsel muntlig for disse feilene.		20190226	Nei	Link til Synergi
173274	Observasjon	Lastebilsjofør uten verneutstyr	Ved avlessing av bil ,med utstyr så hadde sjofør ingen verneutstyr . Manglet synlighet,hjelm , hansker og briller .		20140619	Nei	Link til Synergi
172679	Observasjon	Manglende bruk av verneutstyr	2 arbeidere fra P-plan jobbet uten hansker,briller eller hørselvern . En jobbet med vinkelsliper , den andre med slagbormaskin.		20140606	Nei	Link til Synergi

2 Tilbudsgjennomgang

Diverse avklaringer	Ansvar / frist
• Betjening. E-post fra ES 02.05.22, etter mottatt dwg fra SN: «Har nå sjekket tegningen og det ser veldig bra ut. Vi skal klare å posisjonere flåtene slik at de som skal parkere på disse ikke behøver å bruke RFID tag.» Dette gjelder de fremre plassene. De bakenforliggende plassene benytter fortsatt RFID for å	

This document is digitally signed. Signature is contained in the PDF. Validate this document at https://ltvverify.com/validate. Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Diverse avklaringer	Ansvar / frist
skape rom for passasje frem til sin plass. Det ligger en mulighet for app-styring. Denne kommunisering med øvrig styring av bygget. **Klargjøring for app er inklusive i tilbud!** Krever dekning for mobiltelefon i garasjen. • Kommunikasjon med systemet krever bredbåndslinje. LEV har ikke dette med. Det oppgis at 85% av driftsutfordringer og brukerfeil rettes via teleservice. Linje bestilles av utbygger • LEV utfører testkjøring og opplæring av sluttbrukere, 1-2 grupper på dag - og / eller kveldstid. Tilbyr «superbruker» opplæring for sameiestyret. • LEV har ikke medtatt belysning i sitt tilbud. Belysning kan monteres i tak, men broer må hensyntas spesielt • Ved eventuell forskuddsbetaling vil LEV stille bankgaranti for beløpet • UE sjimser for å utligne ujevnheter i gulvflate. Systemet er designet med tanke på minimal overføring av strukturstøy, luftbåren lyd anses som uproblematisk. • Fall på gulv, for avrenning av overflate vann er ikke noe problem. • Systemet er tilrettelagt for ladesystem, som eventuelt leveres av elektro. Internkabling for dette tilbys som opsjon fra LEV. *SN sjekker hva byggherre ønsker* • Veisalt utgjør ikke noe problem med tanke på korrosjon • LEV holder serviceavtale frem til Sameiet er oppe og går, styre opprettet og i «drift». • Priser for serviceavtale er beskrevet i tilbud	
Miljøambisjoner Prosjektet sikter mot Breeam Excellent sertifisering, myndighetskrav A20 og HEA02 gjelder og skal etterleves. Serviceavtale tekniske anlegg er en forutsetning og må legges frem	
Sanksjoner: Krigen i Ukraina får store konsekvenser for Europa og resten av verden. EU, USA, Storbritannia og Norge har blant annet innført en rekke strenge sanksjoner mot Russland og selskaper og personer med tilknytning til regimet i Russland. Det er påhviler UE å etterleve de sanksjonskrav som til enhver tid bestemmes av norske myndigheter.	
Verifikasjon av oversendte forespørsels dokumenter LEV bekrefter at følgende vedlegg er mottatt, gjennomgått og akseptert: 1. Forespørsel datert: 26.05.2021 2. Skanskas Etiske retningslinjer for leverandører 3. Utkast til avtaledokument 4. Administrative bestemmelser 5. Byggherrens dokumenter, bok 0 6. Vedlegg standarddokumenter og utvalgte ark tegninger fra forespørsel tekniske fag BV 235 Fagerlunden 7.Beskrivelser, tegninger mm sendt vi link til Filecloud: https://filecloud.skanska.net/url/uebpkz2fjycvwwmr 10. Andre dokumenter: DWG tegning plan kjeller datert 30.04.22 oversendt LEV 02.05.22 LEVs generelle salgsbetingelser eller lignende gjelder ikke for denne avtalen, med mindre det er særskilt avtalt.	

3 Rigg og drift

This document is digitally signed. Signature is a qualified electronic Signature (PDF Advanced Electronic Signatures) according to the European Union eIDAS regulation.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Rigg og driftsytelser	Ansvarlig Skanska	Ansvarlig LEV	Ikke aktuelt	Kommentar
Varemottak og løfteoperasjoner				
Ansvar for varemottak	☐	☒	☐	LEV må selv ha en representant på plassen for å motta leveranser/materialer, med mindre annet er avtalt
Lagringsplass	☒	☐	☐	Lagring / mellomlagring etter nærmere avtale ved montasjested. Ikke låsbart
Intern logistikk	☐	☒	☐	Håndtering og forflytning av varer frem til monteringssted
Lossing	☐	☒	☐	LEV har truck. Dersom SN har Manitou på plass er denne tilgjengelig mot betaling
Leveringskalender	☒	☐	☐	SN legger leveransen inn i leveringskalender
Samlasting				
Riggområde / bygg- og anleggsplass				
Riggplan	☒	☐	☐	*Tentativ riggplan er blitt gjennomgått i møte, og LEV har ingen kommentarer til den. Eventuelle kommentarer: Oppdatert riggplan gjennomgås i Oppstartsmøte LEV.*
Kran, lift, materialheis	☐	☐	☒	
Stillas	☐	☒	☐	*NB! Husk risiko for fall ved fra lav høyde*
Oppvarming	☐	☐	☒	
Strøm	☒	☐	☐	
Vann	☐	☐	☒	
Belysning ut over gangsone	☐	☒	☐	*Skanska holder gangsoner opplyst, men LEV er ansvarlig for eget arbeidslys.*
Avfallshåndtering	☐	☒	☐	*Krav om sorteringsgrad: 90%*
Rydding og støvsuging	☐	☒	☐	*Rydder etter eget arbeid, innen avtalt tid. Dersom SN må rydde faktureres dette*
Rent tørt bygg	☐	☒	☐	*Støvsuger borkaks*
Spis- og skiftebrakker	☒	☐	☐	*Brakkerigg 3-5 min unna*
Kontorplass LEV	☐	☐	☒	
Parkering	☐	☒	☐	*Skanska holder ikke parkering, med mindre annet er spesielt avtalt. Verkstedbil får plass i kjeller*
Tildekking og sikring	☐	☒	☐	*LEV er ansvarlig for all midlertidig tildekking og sikring av materialer og utstyr*
Verkstedplass	☐	☐	☒	
Stikningstjenester	☐	☒	☐	*Skanska påviser akse- og høydefastmerker. LEV er ansvarlig for øvrig utmåling og måltaking.*
Brøyting/strøing/måking	☒	☒	☐	*Skanska holder gangsoner brøytet og strødd.*
Sikring ifm. varme arbeider	☐	☐	☒	

4 Fremdrift og bemanning

4.1 Tidsfrister, dagmulkt og fremdrift

Beskrivelse	Frister	Avtales senere	Kommentar	Dagmulkt (kryss av)	Dagmulkt NOK
Oppstart		☒	Tentativ Q3-23, like etter ferien	☐	

This document is digitally signed. Signature is verified. Document format (PDF) is verified. Electronic Signatures and Records in this document are legally binding. Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Beskrivelse	Frister	Avtales senere	Kommentar	Dagmulkt (kryss av)	Dagmulkt NOK
Sluttfrist		☒		☒	2000,-
Prøvedrift		☒	Tidspunkt for brukeropplæring avtales særskilt	☒	2000,-

LEV har bedt om 9 uker til montering av de 18 plassene, inkludert testkjøring

Endelige frister vil følge av oppdatert fremdriftsplan, og vil avhenge av faktisk oppstart av prosjektet.

LEV er forpliktet til å følge den til enhver tid gjeldende omforente fremdriftsplan utarbeidet av Skanska. Eventuelle endringer av fremdrift skal avtales mellom partene i prosjektets fremdriftsmøter.

FDV-dokumentasjon ansees som en del av den totale leveransen. Hvis intet annet er avtalt, skal det senest seks uker før sluttfrist overleveres FDV-dokumentasjon i henhold til kontraktens krav.

4.2 Bemanning, arbeidstid, lønns- og arbeidsvilkår og arbeidsledelse

Normal bemanning for LEV på bygg- og anleggsplassen vil være 4-5 arbeidstakere.

Det skal oppnevnes en dedikert arbeidsleder/bas av LEV, som skal ha nødvendige fullmakter, og skal beherske norsk eller engelsk muntlig og skriftlig.
Navn på person: Tore Bastøe

Representant til LEV som stiller på møter skal ha nødvendige fullmakter.
Navn på person: Tore Bastøe

Ved bruk av kontraktsmedhjelpere skal «Søknad om godkjenning for UEs bruk av kontraktsmedhjelpere» benyttes.

Arbeidstid og skiftordning
LEV følger bygg- og anleggsplassens normale arbeidstid fra kl. 07:00 til kl. 15:30 mandag til og med torsdag, med mindre annet er skriftlig avtalt. Fredager avsluttes arbeidene normalt kl. 13:30.

Tariffavtale
Er virksomheten bundet av en landsdekkende tariffavtale som er gjort med en fagforening med innstillingsrett?
Nei.

5 Økonomiske avklaringer

5.1 Gjennomgang pristilbud

LEV har bekreftet at denne vedstår sitt tilbud, datert 10.03.2022.

Beskrivelse	Beløp
Tilbudssum, revidert tilbud av datert 10.03.22, ekskl. mva.	NOK 2 052 225,-
Sum ekskl. mva.	NOK 2 052 225,-
25 % mva.	NOK 513 056,-
Kontraktssum inkl. mva.	NOK 2 565 281,-

LEV bekrefter at de har prissatt en komplett løsning iht. oversendt prisforespørsel med tilhørende dokumenter, samt at alle rigg- og driftskostnader er inkludert i enhetsprisene, med mindre dette er anført som egne poster.

This document is digitally signed with a Qualified Certificate (PDF Advanced Electronic Signatures) in accordance with this. Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Betalingsbetingelser er 45 dager.

5.2 Regulering av tilbudssum

Fastpris:
Kompensasjon for lønns- og prisendringer i kontraktsperioden er inkludert i kontraktssummen, og ytterligere kompensasjon kan ikke kreves.

Valuta
☒ Oppgjør skal være i NOK.
Eurokurs ved signeringsdato holdes fast for leveransen

5.3 Måleregler

Faste mengder
LEV har selv beregnet tilbudets mengder og bærer ansvaret for disse.
Mengdene låses ved kontraktsinngåelse.

5.4 Tilleggs- og endringsarbeider

Tilleggsarbeider skal være bestilt skriftlig av Skanska. Avdrag for endringsarbeider kan først kreves etter at arbeidet er godkjent av Skanska som endringsarbeid.

Dersom arbeidet må utføres som regningsarbeid, skal følgende satser ekskl. merverdiavgift benyttes:

5.4.1 Arbeidslønn inkl. sosiale tilleggsutgifter og andre tillegg som blant annet reiseutgifter, diett:

Kategori	Standard timesats
Fagarbeider	NOK 950,-

Alle priser i NOK og ekskl. mva.

Hvis det er aktuelt med overtidssatser utover prosjektets normale arbeidstider skal det avklares særskilt.

5.4.2 Påslagsprosenter

Følgende påslag er avtalt	Påslag
Materialer, nettopris + påslag	10 %

ADMINISTRATIV DEL

6 Prosjektspesifikke krav til digitale verktøy

Skanska vil bruke en rekke digitale verktøy i alle prosjektets faser. LEV plikter lojalt å benytte de aktuelle verktøy etter hensikt og formål og påse at verktøyene blir effektivt implementert og benyttet i utførelsen av kontrakts-arbeidet. LEV skal påse at egne ansatte og kontraktsmedhjelpere deltar på og får nødvendig opplæring. Alle kostnader til opplæring, bruk og lisenser skal være medtatt i tilbudet.

Kryss av	Digitale verktøy som benyttes av prosjektet
☒	Leveringskalender
☒	HMSREG (kontaktperson skal oppgis tre uker før oppstart av egne arbeider)

This document is digitally signed. Signature is a qualified electronic Signature (PDF Advanced + Electronic Signature) and can be verified in Adobe Reader.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Kryss av	Digitale verktøy som benyttes av prosjektet
☒	BIM 360 Field / Next Gen BIM 360
☒	Synergi Life for registrering av HMS- og kvalitetsavvik
☒	Power App for sikker jobbanalyse (SJA) LEV har eget system
☒	Digitalisering av sluttfasen (DSF)
☒	Mannskapsregistrering: Infobric
☒	StreamBim
☒	Dokumenthotell: SharePoint (ISI)
☒	Curotech
☒	Product Exchange Cobuilder digitalt stoffkartotek

7 Offentligrettslige krav og prosjekteringsansvar

Dette er et oppdrag hvor det ikke er krav om byggesaksbehandling, men selv om det ikke er krav om byggesaksbehandling, plikter LEV å identifisere, ivareta og dokumentere at relevante krav tilfredsstilles.

LEV's produkt er CE godkjent ved overlevering.

LEV har sjekket plantegning og bekreftet at det er plass til systemene. LEV må likevel gjennomgå eventuelt tidligere prosjektert materiale og meddele Skanska evt. feil og mangler innen 15.06.2022.

8 Prosjektspesifikke HMS krav

HMS krav	Kommentar
Prosjektets sikkerhetsinstruks (PSI) skal gjennomføres før første ankomst til prosjektet. Skal utføres av alle	Lenke til Hvordan gjennomføre HMS introduksjon og informasjon (PSI) i SGVD
Særlige krav til løfteoperasjoner	Se Kran og løft Bygg>
Særlige krav til arbeid i høyden	Se Arbeid i høyden Bygg>
Etterlevelse av krav til deltakelse i vernearbeid	UE går vernerunde for eget område og leverer inn protokoll i forkant av samordningsmøter. Innrullering av nytt mannskap gjøres fortrinnsvis mandag og torsdag kl 8. Om UE velger å ikke gå egne vernerunder, eller belaster prosjektet med «drop in» innrullering, blir dette belastet med et gebyr på kr 1 500,-

9 Prosjektspesifikke KS krav

HMS krav	Kommentar
Prosjektspesifikke KS krav SN forventer innsynsmulighet i LEV's KS system, samt prosjektspesifikk prosjektplan LEV gir lesetilgang til eget digitalt system	LEV fremlegger samsvarserklæring, etter endt montasje
Prosjektspesifikke krav i reklamasjonstiden	Ingen spesielle

10 Eventuelt

This document is digitally signed. Signature is validated at (PDF Advanced Electronic Signatures) this is a validation summary for the signature below.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Kommentar
Forbehold: Da prosjektet grunnet manglende tilbakemelding fra Viken fylkeskommune angående arbeider ved Bekkestua tunellen har vi ikke mottatt bestilling fra byggherren. Vår bestilling er ikke endelig gyldig før dette er brakt i orden.
Under forutsetning av aksept av ovenstående punkter bestilles arbeidene utført av P-Plan AS

This document has been signed with a qualified electronic signature (PDF Advanced). Electronic Signature Service - Signicat
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Dahlen, Roy Magne

Fra: Johnsen, Thomas Andre
Sendt: onsdag 26. mai 2021 13:54
Til: es@p-plan.no
Emne: VS: BV235 - Forespørsel tekniske fag

Hei,

Link nedenfor til forespørsel dokumenter. Den inneholder underlag per i dag, samt 3D modell BIM som jeg antar vil være best for prising av p system. DWG er etterspurt arkitekt, jeg sender så snart jeg har de.

Hei, oversender forespørsel om tilbud for Bærumsveien 235
Skanska Norge AS bygger Bærumsveien 235 – Leilighetsprosjekt med 56 leiligheter
Vi ber i den forbindelse om deres pristilbud for parkeringssystem.
Skanska trenger tilbakemelding på om deres firma regner på arbeidene.

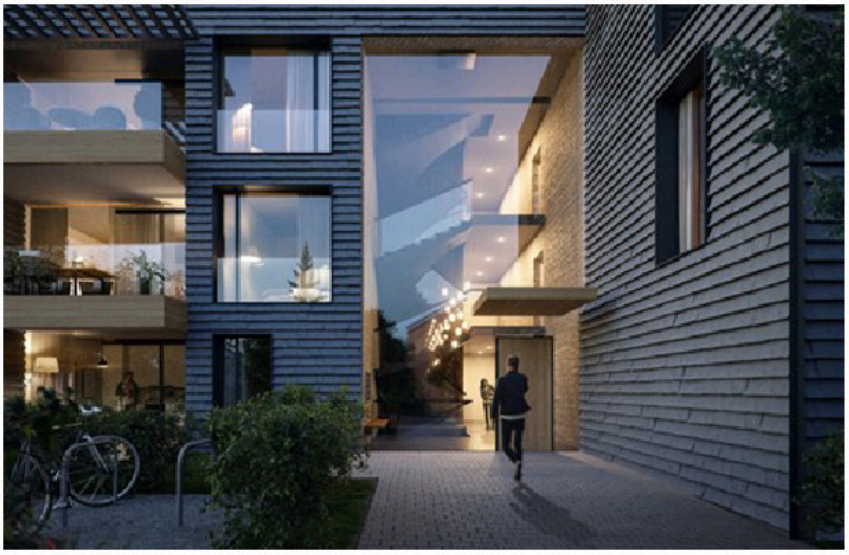
Tilbudsfrist: 28.05.21 (3 uker)
Vi setter stor pris på en rask tilbakemelding på om deres firma er interessert i å være med å regne på dette oppdraget.

Tiltakshaver for prosjektet er Skanska Eiendomsutvikling.
Byggetid: Q4 2021 – 24mnd
Status per i dag er forprosjekt.

Generell beskrivelse:
Prosjektet består av 56 leiligheter i Bærum kommune. Prosjektet skal BREEAM sertifiseres. Det vil utføres en tilvalgsprosess med bla Smarthus løsninger.



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022



Alle tegninger og beskrivelser ligger på Filecloud:
https://filecloud.skanska.net/url/uebpkz2fjycvwwmr

Obligatorisk følger vedlagt:

- Skanskas administrative bestemmelser og etiske retningslinjer

Pris- og lønnsendring: Fast

Tilbudet sendes vår saksbehandler på e-postadresse:
thomas-andre.johnsen@skanska.no

Dersom feil eller mangler oppdages i forespørselsgrunnlaget, skal tilbyder varsle om dette straks.

Tilbud skal spesifiseres i henhold til beskrivelsens poster.
Tilbudet baseres på gjeldende norske standarder og ovennevnte vedlegg.
Skanska Norge AS har valgt å registrere seg i felles kvalifikasjonsordning for bygge- og anleggsnæringen, StartBANK.
Skanska Norge AS har videre besluttet at de som skal være leverandører til oss skal registrere seg i Startbank.
For mer informasjon, se www.startbank.no eller www.skanska.no

Har dere spørsmål eller kommentarer, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Entreprisen innebærer fullt ansvar for prosjektering. Ansvaret vil gjelde alt materiell både før og etter kontraktsinngåelse.
Vi ber om deres pristilbud innen **28.05.2021**
Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål om prosjektet.

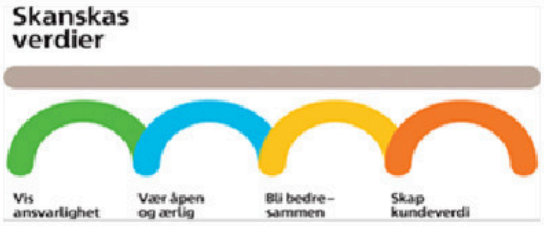
Thomas A Johnsen
Teknisk prosjektleder

Skanska Norge AS
Bygg Næring Teknisk / Oslo

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

www.skanska.no

Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo, Norge
Kontor: Lakkegata 53
Sentralbord: +47 40 00 64 00
Mobil: +47 920 10 799
thomas-andre.johnsen@skanska.no



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by
SIGNICAT
23.05.2022



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by
SIGNICAT
23.05.2022

Pristilbud på Parkeringssystemer for Bærumsveien 229-235.

For P-Plan AS har målet vært å legge opp til en kvalitet på både maskinelt utstyr, på kjøregeometri og brukertilfredshet med systemene som skal tjene som daglig parkering for mange beboere.

P-Plan har med sine mange år i markedet gjort erfaringer for hva som kreves av kvalitet mtp. det nordiske klimaet. Kombinert med norske forbrukeres forventninger til funksjonalitet og brukervennlighet har P-Plan målsetting om å imøtekomme dette med sine produkter.

Presentasjonen av vår **Premium Line** er et produkt, designet i Norge av ingeniører som kjenner de klimautfordringene som skal løses. P-Plan har med dette også markedets beste tilpasningsmulighet for en optimalisering av plassutnyttelse.

Videre har P-Plan, i sitt samarbeide med bl.a. Kongsberg Innovasjon, utarbeidet produkter som skal ligge i forkant av myndighetskrav og offentlig rettslige krav til funksjonalitet. Dette betyr at brukerne av P-systemer skal kunne benytte en systemplass tilnærmet som en tradisjonell P-plass.

Våre nye flate parkeringsplattformer muliggjør dette langt på vei, da det eksempelvis ikke er langsgående sidevanger på plattformene som brukerne må tråkke på ved inn/utkjøring, samt balansere på ved inn/utgang av bil.

P-Plan skreddersyr også betjeningsmedia for bruk av P-systemene i overenskomst med utbygger/entreprenør, som App-løsning, nøkkel, tags e.l.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Premium SmartParking slider 2500:

Her kan vi tilby en innovativ løsning med betydelig oppgradert funksjon og brukervennlighet. Plattformene har flate kjøreplater uten sidevanger, dette gir økt komfort og sikkerhet ved inn- og utstigning av bil. Kjøreplatene er produsert i tykkere og forbedret stålkvalitet som gir bedre stabilitet og reduserer strukturell støy overføring.

Overflatebehandling:

Kjøreplater er galvanisering iht. ISO 1461, min. 100 µm
Øvrig struktur
Jotun våtmaling iht. ISO 12944 korrosjonsklasse C4, very high durability.
Eget avrenningssystem for håndtering av smeltevann på plattformene.
Max belastning på én plattform **3000 kg**.

Beskrivelse:

SmartParking Premium Slider 2500 (flåte)		
System 1/seks plasser	114.765,-	pr.plass
System 2/ni plasser	112.875,-	pr.plass
System 3/tre plasser	115.920,-	pr.plass
Totalt for 18 P.Plasser	2.052.225,-	

Prisen er ferdig montert inkl. systemets tilkoplinger, samt brukeropplæring.

Prisene er beregnet med et valutaforhold NOK/EUR: 9.89 (10.03.2022)

Om ønskelig kan det avtales at prisen justeres og låses med gjeldende valutakurs NOK/EUR på kontraktsdato, eller faktureringsdato for de ulike betalingstrinn iht kontrakt.

Priser er i NOK eks mva, med mindre annet er oppgitt. Tilbudet er gyldig i 60 dager.

Vi har forutsatt RFID som betjening av systemene.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

230/400 V 3+N
Gulvet for skyveplattformene må avrettes horisontalt, i henhold til DIN 18202, Tabell 3, punkt 3.

Mål:

- ✓ Bredde på plattform: 2500mm
- ✓ Dybde krav pr plattform: 5600mm
- ✓ Plattformene er tilpasset biler med lengde inntil: 5200mm
- ✓ Maks høyde på biler er frihøyde fra dekke til tak, minus 15 cm.
- ✓ Maksimal belastning på plattform for bil inntil: 3000Kg.
- ✓ Tilførsel til hvert system 5X2,5 mm2 16A-400V treg sikring.

Beskrivelse: SmartParking Slider-2600:

Slider-rekkenes bevegelsesområde blir beskyttet av lysbarrierer, for å tilfredsstille sikkerhetsreglementet EN14010. Fotoceller plasser i forkant og bakkant av systemet.

P-plassene er SmartParking Slider-2600 (Glideplater som muliggjør sideveis forskyvning av parkerte biler, med aksess til bakenforliggende P-arealer.)

Brukeren må aktivere systemet med nøkkel eller tag, velge sin P-plass på touchskjermen/kontrollpanelet.

Service

Vårt Premium SmartParking system har mulighet til å kunne levere en sikker fjerntilkobling og overvåkes, i kombinasjon med vårt dyktige serviceapparat, kan vi derfor levere markedets beste service nivå og garantere en høy oppetid.

Ut ifra data som anlegget leverer i real-time, kan vi diagnostisere og utføre proaktiv service, som gir en høy grad av bruker tilfredshet og stor driftssikkerhet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Teleservice:

Er inkludert i vår leveranse.
Fjernstyring av P-systemet,
Oppdateringer/feilretting/diagnostisering m.m.

Abonnement for bredbåndslinje forutsettes levert fra byggherre.

Dette muliggjør en meget rask feilsøking og feilretting via bredbåndskommunikasjon mellom P-systemene og vår betjente vaktsentral. Dette reduserer responstiden ved eventuelle nødvendige servicehenvendelser til et minimum, til brukernes tilfredshet. De aller fleste driftsforstyrrelser kan rettes ila kort tid via Teleservice.

Opsjonspriser for tillegg/alternative løsninger:

El-Bil lading: P-plasser på alle plasser kan tilrettelegges for ladepunkt.

Som en av flere typer ladebokser på markedet er dette en vi kan anbefale:

Wallbox Copper SB Ladeboks for kr 7.900, - eks mva pr stk

Infrastruktur, montering, laststyring og baksystem kommer senere da vi er

avhengig av detaljinformasjon vedr dette.

Støynivå:

P-systemet er produsert for drift i bygninger bygget iht DIN 4109.

Kreves spesielle støyreduksjoner kan dette bestilles som en opsjon.

Tekniske forutsetninger:

Gjerder, avgrensninger, porter m.m. som sikring mot omkringliggende områder anses å være byggherres ansvar.

Beregnet strøm lagt frem til systemenes hovedskap.

Elektrisk potensialutligning samsvarende med VDE 0100 forskriftene leveres av byggherre.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Kabel til kontrollskap monteres ved skapets plassering. Etter nærmere avtale.

Belysning for P-Plass: Det skal iht europeisk sikkerhetsstandard være belysning min. 15 Lux for de parkerende inne i P-område. Leveres av byggherre.

Alle bygningsmessige tilpasninger og godkjennelser utover CE godkjent utstyr forutsettes å være byggherres ansvar.

P-Plan AS kontrollmåler arealet for montering i P-kjeller og godkjenner dette før oppstart av produksjon.

Det forutsettes at det ikke er hindringer ved gulv, tak eller vegger for fremføring og innfesting av parkeringssystemet. (Eks. sprinklersystem, vann/avløp, belysning, ventilasjon m.m.)

Byggherre stiller nødvendig elektrisitet til rådighet for montering av P-anlegget. 230V/400V maks 20 m fra monteringsstedet. Uten kostnad for P-Plan AS.

Byggherre reserverer og stiller til rådighet nødvendig plass for lagring av P-anlegget på byggeplassen under monteringsarbeidene. Lengde min 6,0m.

Byggherre sørger for fri passasje for monteringsarbeidene, høyde min 2,15m og bredde 2,65m.

Byggherre sørger for søppelcontainere. P-Plan AS rydder til containere.

Leveringsbetingelser:

Monteringen av systemet starter tidligst 24 uker etter underskrevet kontrakt, og eksakt dato for overlevering avtales nærmere etter kontraktsinngåelse.

Monterings tid:

Sammenhengende montering: Ca -9 uker

Angitte uker er inkludert igangkjøring og testing av systemene.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Betalingsbetingelser:

Ved kontraktsinngåelse utstedes det en faktura et beløp tilsvarende 10% av kontraktens pålydende, med tillegg av mva.

Det etableres en bankgaranti før utbetaling av denne faktura.

Samtidig etableres det en Entreprenørgaranti tilsvarende 10% av kontraktens pålydende. Denne garantien står gjennom prosjektperioden, men reduseres til 3% ved overtakelse, og reduseres deretter med 1% pr år.

24 uker før levering faktureres ytterligere 40 % av kontraktens pålydende, med tillegg av mva.

Det etableres en bankgaranti før utbetaling av denne faktura.

Ved levering og påbegynt montering fakturers ytterligere 40% av kontraktens pålydende, med tillegg av mva.

Ved overlevering av ferdig montert P-anlegg faktureres sluttoppgjør 10 % av kontraktens pålydende med tillegg av mva.

Tilleggsarbeider kr 950,- pr.time og tillegsbestillinger/materiellpåslag +10% faktureres fortløpende iht. bestillinger.

Myndighetsgodkjennelser:

P-Plan AS sørger for at maskinutrustningen er CE-merket ved overlevering. Øvrige myndighetsgodkjennelser avklares av gårdeier.

P-Plan AS leverer komplett FDV før overlevering inkludert Samsvarserklæring for montasjen.

Garanti:

Serviceavtale forutsettes tegnet, med 2 årlige serviceoverhalinger.

Garantiperioden er 60 måneder for fabrikkasjonsfeil fra igangkjøringsdato.

Garanti for systemet forutsetter at vedlikeholdsprogrammet, samt serviceintervaller følges, og at serviceavtale foreligger med P-Plan AS

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Serviceavtale:

I Oslo-området vil utrykningstiden være estimert til 2 timer fra varsling av driftsstans til servicemann er på stedet.

Tilkalling av service/utrykning utenfor normal arbeidstid gjøres ved henvendelse til oppgitte telefonnummer til vakt/kontaktpersoner.

P-Plan AS står selvsagt for enhver opplæring av de driftstilknyttede personer/foretak for P-anlegget.

Det tilbys en årlig serviceavtale for det tilbudte P-systemet:

Pris pr. plass/pr. mnd. Kr. 125,- eks.mva.

Serviceavtalen indeksreguleres (KPI) en gang pr. år. Første gang ett år etter igangsettelsen av P-anlegget.

Denne avtale ivaretar den utvidede garantiavtale samt adgang for tilkalling av servicepersonell om nødvendig.

To ganger pr år utføres service, se Serviceavtale for spesifikasjoner.

Service utføres på dagtid (08-16) og varsles til beboere i forkant.

P-Plan AS har egen serviceavdeling, med døgnbemannet servicetelefon:

415 99 910

P-Plan AS er registrert i StartBank / ID 140991

STABIL DRIFT * KVALITET * TRYGGHET FOR BRUKERE

www.p-plan.no

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 23.05.2022

Avtaledokument for Totalunderentreprise



Mellom

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo
Org. nr.: 943 049 467
(«Skanska»)

og

Parking Solution AS
Adresse Brevigveien 99, 1912 Enebakk>
Org. nr.: 921 431 139
(«Leverandør» og «LEV»)

Prosjektnavn: Fagerlunden
Prosjekt nr.: 591155
Fag/produkt:Parkeringssystem

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by SIGNICAT. The contents of the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

1 Omfang og representanter

1.1 Omfang

LEV påtar seg å utføre: Parkeringssystem

1.2 Partenes representanter

Partenes representanter, som har de nødvendige fullmakter, er:

- For Skanska: Tormod Hem, mobil: 907 76 325, e-post: tormod.hem@skanska.no
- For LEV: Øistein Sariberget, mobil 922 66 622, e-post: oi@parkingsolution.no

2 Kontraktsdokumentenes rangordning

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, skal kontraktsdokumentene gjelde i følgende prioriterte rekkefølge:

Vedleggsnr.:	Beskrivelse	Dato
	Dette avtaledokumentet	
1.	Referat fra avklaringsmøte	17.11.2023
	Skanskas generelle bestemmelser (ikke vedlagt) a) Skanskas etiske retningslinjer for leverandører b) HMS, ytre miljø, sikkerhet, kvalitet og logistikk c) Skanskas seriøsitetskrav d) Administrative bestemmelser e) Spesielle kontraktsbestemmelser til NS 8417	
2.	Skanskas forespørsel med tilhørende vedlegg og evt. forespørselsgrunnlag delt via dokumenthotell	25.10.2023
3.	Totalunderentreprenørens tilbud	07.11.2023
4.	Totalunderentreprenørens tilbud på serviceavtale	13.11.2023
	NS 8417, ikke vedlagt	

Dersom LEVs generelle salgsbetingelser er vedlagt tilbudet er det avtalt at disse ikke skal gjelde for kontraktsarbeidet. Særskilte vilkår kan avtales.

3 Kontraktssum, lønns- og prisendringer

3.1 Kontraktssummen fremkommer slik:

Beskrivelse	Beløp
Tilbudssum ekskl. mva.	NOK 2 900 000
Kostnad til garantistillelser - avregnes	NOK 90 000
Kontraktssum ekskl. mva.	NOK 2 990 000
25 % mva.	NOK 747.500
Kontraktssum inkl. mva.	NOK 3 737 500

Betalingsbetingelser: 30 dager etter mottak av korrekt faktura.

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by SIGNICAT. Contents of the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

3.2 Lønns- og prisendringer

Fast pris:
Kompensasjon for lønns- og prisendringer i kontraktsperioden er inkludert i kontraktssummen, og ytterligere kompensasjon kan ikke kreves.

3.3 Måleregler

Faste mengder
LEV har selv beregnet tilbudets mengder og bærer ansvaret for disse.

3.4 Følgende påslag er avtalt:

Beskrivelse	Påslag
Materialer, nettopris + påslag	20 %
Tiltransport av sideentreprenør/leverandør	Ikke aktuelt
Administrasjon av sideentreprenør/leverandør iht. NS 8417 punkt 12.4.1.	Ikke aktuelt

3.5 Tilleggs- og endringsarbeid

3.5.1 Arbeidslønn inkl. sosiale tilleggsutgifter og andre tillegg som blant annet reiseutgifter, diett:

Kategori	Standard timesats
Prosjektleder	NOK 1 600,-
Formann / bas	NOK 1 200,-
Fagarbeider	NOK 1 000,-
Hjelpearbeider	Ikke aktuelt
Lærling	Ikke aktuelt
Innleid bemanning inkl verktøy	NOK 900,-

Alle priser er i NOK og ekskl. mva.

Hvis det er aktuelt med overtidssatser utover prosjektets normale arbeidstider skal det avklares særskilt.

3.6 Tidsfrister, dagmulkt og fremdrift

Beskrivelse	Frister	Avtales senere	Kommentarer	Dagmulkt (kryss av)	Dagmulkt NOK
Oppstart	04.03.2024	☒		☐	
Sluttfrist	19.04.2024	☒	Komplett funksjonstestet og idriftssatt	☒	5 000,-

Endelige frister følger av fremdriftsplan datert: 07.11.2023.

LEV er forpliktet til å følge den til enhver tid gjeldende omforente fremdriftsplan utarbeidet av Skanska. Eventuelle endringer av fremdrift skal avtales mellom partene i prosjektets fremdriftsmøter.

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by SignicatTM. Contents and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

4 Forsikring og sikkerhetsstillelse

4.1 Forsikring

LEV skal innen 2 uker etter kontraktsignering eller senest innen 20.12.2023 fremlegge forsikringsattester for både ansvars- og entreprenørforsikring (CAR) i henhold til NS 8417 for prosjektet. Skanska plikter ikke å betale avdrag før forsikringsattestene er fremvist og funnet dekkende.

4.2 Sikkerhetsstillelse

LEV skal innen 2 uker etter kontraktsignering stille sikkerhet iht. til NS 8417 og Byggblankett 8417 B:2011.

Dersom arbeidets omfang øker mer enn 20 % av kontraktssummen, kan Skanska kreve at LEV stiller tilleggssikkerhet.

Eventuell forskuddsbetaling eller avvikende betalingsbetingelser i ft NS8417 sikres med egne garantier.

5 Signatur

Dette dokumentet er digitalt signert via BankID av personer med fullmakt til å signere.

Bekkestua, den 20.11.2023

Enebakk, den 20.11.2023

Tormod Hem	Morten Blomholt	Øistein Sariberget
Skanska Norge AS	Skanska Norge AS	Parking Solution AS

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by SIGNICAT. The contents of the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

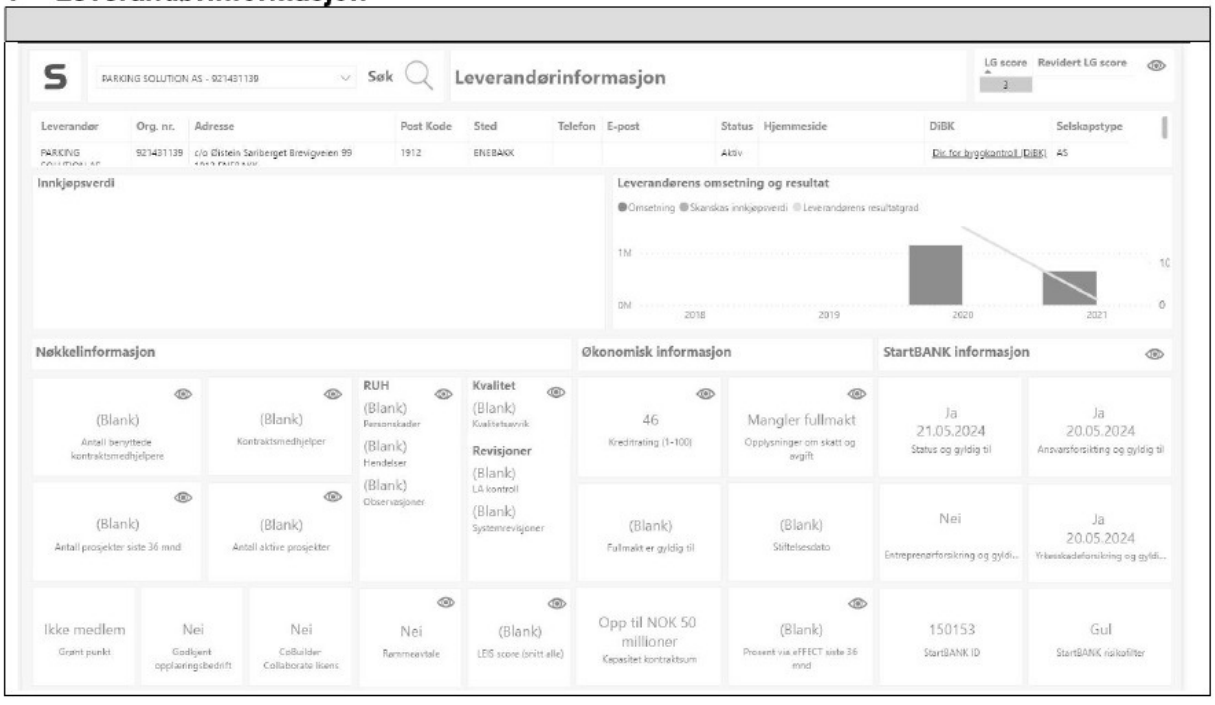
Vedlegg 1 Referat fra avklarings- og kontraktsmøte for NS 8417

Prosjektnummer / navn	Fag	Norsk standard
591155 Fagerlunden	Parkeringssystem	NS 8417

Møtedato	Tid	Sted	Referent	Referat dato
Avklaringsmøte: 09.11.2023 Kontraktsmøte: 17.11.2023	13:00	Brakkerigg	TH	17.11.2023

Firma	Deltaker og rolle	Initialer	Deltatt	E-post/mobil
Parking Solution AS	Øistein Sariberget	ØS	x	os@parkingsolution.no
Parking Solution AS	Ronny Rædergård	RR	X	rr@parkingsolution.no
Skanska Norge	Vikrant Kaushal	VK	x	Vikramt.kaushal@skanska.no
Skanska Norge	Tormod Hem	TH	x	Tormod.hem@skanska.no
Skanska Norge	Morten Blomholt	MB		Morten.blomholt@skanska.no
Skanska Norge	Simen Sauro	SS	x	Simen.sauro@skanska.no

1 Leverandørinformasjon



This document is digitally signed with a Qualified Certificate (PDF Advanced Electronic Signatures) and time stamped. This document is locked and sealed after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Datert: 09.11.2023 • **Fullmakt for utvidet skatteattest må innsendes – sjekkes i oppstartmøte** • **Selskapet må tegne entreprenørforsikring – sjekkes i oppstartmøte** • **Info i Startbank må oppdateres**
Andre kommentarer: For etterlevelse av Byggherreforskriftens § 11, sjekkes / påpekes følgende: • **Egenerklæring HMS er lastet opp til StartBank.no:** • **LEV skal ved forlangende legge frem"HMS- Egenerklæring Internkontroll" for eget foretak og eventuelle kontraktsmedhjelpere *(ligger normalt tilgjengelig i Startbank)*** Byggherreforskriftens § 6 sier: «TE skal ved kontrahering av underentreprenører innarbeide i tilbudsgrunnlaget en beskrivelse av de prosjektspesifikke risikoforhold som er avdekket under planlegging og prosjektering og krav om spesifikke tiltak i denne forbindelse».

2 Tilbudsgjennomgang

Tekniske avklaringer	**Ansvar / frist**
Gjennomgang av rev tilbud datert 07.11.2023 mottatt 16.11.2023 TUE bekrefter at tilbudet omfatter en komplett leveranse i hht forespørsel o Max vekt bil 3.000 kg. o Max lengde 5000 mm, max bredde 2150 mm bredde plattform 2450 mm o Høyde på plattform/høyde på kant o Plattform må «biipes» med RFID før påkjøring. Plattform går da i posisjon med god sideklaring begge sider. o Plattformene styres via RFID-brikke +nøkkel og kode - en kortleser pr system o Behov for kablet nett-tilgang – kan systemet fjernstyres – anbefales - er inkl i pris. o Strømtilførsel hvor – ett pkt pr system o Opplegg for billading – stolper for ladere er medregnet. Ladere og infrastruktur er annen leverandør. o Bestandighet mot veisalt o Lev skimser ujevnheter kostnadsfritt. o Opplæring i så mange puljer som nødvendig (tot ca 40 plasser som er berørt) o Service frem til sameiet overtar er inkludert i tilbudet o Tilbud på Serviceavtale til sameiet er vedlagt (tilbud 1119) Pris kr 2.880 eks mva pr mnd. o Garantitid 5 år o Ved bestilling uke 46 kan materiell leveres 01.03.2024. dvs i tide til ferdigstillelse til 15.05.2024.	
Miljøambisjoner Breeam Excellent Prosjektet søker å benytte leverandører med ISO 14001 sertifisering	

This document is digitally signed in PDF format (PDF Advanced Electronic Signatures). This document is locked and protected against changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Tekniske avklaringer	Ansvar / frist
Verifikasjon av oversendte forespørsels dokumenter LEV bekrefter at følgende vedlegg er mottatt, gjennomgått og akseptert: 1. Forespørsel: E-post datert: 25.10.2023 2. Tegn A3 22 U1B Plan U1 Blokk B i pdf og dwg. 3. Tegn A3 22 U1C Plan U1 Blokk C i pdf og dwg. 4. Link til prosjektets nettsted: Fagerlunden - 54 leiligheter med høy standard (skanska.no) LEVs generelle salgsbetingelser eller lignende gjelder ikke for denne avtalen, med mindre det er særskilt avtalt.	

3 Rigg og drift

Rigg og driftsytelser	Ansvarlig Skanska	Ansvarlig LEV	Ikke aktuelt	Kommentar
Varemottak og løfteoperasjoner				
Ansvar for varemottak	☐	☒	☐	
Lagringsplass	☒	☒	☐	UE lagrer materiell der hvor det skal benyttes, etter nærmere avtale
Intern logistikk	☐	☒	☐	
Lossing	☒	☒	☐	*Skanska holder Manitu eller kran*
Leveringskalender	☐	☒	☐	Skanska gir opplæring, UE benytter denne. Ikke planlagte leveranser har ført til dødsulykker
Samlasting				
Riggområde / bygg- og anleggsplass				
Riggplan	☒	☒	☐	*Tentativ riggplan er blitt gjennomgått i møte, og LEV har ingen kommentarer til den. Eventuelle kommentarer: Oppdatert riggplan gjennomgås i Oppstartsmøte LEV.*
Kran, lift, materialheis	☐	☒	☐	Se punkt om lossing
Stillas	☐	☒	☒	Lev holder selv evt rullestillas
Oppvarming	☒	☐	☐	
Strøm	☒	☐	☐	Fordelingsskap pr etasje
Vann	☒	☐	☐	Se riggplan
Belysning ut over gangsone	☐	☒	☐	*Skanska holder gangsoner opplyst, men LEV er ansvarlig for eget arbeidslys.*
Avfallshåndtering	☒	☒	☐	*Krav om sorteringsgrad: 90% . Kostnader som følge av feilsortering vil bli viderefakturert.*
Rydding og støvsuging	☐	☒	☐	*LEV forplikter seg til å foreta fortløpende rydding etter egne arbeider, samt å delta i ukentlig fellesrydding etter de rutiner som fastsettes for prosjektet.* *Skanska melder inn avvik i BIM360Field.*
Rent tørt bygg	☐	☒	☐	
Spis- og skiftebrakker	☒	☐	☐	*LEV er ansvarlig for egen kost og losji*
Kontorplass LEV	☐	☐	☒	
Parkering	☐	☒	☐	*Skanska holder ikke parkering, med mindre annet er spesielt avtalt.*

This document is digitally signed in PDF format (PDF Advanced Electronic Signatures). This Agreement is valid and binding for all parties after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Rigg og driftsytelser	Ansvarlig Skanska	Ansvarlig LEV	Ikke aktuelt	Kommentar
Tildekking og sikring	☐	☒	☐	*LEV er ansvarlig for all midlertidig tildekking og sikring av materialer og utstyr. LEV er ansvarlig for tildekking på og rundt blandeplass. Skanska dekker til ferdige flater.*
Verkstedplass	☐	☐	☒	
Stikningstjenester	☒	☐	☐	*Skanska påviser akse- og høydefastmerker. LEV er ansvarlig for øvrig utmåling og måltaking.*
Brøyting/strøing/måking	☒	☒	☐	*Skanska holder gangsoner brøytet og strødd.*
Sikring ifm. varme arbeider	☐	☒	☐	

4 Fremdrift og bemanning

4.1 Tidsfrister, dagmulkt og fremdrift

Beskrivelse	Frister	Avtales senere	Kommentar	Dagmulkt (kryss av)	Dagmulkt NOK
Oppstartdato	04.03.2024	☒	Må avtales	☐	
Sluttfrist	19.04.2024	☒	Komplett funksjonstestet og idriftssatt	☒	5.000,-

Endelige frister følger av omforent fremdriftsplan.

LEV er forpliktet til å følge den til enhver tid gjeldende omforente fremdriftsplan utarbeidet av Skanska. Eventuelle endringer av fremdrift skal avtales mellom partene i prosjektets fremdriftsmøter.

FDV-dokumentasjon ansees som en del av den totale leveransen. Hvis intet annet er avtalt, skal det senest seks uker før sluttfrist overleveres FDV-dokumentasjon i henhold til kontraktens krav.

4.2 Bemanning, arbeidstid, lønns- og arbeidsvilkår og arbeidsledelse

Normal bemanning for LEV på bygg- og anleggsplassen vil være 2 - 3 arbeidstakere.

Det skal oppnevnes en dedikert arbeidsleder/bas av LEV, som skal ha nødvendige fullmakter, og skal beherske norsk eller engelsk muntlig og skriftlig.
Navn på person: Ronny eller Øistein

Representant til LEV som stiller på møter skal ha nødvendige fullmakter.
Navn på person: Ronny eller Øistein

~~Ved bruk av kontraktsmedhjelpere skal «Søknad om godkjenning for UEs bruk av kontraktsmedhjelpere» benyttes.~~

Arbeidstid og skiftordning
LEV følger bygg- og anleggsplassens normale arbeidstid fra kl. 07:00 til kl. 19:00 med mindre annet er skriftlig avtalt.

Dersom virksomheten ikke skal jobbe normal arbeidstid (AML jf §10-4), skal arbeidstidsordning og arbeidsplan redegjøres for.

Tariffavtale
Er virksomheten bundet av en landsdekkende tariffavtale som er gjort med en fagforening med innstillingsrett?
Nei!

This document is digitally signed in Signicat (PDF Advanced) by Electronic Signature. Document is locked for changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

5 Økonomiske avklaringer

5.1 Gjennomgang pristilbud

LEV har bekreftet at denne vedstår sitt reviderte tilbud, datert 07.11.2023.

Beskrivelse	Beløp
Tilbudssum, inklusive rigg, ekskl. mva.	Kr 2 900 000
Kostnader til garantier – antatt - avregnes	Kr 90 000
Sum ekskl. mva.	Kr 2 990 000
25 % mva.	Kr 747 500
Kontraktssum inkl. mva.	Kr 3 737 500

LEV bekrefter at de har prissatt en komplett løsning iht. oversendt prisforespørsel med tilhørende dokumenter, samt at alle rigg- og driftskostnader er inkludert i enhetsprisene, med mindre dette er anført som egne poster.

Betalingsbetingelser er 30 dager.

Kontrakt inngås evt med utgangspunkt NS 8417. Lev skal da inne 2 uker etter kontraktssignering stille sikkerhet i hht NS 8417 og byggeblankett 8417B

Eventuelle forskudd eller avvikende betalingsbetingelser i ft NS8417 sikres med egne garantier.

Garanti må stilles av garantist som godkjennes av Skanskas finansavdeling – fortrinnsvis norske banker..

5.2 Regulering av tilbudssum

Regulering av kontraktssummen: Kontraktssummen justeres ift eurokurs på kontraktsdato. For øvrig er prisen fast og uten regulering

Valuta

☒ Oppgjør skal være i NOK.

5.3 Måleregler

Faste mengder

LEV har selv beregnet tilbudets mengder og bærer ansvaret for disse iht tilsendte rib tegninger

5.4 Tilleggs- og endringsarbeider

Tilleggsarbeider skal være bestilt skriftlig av Skanska. Avdrag for endringsarbeider kan først kreves etter at arbeidet er godkjent av Skanska som endringsarbeid.

Dersom arbeidet må utføres som regningsarbeid, skal følgende satser ekskl. merverdiavgift benyttes:

5.4.1 Arbeidslønn inkl. sosiale tilleggsutgifter og andre tillegg som blant annet reiseutgifter, diett:

This document is digitally signed with a Qualified Certificate (PDF Advanced + Electronic Signature) and Signicat Time Stamp. Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Kategori	Standard timesats
Prosjektleder	NOK 1 600,-
Formann / bas	NOK 1 200,-
Montør	NOK 1 000,-
Innleid bemanning inkl verktøy	NOK 900,-
Lærling	Ikke aktuelt

Alle priser i NOK og ekskl. mva.

Hvis det er aktuelt med overtidssatser utover prosjektets normale arbeidstider skal det avklares særskilt.

5.4.2 Påslagsprosenter

Følgende påslag er avtalt	Påslag
Materialer, leverandørens nettopris + påslag	20 %

ADMINISTRATIV DEL

6 Prosjektspesifikke krav til digitale verktøy

Skanska vil bruke en rekke digitale verktøy i alle prosjektets faser. LEV plikter lojalt å benytte de aktuelle verktøy etter hensikt og formål og påse at verktøyene blir effektivt implementert og benyttet i utførelsen av kontraktsarbeidet. LEV skal påse at egne ansatte og kontraktsmedhjelpere deltar på og får nødvendig opplæring. Alle kostnader til opplæring, bruk og lisenser skal være medtatt i tilbudet.

Kryss av	Digitale verktøy som benyttes av prosjektet
☒	Leveringskalender
☒	HMSREG (kontaktperson skal oppgis tre uker før oppstart av egne arbeider)
☒	BIM 360 Field / Next Gen BIM 360
☒	~~Synergi Life for registrering av HMS- og kvalitetsavvik~~ Skanska får kopi av SJA/ RUH
☐	Power App for sikker jobbanalyse (SJA)
☐	Digitalisering av sluttfasen (DSF)
☒	Mannskapsregistrering, Infobric
☐	StreamBeam
☒	Dokumenthotell: SharePoint
☒	Cobuilder Collaborate

7 Offentligrettslige krav og prosjekteringsansvar

Dette er et byggeprosjekt hvor det er krav om byggesaksbehandling og LEV skal erklære egen ansvarsrett til bygningsmyndighetene innenfor det ansvarspliktige fagområdet og gjeldende funksjonen som ansvarlig utførende> i henhold til Plan- og bygningsloven av 2008. For prosjektet gjelder TEK17.

For denne leveransen gjelder følgende tiltaksklasser: 2

8 Prosjektspesifikke HMS krav

This document is digitally signed in PDF format (PDF Advanced Electronic Signature). This document is locked and cannot be modified after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

HMS krav	Kommentar
Prosjektets sikkerhetsinstruks (PSI) skal gjennomføres før første ankomst til prosjektet. Skal utføres av alle	Lenke til Hvordan gjennomføre HMS introduksjon og informasjon (PSI) i SGVD
Særlige krav til løfteoperasjoner	Aktuelle Skanska spesifikke krav knyttet til organisering og gjennomføring av løfteoperasjoner må gjennomgås Se Kran og løft Bygg
Særlige krav til arbeid i høyden	Aktuelle Skanska spesifikke krav knyttet til stillas, frittstående stiger, bruk av fallsikringsutstyr og automatisk klemstoppsystem på lifter må gjennomgås: Se Arbeid i høyden Bygg
Deltagelse vernerunder og andre HMS aktiviteter	Dersom UE unnlater å delta eller på annen måte ikke oppfyller sine forpliktelser forbundet med prosjektets HMS arbeid på løper et gebyr, stort kr. 1500,- pr. tilfelle. Gjør evt avtale om PSI på forhånd.
Se for øvrig pkt. 1, siste avsnitt angående risikovurdering og byggherrens SHA plan	
Skanskas opplegg for læring etter alvorlig hendelse, GSSD ble gjennomgått i avklaringsmøte	Skanskas opplegg for læring etter alvorlig hendelse, GSSD ble gjennomgått i avklaringsmøte

9 Prosjektspesifikke KS krav

KS krav	Kommentar
Prosjektspesifikke KS krav – UE's KS perm gjøres tilgjengelig for prosjektet fra «dag 1»	Sendes over før oppstartsmøte
Prosjektspesifikke krav i reklamasjonstiden Det forventes at UE svarer opp alle henvendelser vedrørende reklamasjoner i reklamasjonstiden	Skriftlig kommunikasjon / bekreftelser i form av brev eller e-post

10 Eventuelt

Kommentar
Skanska har i vedlegg 2d pkt. 2.5 nærmere bestemmelser om sanksjonslister og restriktive tiltakslister. Som følge av krigsutbruddet i Ukraina har Norge, EU, Storbritannia og USA m.fl. vedtatt sanksjoner og restriksjoner mot Russland og Hviterussland, se bl.a. COUNCIL REGULATION (EU) 2022/355 og 2022/428, hvor det gjøres forbudt å kjøpe eller importere nærmere angitte produkter som har sin opprinnelse i eller blir eksportert fra Russland og Hviterussland (jern og stålprodukter fra både Russland og Hviterussland, samt trevirke, sement og gummiprodukter fra Hviterussland). Skanska har på bakgrunn av de iverksatte sanksjoner og restriksjoner mot Russland og Hviterussland gjort en justering av vedlegg 2d pkt. 2.5. LEV garanterer på bakgrunn av dette for at - **LEV og dets kontraktsmedhjelpere overholder gjeldende sanksjoner og restriksjoner mot Russland og Hviterussland,** - **LEV og dets kontraktsmedhjelpere verken direkte eller gjennom sine leverandører eller andre mellommenn, kjøper eller importerer produkter fra Russland og Hviterussland som er omfattet av sanksjonene og restriksjonene,** - **LEV og dets kontraktsmedhjelpere verken direkte eller gjennom sine leverandører eller andre mellommenn, kjøper eller importere produkter hvor det er inkludert produkter eller materialer fra Russland og Hviterussland som er omfattet av sanksjonene og restriksjonene, og** - **I den grad LEV og dets kontraktsmedhjelpere, direkte eller indirekte, har eksisterende kundeforhold som gjelder produkter som er omfattet av sanksjonene og restriksjonene mot Russland og Hviterussland, må slike kundeforhold avsluttes så snart som mulig og senest innen de tidsfrister som er angitt i de enhver tid gjeldende sanksjoner og restriksjoner.** For ordens skyld presiseres det at LEV er forpliktet til å videreføre de ovennevnte krav fra Skanska til sine kontraktsmedhjelpere, jf. vedlegg 2d pkt. 2.1.

This document is digitally signed in Signicat (PDF Advanced) Electronic Signature. Verify at https://verify.signicat.com. Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Kommentar
Status bestilling: *Under forutsetning av at ovenstående aksepteres, ansas arbeidene for bestilt.*

This document is digitally signed in PDF format (PDF Advanced Electronic Signatures). This document is locked for changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Hem, Tormod

Fra: Hem, Tormod
Sendt: onsdag 25. oktober 2023 10:12
Til: os@parkingsolution.no
Emne: VS: Fagerlunden Bekkestua - prisforespørsel flåteparkering
Vedlegg: A 3 22 U1C PLAN U1 BLOKK C.pdf; A 3 22 U1B PLAN U1 BLOKK B.pdf; A 3 22 U1B PLAN U1 BLOKK B.dwg; A 3 22 U1C PLAN U1 BLOKK C.dwg

Hei!

Viser til telefonsamtale nå nettopp.

Vi hadde tidligere en omfattende forspørselsunderlag der de fleste dokumentene lå på filecloud. Dette er visstnok tatt ned av sikkerhetsmessige årsaker, så da får vi gjøre dette litt enkelt.

Som nevnt ønsker vi tilbud på 3 små flåteparkeringssystemer (3 + 6 + 9 biler). På vedlagte plantegninger av P-kjeller omfatter dette p-plasser med betegnelse F1 – F18. De er også skyggelagt (for de som ser godt).

Generell info om prosjektet finner du her: Fagerlunden - 54 leiligheter med høy standard (skanska.no)

Grensesnitt (sånn delvis iallfall).

- Kjeller er bygget med plant betonggulv
- Grunnbelysning i området leveres av Skanska
- Det er ønskelig at systemet kan styres vha RFID-brikke.
- Skanska leverer strøm frem til systemenes styreskap
- Skanska kan evt levere kablet nettforbindelse frem til systemenes styreskap.
- Detaljering rundt elbilladere osv må vi ta underveis.

Øvrige detaljer og grensesnitt må vi evt ta i et avklaringsmøte.

Kjeller kan være klar for montasjestart på kort varsel. Viktig for oss er at systemet står ferdig montert og funksjonstestet senst 15. mai 2024. Overlevering av leiligheter starter 25. mai 2024.

Ønsker pris så snart som mulig – helst tidlig neste uke. Ta kontakt dersom det er spørsmål.

Tormod Hem
Senior prosjektleder

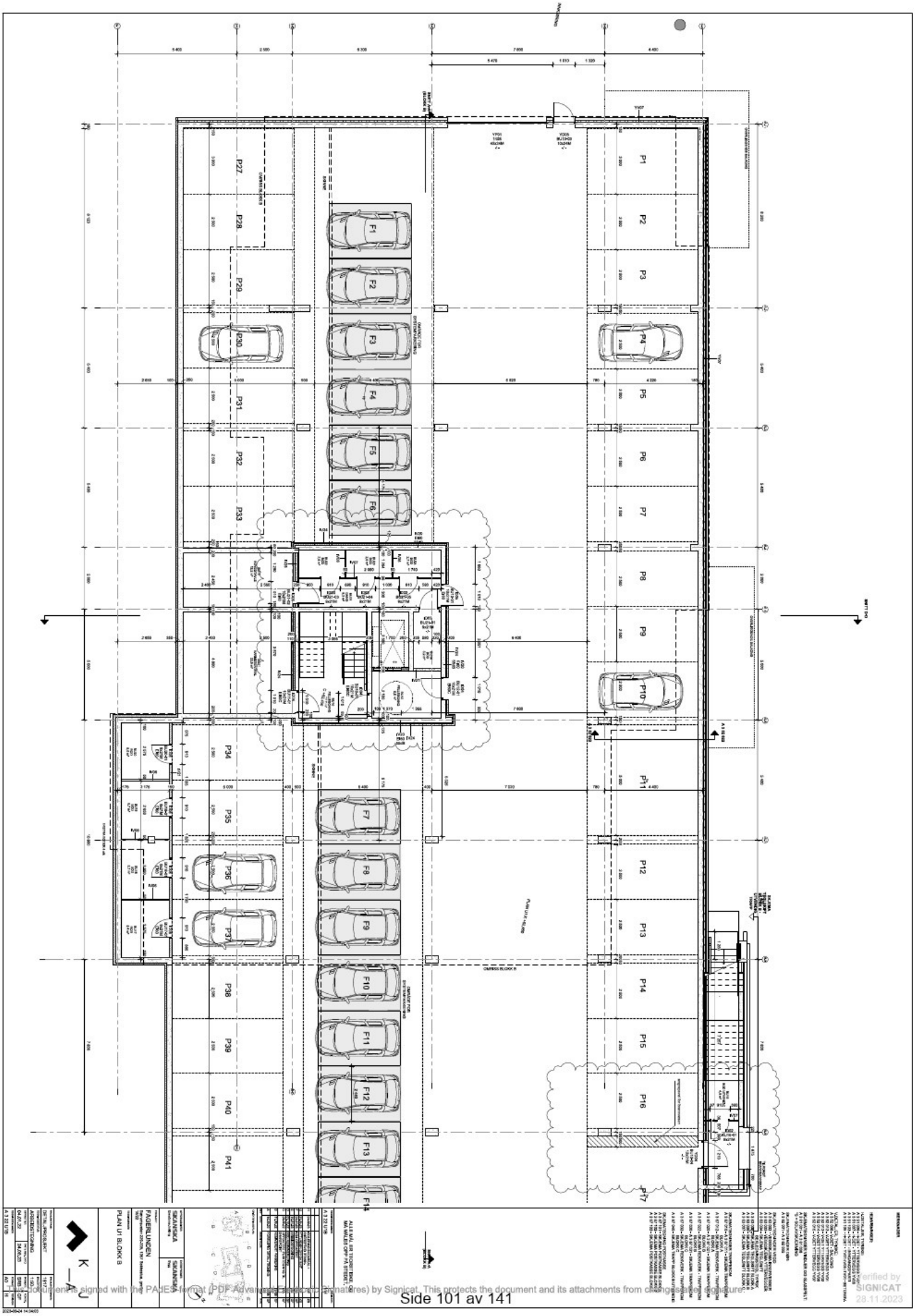
Skanska Norge AS
FO Bygg | DK Drammen
www.skanska.no | www.skanska.com
Dansrudveien 75
N-3036 Drammen, Norway

Tel. +47 400 06 400
Mobile +47 907 76 325
tormod.hem@skanska.no

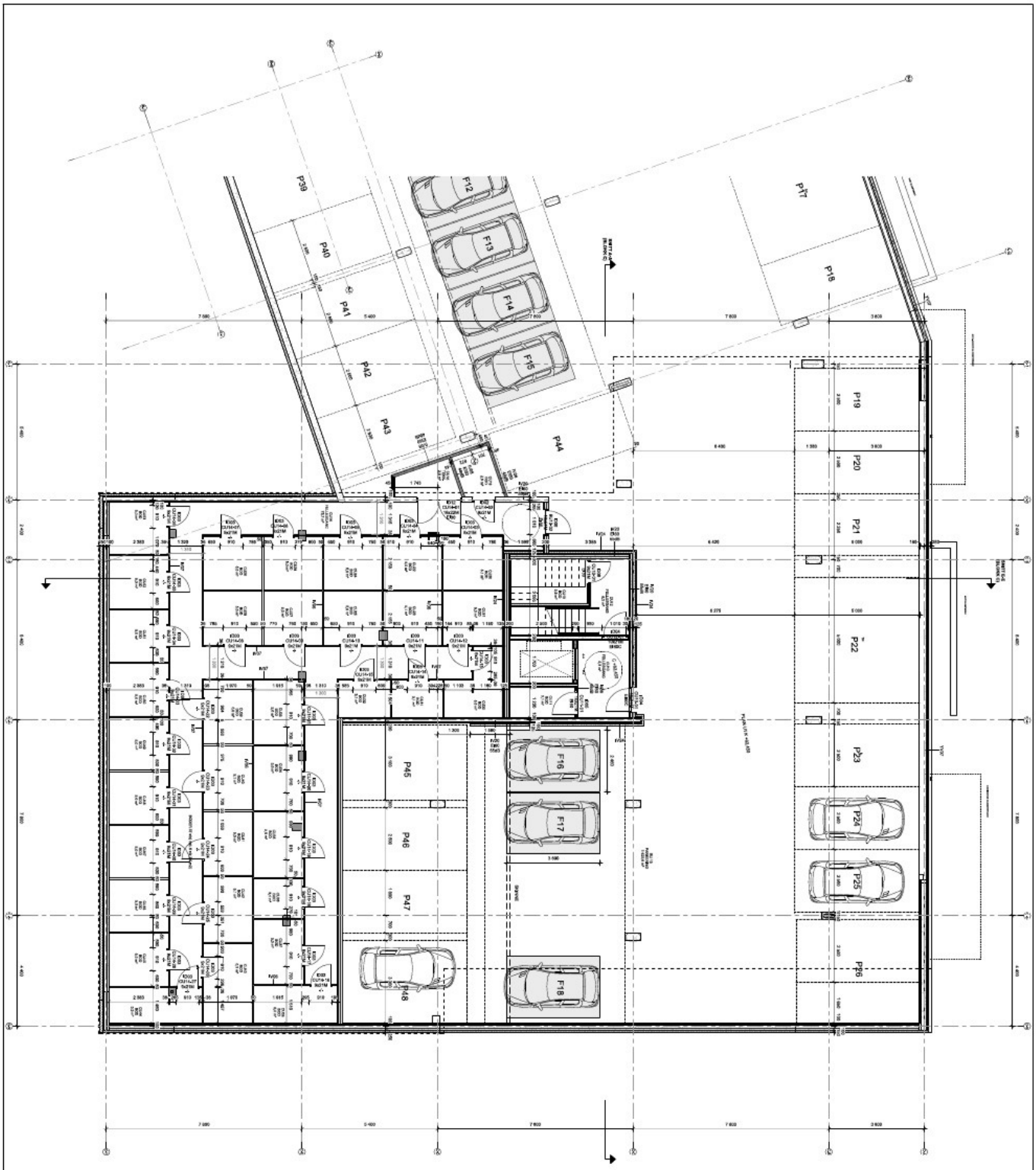
Følg Skanska Norge i sosiale medier

Support Skanska`s **Green Initiative**; print this email only if needed.

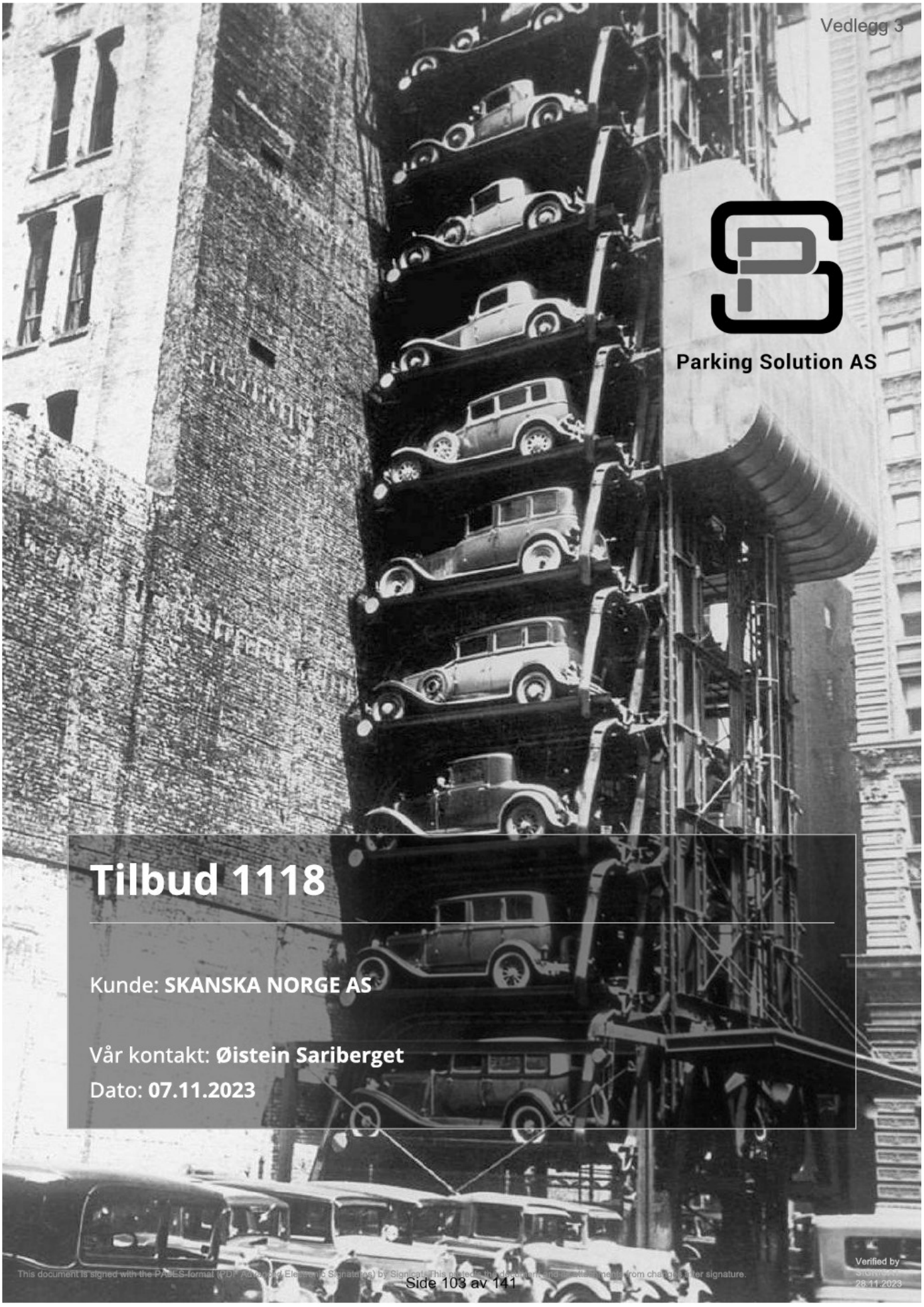
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023



Verified by SIGNICAT 28.11.2023
This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes.



This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changing its content.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023



Parking Solution AS

Tilbud 1118

Kunde: **SKANSKA NORGE AS**

Vår kontakt: **Øistein Sariberget**

Dato: **07.11.2023**

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document against changes after signature.

Verified by Signicat 28.11.2023

Tilbud

Parking Solution AS

SKANSKA NORGE AS
att: Tormod Hem
Org. Nr: 943049467
Dansrudveien 75
3036 DRAMMEN
40006400
firmapost@skanska.no

Kundenr: 10079

Dato
07.11.2023

Gyldig til
21.11.2023

Tilbudsnr
1118

Vår Kontakt
Øistein Sariberget
os@parkingsolution.no
92266622

Tilbud 1118

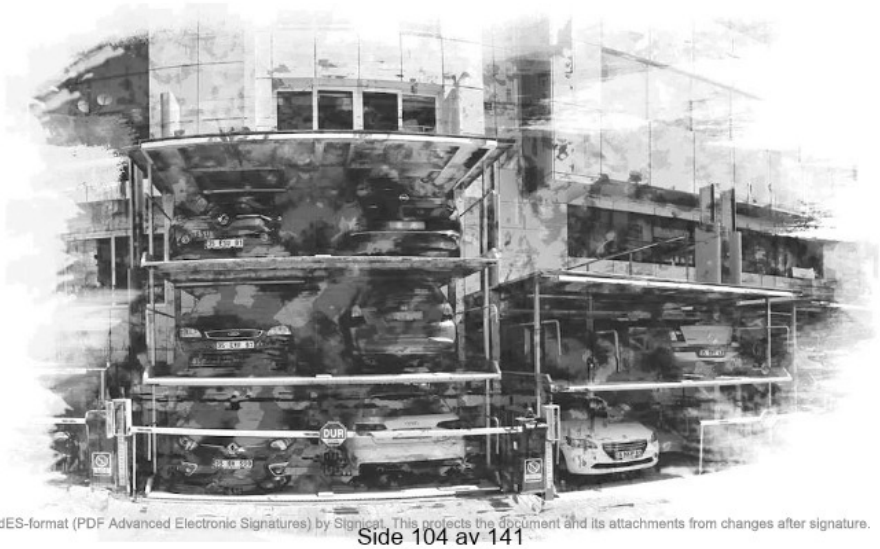
Vedlagt i dette dokumentet finner du vårt tilbud, med en oversikt over leveringsomfang, priser og betingelser.

Etter aksept av dette tilbudet gleder vi oss til å komme i gang med din leveranse.

Er noe uklart eller du har noen spørsmål vedrørende tilbudet eller våre løsninger ta kontakt. Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

Med vennlig hilsen

Øistein Sariberget
Parking Solution AS
Mobil: 92266622
E-post: os@parkingsolution.no
www.parkingsolution.no



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Parking Solution AS

Tilbud 1118

Sliders 3 + 6 + 9 plattformer , 3000 kg pr plattform. DE-Park Tyskland.
Flate plattformer med klemsikring og lyssignal, siemens motorer

Beskrivelse	Antall
Plattform DE10-3 Flate plattformer *3 plattformer i system totalbredde 2450mm (Parkeringsbredde 2150mm) touchscreen*	1
Plattform DE10-6 Flate plattformer *6 plattformer i system totalbredde 2450mm (Parkeringsbredde 2150mm) touchscreen*	1
Plattform DE10-9 Flate plattformer *9 plattformer i system totalbredde 2450mm (Parkeringsbredde 2150mm) touchscreen*	1
Ladestolper på plattform	18
Styring med nøkkelchip	1
Lyssignal overvåking	1
Transport	1
Montering	1
Sum total eks. mva: **Beløp inkl. mva:**	**kr 2.900.000** **kr 3.625.000**

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Betingelser

Parking Solution AS

Forbehold/Forutsetninger

Prisene er basert på våre leverandørers tilbud og de gjeldende avgifter og valutakurser.
Det tas forbehold om rett til justering i tilfelle disse endres.
Valutakurser låses ved signering av kontrakt.

Bankgaranti kan stilles fra fabrikk, mot 2,5 prosent av garantisum.
Ikke medtatt kostnader til byggesak og offentlige avgifter/skatter i pristilbudet.
Tilleggsarbeider utover pristilbudet faktureres etter satsene under.

Monteringsstedet må ha god plass/tilgang til:

- Container leveranse
- Kran – Truck – annet
- Parkeringsplass for C1 lastebil
- Riggplass
- Spisebrakke og toalett

Kundens ansvar og kostnad:

- Strøm levert frem til vårt påkoblingspunkt. (230V/400V)
- Internett frem til anvist sted. (Gjelder kun prosjekter hvor dette er påkrevd)
- Befaring / møte med kunde er inkludert med 3 besøk, timer utover dette faktureres.
- Dersom prosjektet blir forsinket av kunden selv eller deres underleverandører:
    1. Skader på produktet under lagringstiden. (Hærverk - Tyveri - Værforhold – Naturkatastrofer etc.)
    2. Endring av monteringstidspunkt senere enn 45 dager før montering – faktureres som forsinkelsestillegg på kr 30000,- eks. mva .
    3. Lager og conteinerleie m/forsikring - faktureres med 20% påslag på selvkost.
    4. Påført ventetid i prosjektet - faktureres etter satsene under.
- Bygge gjerder / rekkverk der hvor dette er nødvendig
- Heisekran, Mobilkran eller annen løfteinnretning
- Truck, Manitu eller traktor med pallegafler
- Grunn og -bygningsmessige arbeider
- Elektro, Ventilasjon og Rørlegger
- Brannprosjektering
- HMS

Arbeidene utføres innenfor normal arbeidstid, monteringssted må være ryddet og klargjort til avtalt monteringstidspunkt.

Tilleggsarbeid

Tilleggsarbeid utføres etter medgåtte timer og materiell:

Timesats

- **Prosjektleder:** kr 1600,- pr. time
- **Formann:** kr 1200,- pr. time
- **Montør:** kr 1000,- pr. time
- **Innleid bemanning:** kr 850,- pr. time
- **Verktøyleie på innleid bemanning:** kr 50,- pr. time

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Materialer

- 20% påslag på selvkost.

Transport

- Ekstern
  - 20% påslag på selvkost.
- Intern
  - Kjøring kr 7,5 pr. km.
  - Parkering etter kvittering
  - Bomring kr 60,- pr. passering i Oslo
  - Bomring kr 35,- pr. passering utenfor Oslo

Leverings- og monteringsbetingelser

Pro strøm må være tilgjengelig i hele monteringsperioden.
Avtalt Riggplass må være tilgjengelig i hele monteringstiden.
Avsperringer rundt monteringssted med byggegjerde etc. I henhold til lovpålagt HMS er kundens ansvar.
Igangsettingstillatelse må foreligge før oppstart. Dette ansvaret ligger hos kunden.

Garanti

Produktet følger norsk lov om kjøp (kjøpsloven).
Dette gies 2 års produkt garanti, pluss reklamasjonrett.
Garantien gjelder ikke om produktet blir utsatt for ytre påvirkninger / påførte fysiske skader eller andre lignende forhold.
Garantien gjelder ikke om anlegget brukes feil eller til feil type formål i.h.t. gitt opplæring og brukerveiledning.
Garantien forutsetter at det er inngått serviceavtale ut garantitiden.

Salgspant

Parking Solution AS har salgspant i de leverte varer som er spesifisert i dette tilbudet/kontrakten inntil den kjøpesum som fremkommer i tilbud/kontrakt med tillegg av eventuelle morarenter og alle omkostninger er fullt betalt. JF. Pantelovens § 3.14 – 3-22.

Levering

Leverandøren skal levere varene på avtalt eller anvist sted ved levering. Oppdragsgiver skal sørge for at mottaksforholdene er tilrettelagt slik at leveransene kan gjennomføres på angitt måte. Nødvendig løfteutstyr for levering og montasje er Oppdragsgiver/Entreprenørs kostnad og ansvar om ikke annet er avtalt.
Ved levering skal det for alle produkter, der dette er relevant, foreligge på enten norsk, svensk, dansk eller engelsk; et produktdatablad, bruksanvisninger, nødvendige sertifikate og lagrings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon og eventuelle andre dokumenter som er relevante for bruken av produktene eller påkrevd i henhold til lov eller forskrift.
Levering skal skje til det tidspunkt som er avtalt mellom partene.

Installering/Montasje og funksjonsprøving

Det er avtalt at leverandøren skal utføre montasje/installering og/eller at det i forbindelse med levering skal foretas funksjonsprøver, anses levering først skjedd når montasje/installering og/eller prøvene er ferdig utført.

Betalingsbetingelser

15% av kontraktsbeløp betales ved signering av kontrakt.
45% av kontraktsbeløp betales ved bestilling av produksjon.
30% av kontraktsbeløp betales når varen er ankommet Norge.
10% av kontraktsbeløp betales når montering er utført.
Andre innbetaling skal være på leverandørens konto før varen bestilles.
Tredje innbetaling skal være på konto før montering starter.
Siste innbetaling skal være på konto ved overlevering av anlegget.
Det kan utstedes bankgaranti fra fabrikk.
Pris på dette faktureres kunde med 2,5% av avtalt garantibeløp.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Mislighold

Varens egenskaper, mangler m.m: Ytelsen har mangel dersom den ikke er i samsvar med de egenskapene som er avtalt. Kravene til varens egenskaper i Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (kjøpsloven) gjelder.

Forsinkelse fra leverandørens side: Det foreligger forsinkelse dersom varen er levert for sent og dette ikke skyldes oppdragsgiveren eller forhold på hans side.

Mislinghold fra oppdragsgivers side Det foreligger mislighold fra oppdragsgivers side dersom oppdragsgiver ikke oppfyller sine forpliktelser etter avtalen. Det foreligger likevel ikke mislighold hvis sitasjonen skyldes force majeure.

Oppdragsgivers rettigheter ved kontraktsbrudd fra leverandørens side

Kjøpslovens kapittel V

Oppdragsgivers krav ved forsinkelse eller mangler reguleres av Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (Kjøpsloven) med tillegg av denne kontraktens bestemmelser i dette punktet.

Leverandørens krav ved kontraktsbrudd fra oppdragsgivers side

Leverandørens krav ved kontraktsbrudd fra oppdragsgivers side reguleres i sin helhet av Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (Kjøpsloven) kapittel VII

Lov om kjøp (Kjøpsloven)

Forhold som ikke reguleres av denne avtalen skal reguleres i samsvar med bestemmelsene i lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (Kjøpsloven)

Tvister

Enhver tvist mellom partene om kontraktsforholdet som ikke løses i minnelighet avgjøres ved orniær rettergang. Rett verneting er oppdragsgivers verneting.

Signaturer

SKANSKA NORGE AS
Tormod Hem
Senior Prosjektleder

_____

_____
OPPDRAGSGIVERS UNDERSKRIFT

PARKING SOLUTION AS
Øistein Sariberget

_____



_____
PARKING SOLUTION AS

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.11.2023



Vedlegg 4

Parking Solution AS

serviceavtale

Kunde: **SKANSKA NORGE AS**

Vår kontakt: **Øistein Sariberget**

Dato: **13.11.2023**

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document against changes after signature.

Verified by Signicat 28.11.2023

Tilbud

Parking Solution AS

SKANSKA NORGE AS
att: Tormod Hem
Org. Nr: 943049467
Dansrudveien 75
3036 DRAMMEN
40006400
firmapost@skanska.no

Kundenr: 10079

Dato
13.11.2023

Gyldig til
27.11.2023

Tilbudsnr
1119

Vår Kontakt
Øistein Sariberget
os@parkingsolution.no
92266622

serviceavtale

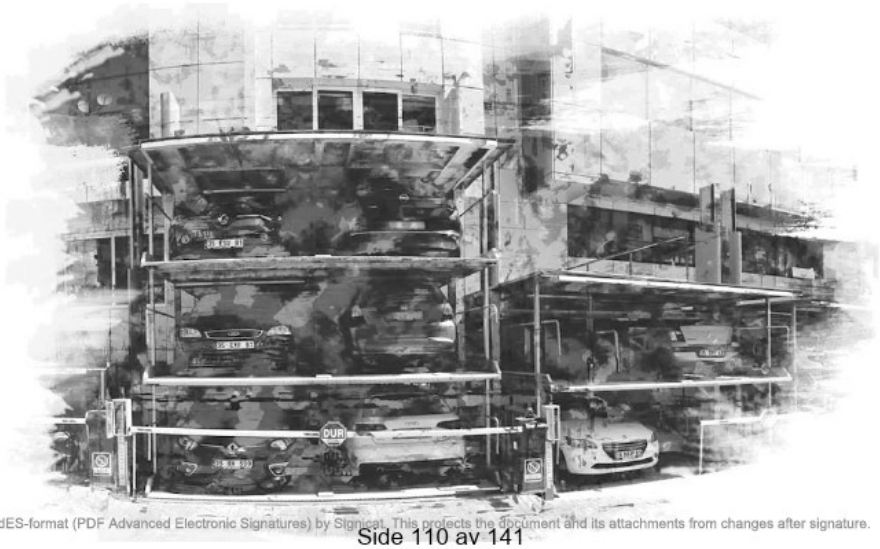
Vedlagt i dette dokumentet finner du vårt tilbud, med en oversikt over leveringsomfang, priser og betingelser.

Etter aksept av dette tilbudet gleder vi oss til å komme i gang med din leveranse.

Er noe uklart eller du har noen spørsmål vedrørende tilbudet eller våre løsninger ta kontakt. Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

Med vennlig hilsen

Øistein Sariberget
Parking Solution AS
Mobil: 92266622
E-post: os@parkingsolution.no
www.parkingsolution.no



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Parking Solution AS

serviceavtale

serviceavtale

Beskrivelse	Antall	Pris	Totalt (eks. mva)
utrykningstid ved feil på anlegget *Utrykningstid innen 2 timer fra feil er ringt inn*			
Serviceavtale 5 år *Pris pr. måned pr. plass*	18	160	2.880
		Sum total eks. mva:	kr 2.880
		Beløp inkl. mva:	kr 3.600

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Vilkår Serviceavtale

Parking Solution AS

Vedlikeholdsavtalen gjelder for

System: DE-10

Antall p-plasser: 18

Sone: 1

Se oversikt over soner på neste side

Vedlikeholdsavtalen dekker

- Transport til og fra kunde i Sone 1
- Service arbeid utført iht. service manual for aktuelle system
- Service utført mellom kl. 08.00 – 16.00 (Hvis annet ikke er avtalt)

Innmelding av feil

- Melde inn så fort som mulig og ikke bruke systemet
- Være tilstede eller tilgjengelig på tlf. slik at vi får nødvendig info og tilgang
- Personskade meldes til kommunen og andre nødvendige etater

Dekkes ikke av vedlikeholdsavtalen

- Transport til og fra kunde i sone 2 (Kr. 12,- pr. km + bom + ferge)
- Transport til og fra kunde i sone 3 (Kr. 12,- pr. km + bom + ferge + fly + kost og losji + leiebil, osv)
- Skader på systemet, grunnet feil bruk av systemet
- Skader på systemet, grunnet ytre påvirkninger
- Skader pga. bruk etter påvist feil med systemet.
- Forbruksmaterialer
- Uaktsomhet

Avtalens varighet

Avtalen er gyldig fra akseptdato med kundens valgte avtalevarighet.

Signaturer

SKANSKA NORGE AS
Tormod Hem
Senior Prosjektleder

OPPDRAGSGIVERS UNDERSKRIFT

PARKING SOLUTION AS
Øistein Sariberget

PARKING SOLUTION AS

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Soneoversikt

Parking Solution AS

Sone 1 - Km er med i serviceavtalen
Oslo, Asker, Bærum, Drammen, Enebakk, Fredrikstad, Frogn - Drøbak, Gjerdrum, Halden, Hvaler, Indre Østfold, Lier, Lillestrøm, Lørenskog, Marker, Moss, Nannestad, Nittedal, Nordre Follo, Rakkestad, Råde, Rælingen, Sarpsborg, Skiptvet, Ullensaker, Ås / Vestby, Våler

Sone 2 - Km, Bom og Ferge er ikke med i service avtalen
Eidsvoll, Flesberg, Gol, Hemsedal, Hol, Hole, Hurdal, Jevnaker, Kongsberg, Krønsherad, Lunner, Modum, Nes, Nesbyen, Notodden, Nore og Uvdal, Ringerike, Rollag, Sigdal, Ål, Øvre Eiker, Horten, Tønsberg, Sandfjord

Sone 3 - Km, Bom, Ferge, Fly, leiebil + Kost og losji osv. er ikke med i service avtalen
Resten av landet

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 28.11.2023

Fagerlunden Sameie

Dato	Oppdrag startstidspunkt	Melder, navn og telefonnummer	Opplyste feilmelding	Tekniker	Utrykning innen 2 timer	Påbegynte timer	Faktureres Ja/Nei	Helg. Helligdag	Bilder tatt	Årsak/feil
31.05.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X		JA		JA	Påkjørt sidesensor plattform F4 , skyldig er P31. Sensor frakoblet.
16.06.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X	8	NEI	Søndag		Plasserings sensor justeres, støtputer tar nedi.
17.06.24		Stein Raae		Ø		6	NEI			Plasserings sensor justeres, støtputer tar nedi.
18.06.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X	7	NEI			Plasserings sensor justeres, 9-er rekka.
19.06.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X		NEI			Plasserings sensor justeres, 9-er rekka.
24.06.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X		NEI			Påkjørt sidesensor plattform F5, og plasserings sensor justeres.
25.06.24		Stein Raae	Står en vw UP på sidesensor	Ø	X		JA			Påkjørt sidesensor, frakoblet for at systemet skal kunne benyttes. Har informert om dette.
27.06.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X		NEI			Plasserings sensor justeres, 9-er rekka.
03.07.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X		NEI			Plasserings sensor justeres, 9-er rekka.
04.07.24		Stein Raae	Bråker ,skraper på plattform	Ø	X		NEI			Flyttet list.
06.07.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X	2	JA	Lørdag	JA	Påkjørt sidesensor plattform F7. Sensor frakoblet.
21.07.24		Stein Raae / Grøn Tesla	Anlegg Står	R	X		JA			Påkjørt sidensensor F9, utkoblet sidesensor midlertidig for å få igang anlegget.
23.07.24			Anlegg står	Ø+R			NEI			Anlegget går som det skal, oppfølging fra 21.jul.
25.07.24		Stein Raae	anlegg står	Ø	X	1	JA		JA	Påkjørt sidesensor , skyldig er P42. Sensor må byttes, er koblet ut.
16.08.24		Stein Raae	anlegget står	Ø	x	1	JA			Påkjørt sidesensor plattform F17.
20.08.24		Stein Raae	Anlegget står	Ø	x	1	JA			Påkjørt sidesensor åpning til P39 (F4).
22.08.24		Stein Raae	Anlegget står	R+Ø	x	3	JA			Påkjørt sidesensor F11.
04.09.24		Stein Raae	Ny gjennomgang/opplæring	R+Ø		?	JA			Ny gjennomgang av anlegget og opplæring i bruk.
20.09.24		Stein Raae	Anlegg står med 9 plattformer	Ø			NEI			LØST PÅ TELEFON
23.09.24		Stein Raae	Ny gjennomgang/opplæring	R+Ø		?	JA			Ny gjennomgang av anlegget og opplæring i bruk.
28.11.25		Stein Raae	Anlegg står	Ø	x		NEI			Sidesensor F7 virker ikke, finner ikke skade på den.
27.01.25		Stein Raae	Anlegg står med 9 plattformer	Ø	X		NEI			Sidesensor F12 virker ikke, finner ikke skade på den.
04.02.25		Beboer kommer ikke ut	Anlegg med 3 plattformer	Ø	x		JA			Plattform F17 ute av posisjon, sannsynlig kjørt på slik at den ikke er i posisjon til fjøiere.
23.02.25		Stein Raae	Anlegg med 6 plattformer	Ø	x		JA	Søndag	Ja, sms Raae	Plattform F3 Påkjørt av bilen som står bak, sidesensor skadet samt at plattform er ute av posisjon grunnet påkjørsel.
18.03.25		Stein Rae	Anlegg med 3 plattformer står	Ø	x		JA		JA	Bil innerst til venstre har ikke kjørt langt nokinn og krasjet med plattform når denne ble flyttet, display sluknet også etter omstart.
20.03.25			Anlegg med 3 plattformer står				NEI			Prøvd å programmere nytt minnekort og bytte med lcd som var brukt annet sted tidligere, virket ikke.
27.03.25			Anlegg med 3 plattformer står				NEI			Satt i nytt display, fikk ikke programmert.
28.03.25			Anlegg med 3 plattformer står				NEI			Programmert kort på nytt, alt virker nå.
21.04.25		Stein Raae	anlegg med 9 plattformer		TELEFON SAMTALE		NEI			Noen har satt en benke.i. i veien mellom plattformer, som resulterte i at plattformer havnet i ulage. Noen virker, ikke alle.
22.04.25		Stein Rae	anlegg med 9 plattformer		x		JA			Flere plattformer står feil, F12 , F11. Justert på nytt men oppstår ny feil. Det er gjatt på skinne under F12, resultat at plattform sklir når brems settes. Har tørket så mye som mulig , justert sensorer på nytt etc. fungerer nå.
06.05.26							NEI			Sett på lekkasje plattformer, plattformer spinner på skinne.
08.05.26							NEI			Sett på lekkasje plattformer, plattformer spinner på skinne.
13.05.26							NEI			Sett på lekkasje plattformer, plattformer spinner på skinne.
16.05.26							NEI			Sett på lekkasje plattformer, plattformer spinner på skinne.
27.05.26							NEI			Sett på lekkasje plattformer, plattformer spinner på skinne.
14.08.26							NEI			Sjekke motor og gått over plattformer.
19.08.26		Styret					NEI			Gått gjennom alle plattformer og dokumentert skader.
02.09.26							NEI			Feil på plattformer 9-system. Finner ikke noe feil, kun mangel på renhold.
23.09.26							NEI			Plattform subber i forkant, F10.
4-8 november							JA			Bytte alle istykkerkjørte sidesensorer. Bytte motorer som lekker. Går over hele systemet med leverandør.
18.11.26							NEI			Sjekker systemer, med fra om dårlig renhold.
06.01.26							JA			Opplæring gjentakelse, Skanska som har bestilt.
16.01.26							NEI			Sett etter lekkasjer på plattformer, ikke funnet noe.
19.01.26							NEI			Plattformer spinner på skinnene, finner ingen tegn til olje fra motorer.
11.02.26							NEI		JA	Bytte av motor F9, defekt motorfeste.
13.02.26		Sebastian (Styret)	påkjørt sensor F1				JA		JA	Påkjørt sidesensor F1 - Meldt inn av styret, via e-post. Tilbud på frigjøring av bil er sendt og de takket nei. Tilbud på reperasjon sendt.
03.03.26	08:00 - 10:06	Journey	system 9 plattformer står						JA	Grunnet manglende renhold- igangkjørt.
12.03.26	13:27 - 14:35	Journey	system 9 plattformer står						JA	Grunnet manglende renhold- rengjort skinner der problemet var, system i gang. Vi ble varslet den 12.3.26 av styret.

Side sensors function and purpose

parking system type: Parksystemtyp:	DE10 18Pcs
Serial number: Seriennummer:	23-0220
Location: Standort:	Fagerlunden
Date: Datum:	12.03.2026

Reasons for the necessity of side sensors and how they work

When operating car parks and putting them into service, attention must be paid to operational safety. It must not be possible for anyone to be injured while the system is in operation. The operator must also protect bypassers and anyone else who may enter the work area. This is specified in the standard for car parks (DIN EN 14010). In the facility described here, this is achieved by means of touch sensors designed as light barriers. When the sensors are triggered, the movement is stopped immediately. This is verified by the CE conformity check. The devices are checked for conformity with the requirements of the DIN EN 14010 standard and the applicable standards specified therein.

Standard (translated into English) :

Safety of machinery –
Equipment for power driven parking of motor vehicles –
Safety and EMC requirements for design, manufacturing, erection and commissioning stages;
German version EN 14010:2003+A1:2009

5.9 Safety devices for non-automatic horizontally moving parking facilities

5.9.1 General

If the safety distances specified in 5.8.4.1 and 5.8.4.2 cannot be maintained due to the design of the building,

or if the visibility of the parking facility from the control station is restricted, danger zones between moving and fixed parts in the area of

0.3 m to 1.5 m above the floor must be protected using safety devices, e.g. sensitive edges, light barriers, laser scanners. This does not apply to buffers and coupling devices.

The safety devices may be attached to the load-bearing equipment or other fixed parts of the surrounding area

***5.9.2** When the safety device is activated, the load-bearing equipment must stop before any injury to persons can occur.*

As the parking space is interrupted by columns, it cannot be classified as freely visible. Therefore, a protective device must be provided.

Possible option:

Gates that only open the working area where the system is to be driven. These must be closed before the system is starting to move and must be visible from the control panel. This allows the operator to ensure that no one enters when closing.

Type and Function of Sensing edges

We have installed optical sensor system with the matching evaluation unit. This system is used for closing edge safety in many applications. The best known is the edge safety of roller doors. It ensures that nothing is trapped when the door is closed. It is therefore a system that is optimally designed for the required function and application, which proves its worth in many applications.

The supplier of the sensor system describes the function as follows:

Safety edges – technologies explained

Safety edges are known by a wide variety of names: closing edge safety device, closing edge protection, safety strip, contact strip, opto strip, OSE strip, switching strip, crush protection, shear point protection, switching rubber, floor rubber. All these names refer to the same product and serve the same purpose. Safety edges are part of tactile safety devices. They stop dangerous movements after accidental contact and can react quickly even at sensitive contact points. This protects your business from personal injury and/or secures your machines.

Even though there is a wide range of safety edges and profiles to choose from, they all have three structural elements in common: the C-profile, usually an aluminium profile rail, the rubber profile and the sensors in the optical safety edge, as well as the end caps in the electrical safety edge.

Daniel Römer

Statement on damage to pallets caused by side impact

parking system type: Parksystemtyp:	DE10 18Pcs
Serial number: Seriennummer:	23-0220
Location: Standort:	Fagerlunden
Date: Datum:	12.03.2026

The DE10 parking system is an independent **Car Parking System** placed **in front** of **conventional parking spaces.** The **transverse sliding platforms** use the spaces **behind pillars and on corners**. They are **electrically driven** and move **on rails**. One empty space in a system row allows the cars to reach the row located behind.

The system is designed so that vehicles can be driven onto pallets and parked, allowing them to be moved sideways. This means that vehicles can be parked in several rows. The pallets' mobility frees up passageways so that parking spaces behind them can be accessed.



The pallets were designed for a total width of 2.5 m.

In Germany, parking regulations specify a minimum parking space width of 2.3 m. An additional 0.1 m width must be taken into account for hard boundaries (e.g. walls). Therefore, a parking space with

boundaries on both sides would have a width of 2.5 m and one with boundaries on one side would have a width of 2.4 m.
The parking width takes into account driving and opening the doors to get in and out.
The building contractor is responsible for compliance with special regional regulations or laws abroad. They must check and approve this with the construction documents available to them. The drawings were available to the building contractor before construction and were returned confirmed.

The width of 2,5m to enter the parking area is enough for collision free entering.

The system is not designed for side collisions. The driver must ensure that his driving style does not cause a collision with the pallet.
If the system is hit on the side walls, the following damage to the system may occur.
- Deformation of the support structure (premature failure)
- Damage to the drive train (chains, sprockets, axles, bearings, and motors) due to excessive force being applied. The drive system is designed with 1000 watts for moving the pallet. Colliding with the side and thus pushing the system far exceeds this power.

The system has been designed in accordance with the applicable standards. This is confirmed by the CE declaration. All regulations are listed in this document. In addition, the owners have been trained. They are responsible for training the users. Quick-reference guides are provided at the installations, and a full user manual is held by the owner of the park system. When used correctly, the parking system is robust and stable. This is demonstrated by the experience gained from hundreds of systems already on the market.

Daniel Römer

DE-PARK Investment GmbH
Zschortauer Str. 76
04129 Leipzig
Deutschland

Tel.: +49 (0)341-60016-600
Fax: +49 (0)341-60016-602
E-mail: info@de-park.com
Internet: www.de-park.com

Bærum Kommune
Avdeling vei og trafikk

Fagerlunden 22. februar 2026

Det søkes om avkjøringstillatelse fra boligene Bærumsveien 227 og 229 og senkning av den høye fortauskanten. Søknaden gjøres på vegne av styret i Fagerlunden Boligsameie i forståelse med styremedlem Anette Aarset lørdag 21. februar.

Det henvises til telefonsamtale med Lars-Kristian Osa Jensen i avd. Vei og trafikk, der vi ble veiledet i søknadsprosessen, merking på avkjørselskart og kravene om frisikt og andre krav i A-01 og A-02.
Vi viser til vedlagte kopi av brev fra avd. Plan, bygg og geodata der de skriver at avkjøringstillatelse ikke krever dispensasjon fra reguleringsplanen.

Vedlagte oversiktsbilde over Fagerlunden Boligsameie viser at:

- Området mellom Hus A og Hus B har følgende funksjoner: Innkjøring til parkeringskjeller, adkomsttorg, renovasjonsdunker og inngang Hus A. Adkomsttorget har oppstillingsplass for brannbil, sykebil og renovasjonsbiler. Annen stopp og parkering vil blokkerer for disse funksjonene.
- Området mellom Hus B og Hus C har oppstillingsplass for brannbil og sykebil samt inngang til Hus B og Hus C.

Fra Hus A og B er det ingen avkjøringstillatelse. Dagens avkjørsel har en for høy fortauskant. Dette vanskeliggjør biltrafikk.
Fra området utenfor Hus A og opp til inngangspartiet til Hus B og C er det høye og smale trapper.
TEK 17 sier at som hovedregel skal både beboere og besøkende med nedsatt funksjonsevne ha god, trinnfri adkomst fra biloppstillingsplass.

Markert vedlagte situasjonskart:

- Det er 3 meter fra fortauskant til øyepunkt.
- Til høyre har veien fortau.
- Til venstre har veien ikke fortau.
- Til begge sider er det mer enn 20 meter frisikt 3 meter inn fra fortauskant.
- Veien er mer enn 6 meter bred nede ved fortau.

Vi håper på et raskt svar da styret vil ta saken opp på Sameiemøte 9. april.

Vedlegg:

- Kopi av brev fra avd. Plan, bygg og geodata.
- Oversiktsbilde over Fagerlunden Boligsameie
- Markert situasjonskart

På vegne av Fagerlunden boligsameie
Helge Stray og Tore Benn Andersen
Bærumsveien 227, 1357 Bekkestua


TEGNFORKLARING
Formålsgrense
Tomtegrense
Plangrense
Hensynssone
Dekkekant
Inngang
Lav mur -høyde 0.2-0.8m
Støttemur i naturstein (langs Bærumsveien)
Mur 0.7-2.2m
Asfalt
Gress og buskfelt
Hekk
Eng/ naturmark
Kalkrike masser
Grønt tak
Grus
Belegg
Belegg
Tredekke
Balkong/ utkragning
Renovasjon
Plantefelt
Nye trær
Eksisterende nåletrær
Eksisterende løvtrær
Fallforhold
Eksisterende kotehøyde
Ny punkthøyde
Ny kote
Rekkverk/gjerde/håndløper
Trapp
Sykkelparkering
Brannoppstilling
0 5 10
Hus A
U1. +58.9
1. etg.+61.7
Hus B
Tølg. +65.95
Hus C
1.etg. +65.95
BV225C
BV225D
BV244
BV250
BV252
SKANSKA NORGE AS
Fagerlunden
Landskapsplan
2012
SOM BYGGET
02.09.2024
CIS
A0/ A0A
CIS
1:500/ A3
LANDSKAPERIET
LA 100

1. Innledning

Arbeidsgruppen som ble vedtatt etablert på årsmøtet leverte sitt forslag til parkeringsplasser for Fagerlunden i juni 2025.

Arbeidsgruppen har gjort et betydelig arbeid, og skisserer opp 4 alternative parkeringsplasser. Utredningen ligger vedlagt som vedlegg 1. Det fremkommer av utredningen blant annet at det er:

- *Avklart med Bærum Kommune at vi som et privat sameie kan endre uteområdet slik at det dekker sameiets behov. Det kreves ingen omreguleringer.*
- *Innhentet plan over området med bedre oppløsning og målestav fra Skanska.*
- *Hatt telefonmøte med landskapsarkitekt, Christina Krohn Skjæveland. Hun har planlagt området i samarbeid med Skanska.*
- *Samtale med en fra styret i Bærumsveien 225 om hvordan de løste tilsvarende parkeringsproblemer.*
- *Befaring på området med en fagperson fra Lien Trepleie og Utemiljø.*
- *Innhentet kostnadsoverslag fra Lien Trepleie og Utemiljø.*
- *Sendt forespørsel til Bærum Kommune om hva vi kan gjøre med den høye fortauskanten ved oppkjøring til Hus B og C (det bemerkes fra styret at dette ikke er omfattet av mandatet fra årsmøtet*

Styret har hatt et ønske om å forsikre oss om at etablering av parkeringsplasser er i tråd med gjeldende reguleringer for Fagerlunden. I dette tilfellet er det juridisk bindende reguleringsplan og juridisk bindende illustrasjonsplan (også kalt utenomhusplan). Begge dokumenter ligger vedlagt som henholdsvis vedlegg 2 og 3 8og er også tilgjengelige på Bærum kommunes nettsider).

Styret har derfor fulgt opp arbeidsgruppens utredning overfor Bærum kommune og har i den anledning vært i dialog følgende relevante instanser: (i) Planvakten, (ii) Avdeling Byggesak (etter anbefaling fra planvakten) og (iii) Avdelingen for regulering.

I kommunikasjonen til alle tre har styret fremlagt forslaget fra arbeidsgruppen i tillegg til utenomhusplanen og reguleringsplanen for Fagerlunden. Det styret har bedt om er i korthet:

- Om etablering av parkeringsplasser krever byggesøknad
- Om etablering av parkeringsplasser krever omregulering eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og juridisk bindende illustrasjonsplan
- Hvor mange plasser som ev kan etableres under de ulike reglene iom at reguleringsplanen sier at det «kan tillates inntil to parkeringsplasser i terreng».

Svar fra de tre instansene i kommunen ligger vedlagt. En oppsummert konklusjon av kommunikasjonen er angitt i pkt. 2 nedenfor, mens oppsummering av kommunikasjonen med de ulike instansene er gitt i pkt 3.

2. Oppsummert konklusjon på tilbakemeldingene fra Bærum kommune

Oppsummert er konklusjonen i kommunikasjonen med kommunen at:

- Det kan være mulig å etablere maksimalt 1 parkeringsplass på Fagerlunden (og ikke to som det står i reguleringsplanen fordi kommunen allerede har gitt dispensasjon til en underdekning av parkeringsplasser).
- Etablering av en parkeringsplass er **søkepliktig** til Byggesak, men krever ikke dispensasjon fra reguleringsplanen. Det forutsetter imidlertid at alle kravene i reguleringsplanen og utenomhusplanen er oppfylt. Dette må dokumenteres for kommunen.
- Parkeringsplasser **utover 1 parkeringsplass krever dispensasjon** fra reguleringsplanen. Reguleringssjefen har uttalt at han ikke kommer til å anbefale en slik dispensasjon.

3. Kommunikasjonen med kommunen

3.1 Planvakten

Den første instansen styret tok kontakt med var Planvakten hvor det ble satt opp en telefonkonferanse, som deretter ble fulgt opp av kommunen via email.

Planvakten ga oss 5 juni 2025 følgende informasjon:

- *«Reguleringsplanen åpner opp for etablering av 2 besøksplasser på terreng, men kravene i reguleringsplan bestemmelser må oppfylles. Blant annet kan det nevnes følgende:*
    - *Krav til MUA – det kan sees på byggesaken dokumentasjon utomhusplan om hvilke arealer er medregnet i krav uteoppholdsarealer. I bestemmelsene er det krav minimum 35 m2 MUA per 100 m2 BRA. Det er i tillegg kvalitetskrav i bestemmelsene som må oppfylles.*
    - *Krav til sykkelparkeringsplasser. Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.*
    - *Det kan og nevnes at det vil kreve en snumulighet ved adkomst gjesteparkering. Tekniske krav som adkomst renovasjon og brann- og redning må og ivaretaes.*
    - *Jeg sjekket med byggesak og siden det er en juridisk bindende illustrasjonsplan og knapt med arealer så bør dere sende byggesak spørsmål om de vurderer tiltaket søknadspliktig.»*

Planvakten anbefalte således at vi sjekket med avdeling Byggesak grunnet juridisk illustrasjonsplan og knapt med arealer.

Det var noe uklart for styret om Byggesak var noe annet enn mulig dispensasjon fra reguleringsplanen.

På oppfølgingsspørsmål om dette til planvakten, ble styret i email informert om følgende:

«Tilbakemelding om å avklare mot byggesak er kun for de å vurdere om etablering av to besøksplasser er søknadspliktig. Dette forutsetter da at det ikke er noe avvik fra reguleringsplanen. Dersom etablering av de to plassene medfører at man ikke kan oppfylle kravene i reguleringsplanen så vil det da måtte være som du er inne på enten en endring av plan eller dispensasjon. [….]»

Kommunikasjon med Planvakten er vedlagt som vedlegg 4.

Som følge av ovennevnte tok styret kontakt med både Byggesak og avdelingen for regulering.

3.2. Avdeling Byggesak

I svaret fra Byggesak av 25 juni 2005, på styrets spørsmål om etablering av parkeringsplasser er søknadspliktig, fremkommer følgende (oppsummert og styrets uthevning):

- *Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bærumsveien 229-235 planID 2019016 (trådt i kraft 29.09.). Eiendommen er ferdig utbygd med blokkbebyggelse med tilhørende utomhusanlegg, jf. arkivsak 21/9620 m.fl..*
- *Reguleringsplanen stiller blant annet krav om utomhusplan. Godkjent utomhusplan viser hvordan utearealene skal disponeres.*
- ***Eventuelle endringer av utomhusanlegget krever søknad, og skal vedlegges revidert utomhusplan og eventuelle andre tegninger som blir berørt. Det må i søknaden dokumenteres at etablering av ny(e) p-plasser ikke går på bekostning av andre krav i reguleringsplanen, som f.eks. krav til MUA, sykkelparkering, atkomstforhold, brannoppstillingsplass, renovasjon, inngangssituasjon osv**.*
- *Reguleringsplanen viser til inntil to parkeringsplasser på terreng*, **men** i byggeprosessen ble det gitt dispensasjon for en underdekning på 1 parkeringsplass (styrets kommentar: dette medfører altså at det reguleringsplanen i realiteten kun åpner for 1 parkeringsplass (forutsatt at alle øvrige krav i reguleringsplan og utenomhusplan er oppfylt, jf ovenfor.)
- *Flere plasser enn 1 krever i tillegg dispensasjon fra reguleringsplanen og kommunen er generelt restriktive med å dispensere fra kravet om parkering, særlig når reguleringsplanen er nylig vedtatt*

- *Byggesøknad belastes med gebyrer i henhold til egne fastsatte regler.*

Kopi av brev fra Byggesak ligger vedlagt som vedlegg 5.

Oppsummert følger det av dette at etablering av en parkeringsplass krever byggesøknad, men det er ikke krav om dispensasjon fra reguleringsplanen. Ytterligere plasser vil kreve dispensasjon, dette er også bekreftet av Reguleringssjefen i kommunen, jf pkt. 3.3. nedenfor.

3.3 Regulering ved reguleringssjef Kjell Seberg

På spørsmålet om eventuelle parkeringsplasser krever dispensasjon fra reguleringsplanen, har styret mottatt følgende svar (oppsummert) ved brev av 26 juni 2025, vedlagt som vedlegg 6:

- *Reguleringssjefen viser til svaret fra avdeling Byggesak og bekrefter det som fremkommer av det svaret (dvs at mer enn en plass krever dispensasjon fra reguleringsplanen*
- *Reguleringssjefen kan ikke anbefale endring av bestemmelser i reguleringsplanen som øker antall parkeringsplasser. Det vises i denne sammenheng til følgende*
    - *Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 2021*
    - *Parkeringskravet er fastsatt gjennom grundig planprosess*
    - *Siden den tid er det vedtatt en ny kommuneplan, KP 2022-42, der det er foreslått en strengere parkeringsnorm og på denne bakgrunn vil det ikke anbefales endringer i reguleringsplanen*

For å sikre korrekt forståelse av konklusjonen i de to ovennevnte svar fra hhv Byggesak og Reguleringssjef, sendte styret følgende email som svar på reguleringssjefens brev:

« Slik vi da forstår det hele så er det maksimalt mulig med en plass, forutsatt søknad og oppfyllelse av alle øvrige krav i reguleringsplanen og utenomhusplanen? «

Svar mottatt på denne mailen var; *«Ja, det er det som ligger innenfor reguleringsplanen.»*. Kopi av mailen ligger vedlagt som vedlegg 6b.

4. Styrets konklusjon

Som det fremkommer vil det maksimalt være mulig å etablere 1 parkeringsplass på Fagerlunden. Dette krever byggesøknad og dokumentasjon på parkeringsplassen ikke går på bekostning av andre krav i reguleringsplanen som bla. MUA, sykkelparkering, atkomstforhold, brannoppstillingsplass, renovasjon, inngangssituasjon osv.

Dersom det skal vurderes å etablere en parkeringsplass, så krever dette iht styrets oppfatning følgende:

- Kontrahering av arkitekt med kjennskap til regulering og prosess ovenfor kommunen for byggesøknad, for utredning av om det er tilstrekkelig areal for parkeringsplass
- Utarbeidelse av skisse og illustrasjon for hvor en slik plass kan være som samtidig oppfyller krav i reguleringsplanen. Skal vi for eksempel flytte en sykkelparkering, må det etableres en annen sykkelparkering som tilfredsstiller kravene til slik plass både for sykkel, men også MUA, atkomst mv
- Dersom ovennevnte er mulig, kreves søknadsprosess ovenfor Kommunen. Kostnader forbundet med gebyrer til kommunen i forbindelse med søknadsprosess må betales uavhengig av om man får avslag. Anslagsvis kostnader ovenfor kommunen er mellom 40-80 000. I tillegg må det kontraheres en som kan bistå med slik søknad.
- Dersom kommunen godkjenner søknaden om en parkeringsplass, må det inngås kontrakt med entreprenør for etablering av plassen i tråd med kommunens krav.

Styret har pt ikke igangsatt noen prosess i forhold til ovennevnte m følge av at dette ikke er del av årsmøtets mandat.

Det bemerkes for øvrig at det fra alle instanser henvises til at det er lite med areal på Fagerlunden slik at det rent umiddelbart fremstår som nokså utfordrende å få en parkeringsplass etablert som samtidig ivaretar alle krav i reguleringsplanen og utenomhusplanen. Dette vil kreve betydelig forarbeid og kostnader, uten sikkerhet for positivt utfall.

Styrets innstilling er på bakgrunn av dette at saken avsluttes.

XXXXXXX

Sensitivity: Internal

Utredning - parkeringsmuligheter i Fagerlunden

Innledning

På årsmøte ble det nedsatt en gruppe som skulle utrede hvor på området det er mulig med plasser for korttidsparkering. Utredningen er nå ferdig, og vi ønsker å gi tilbakemelding og drøfte denne med Sameiet og styret.

Gruppen består av Hilde Håve fra Hus A og Anne Stray fra Hus B.

Vi inviterer alle i Sameiet til informasjon- drøftingsmøte hos Anne Stray, C 402:
Hus A: Tirsdag 10. juni kl 18.00
Hus B: Tirsdag 10. juni kl 19.00
Hus C: Torsdag 12. juni kl 18.00

Om tidspunktet ikke passer, ta kontakt så finner vi en annen mulighet.

Vi har invitert styret til et tilsvarende møte. Styret hadde ikke anledning til å møte oss, men vil gi tilbakemelding basert på utredningen.

Under utredningen har vi innhentet informasjon og kommunisert med følgende instanser:

- Avklart med Bærum Kommune at vi som et privat sameie kan endre uteområdet slik at det dekker sameiets behov. Det kreves ingen omreguleringer.
- Innhentet plan over området med bedre oppløsning og målestav fra Skanska.
- Hatt telefonmøte med landskapsarkitekt, Christina Krohn Skjæveland. Hun har planlagt området i samarbeid med Skanska.
- Samtale med en fra styret i Bærumsveien 225 om hvordan de løste tilsvarende parkeringsproblemer.
- Befaring på området med en fagperson fra Lien Trepleie og Utemiljø.
- Innhentet kostnadsoverslag fra Lien Trepleie og Utemiljø.
- Sendt forespørsel til Bærum Kommune om hva vi kan gjøre med den høye fortauskanten ved oppkjøring til Hus B og C.

Området mellom Hus A og Hus B har følgende funksjoner: Innkjøring til parkeringskjeller, adkomsttorg, renovasjonsdunker og inngang til Hus A. Området er tiltenkt brannoppstilling for stor stigebil, syketransport og renovasjonsbiler.

Plassen benyttes i dag også av servicebiler (vaktmester, vedlikehold av uteområdene og rengjøring av oppgangene), taxi, av- og pålasting og annen planlagt parkering som det er søkt tillatelse om (f.eks planlagt hjemmehjelp og håndverkere).

Området mellom Hus B og Hus C har oppstillingsplass for liten brannbil og syketransport samt inngang til Hus B og Hus C.
Området benyttes i dag av servicebiler., av- og pålasting og håndverkere som har tillatelse til parkering.

Den største delen av fortauskanten ved oppkjøringen til området mellom Hus B og Hus C er så høy at det er fare for å ødelegge bilen om en forserer den. Dette begrenser beboernes tilgang.

Gjester til Hus B og Hus C som trenger direkte tilgang til heis er henvist til å kjøre inn i garasjen om en ikke tar sjansen på å ødelegge bilen. Det samme er tilfelle med av- og pålasting og annen nødvendig tilgang til heisene for beboere i Hus B og C.
Garasjen er ikke konstruert for den kjøring, parkering og snuing som dette medfører.

Denne vanskelige tilgangen gjør dessuten at området mellom Hus A og Hus B blir svært belastet med kjøring og parkerte biler.

På området er det ingen steder å parkere ved korte besøk som ikke er planlagt. Og som vi derfor ikke kan søke om tillatelse til. Det kan være barn som skal leveres eller hentes eller behov for en hjelpende hånd av barn eller barnebarn. Vanlige aktiviteter som er viktige for trivsel og psykisk helse.

Vurdering

Belastningen med biler på området mellom Hus A og Hus B er stor. For å avlaste er det nødvendig med større tilgang til området mellom Hus B og Hus C. Dette kan gjøres ved å senke høyden på fortauskanten.

Det kan åpenbart være behov for plasser til korttids parkering på området. Vi har funnet fire mulige plasser for korttids parkering.

Oversiktsbilde

Under følger et oversiktsbilde der fire mulige ekstra parkeringsplasser er nummerert fra 1 til 3 (nr. 1 har to parkeringsplasser).
Nr. 4, 5 og 6 angir parkering for av- og pålasting og håndverkere.
Nr. 7 angir et område der det er nødvendig å holde biler unna soveromsvinduer.
Nr. 8 angir der den høye fortauskanten er.



Forklaring til de enkelte punktene på oversiktsbilde.

Punkt 1 To parkeringsplasser på området til venstre ved innkjøring til garasjen.

- Furu flyttes til grøntområdet i enden av plassen mot terrasse leil. A 201.
- Lysstolpen flyttes ved innerste sykkelparkeringsbøyle.
- Første sykkelparkeringsbøyle fjernes.
- Området fylles og planeres.
- Plassen belegges med sten.
- Parkeringsplassen vil bli ca 4 x 10 meter.

Punkt 2 En parkeringsplass på området til venstre for garasjeport og dør inn til garasjen

- Buskene mot søppelcontainerne flyttes og erstattes med en mur.
- Området utvides mot muren.
- Området forlenges til hushjørnet.
- Området belegges med sten.
- Parkeringsplassen blir ca 4 x 5 meter

Punkt 3 En parkeringsplass på området langs oppkjøring til Hus B og Hus C

- Del av hekken flyttes nærmere gjerdet.
- Eksisterende kantsten legges inn og langs flyttet hekk.
- Området der hekken har vært belegges med sten eller asfalteres.
- Parkeringsplassen blir ca 3 x 5 m.

Plasser for av- og på lasting og kort parkering
Punkt 4, 5 og 6 Foran inngangspartiet til hvert enkelt hus.

Tilrettelegging
Punkt 7 Tilpasning for å forhindre parkering foran soverom Hus A.

- Sten legges langs vannrennen. Stenen skal hindre privatbiler, taxi og servicebiler å kjøre tett inntil vinduene, men ikke utrykningskjøretøy og renovasjon.

Punkt 8 Endre den høye fortauskanten ved innkjøringen til Hus B og Hus C.

- Det er i dag kun et lite område der det er mulig å kjøre inn uten risiko for å ødelegge bilen.
- Legge til rette for innkjøring ved enten å skifte sten eller asfaltere en helning.

Prisoverslag fra Lien Trepleie og Utemiljø.

Se vedlegg

Med vennlig hilsen

Hilde Håve, Telf: 45 27 16 00, e-post: hildehaave@gmail.com
Anne Stray, Telf: 92252387, e-post: anhe.stray@gmail.com

Reguleringsplan for Bærumsveien 229 - 235

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2019016
Saksnummer: 19/19005
Dokument: 5603474

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av gode boliger og utearealer, med variert leilighetssammensetning.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse med god terrengtilpasning og høy arkitektonisk kvalitet.
- bevaring av topografi og vegetasjon, der utearealene skal gjenskapes etter forbilde av det opprinnelige hageanlegget.
- miljømessig gode løsninger.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 5432758.

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Bolig – blokkbebyggelse, B

Utforming og plassering

§ 3.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.

§ 3.2 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor feltet. Mellom 15 % og 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m^2.

§ 3.3 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

§ 3.4 Svalgangsløsning tillates ikke.

§ 3.5 Materialbruk, detaljer og farger skal avstammes slik at bebyggelsen danner en harmonisk helhet. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjoner dokument 5432746. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkning og sikre god tilpasning til områdets skala.

§ 3.6 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet, hovedmateriale skal være tegl og/ eller tre.

§ 3.7 Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen, og være i tråd med prinsippene i illustrasjoner, dokument 5432746. Balkonger skal være delvis inntrukket og

delvis utkraget og materialbruk skal harmonere med hovedmaterialene på fasadene, og rekkverk skal være i glass.

§ 3.8 Balkonger kan krage ut inntil 2,0 meter over byggegrense.

§ 3.9 Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

§ 3.10 Over maksimal høyde vist på plankartet tillates takoppbygg for heis og tekniske installasjoner på inntil 10 % av underliggende takflate, og inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.

§ 3.11 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

§ 3.12 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ 3.13 Bebyggelsen skal ha minimum 60 % grønne tak.

Grad av utnytting

§ 4.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7 000 m^2.

§ 4.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Parkering/ sportsboder/ tekniske rom under terreng regnes ikke med i tillatt bruksareal.

§ 4.3 Parkeringsareal på terreng, nettstasjon, overdekket sykkelparkering og pergola kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

§ 5.1 Det skal avsettes minimum 35 m^2 MUA per 100 m^2 BRA.

§ 5.2 Minimum 80 % skal være fellesareal og ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå terreng. Herav skal 10 m^2 per boenhet avsettes til lek.

§ 5.3 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal:

§ 6.1 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 6.2 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong eller terrasse.

§ 6.3 Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

§ 6.4 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 6.5 Stedegne, kalkrike masser skal gjenbrukes innenfor området.

§ 6.6 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 80 cm med et jordvolum minimum 10 m^3 per tre.

§ 6.7 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tilliggende områder utenfor planområdet.

§ 6.8 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet.

§ 6.9 Overflater skal være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

§ 6.10 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

§ 6.11 Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.

Parkering for sykkel og bil

§ 7.1 Det skal etableres 1,0 parkeringsplass for bil per 100 m^2 BRA.

§ 7.2 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.

§ 7.3 Inntil 2 besøksplasser tillates anlagt på terreng.
§ 7.4 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.
§ 7.5 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.
§ 7.6 Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogner.

Renovasjon

§ 8.1 Renovasjonsløsning skal være nedgravde avfallscontainere.

Støy

§ 9.1 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 70 dB fra vei og 73 Lden fra jernbane.
§ 9.2 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.

Utomhusplan

§ 10.1 Utomhusplan skal utarbeides og skal godkjennes i rammetillatelsen.
§ 10.2 Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av private og felles uteoppholdsarealer inkludert lekearealer.
- Eksisterende og nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som bevares.
- Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
- Materialbruk.
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
- Interne forbindelser; kjørbart areal med snumulighet, gang- og sykkelforbindelser.
- Bil- og sykkelparkering.
- Renovasjonsløsning.
- Areal for av- og pålessing, varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil.
- Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon.

Utforming i utearealer

§ 11.1 Murer og eventuelt gjerder skal utformes enhetlig med høy kvalitet,
§ 11.2 Mindre tiltak som støttemurer, jf. § 16.2, trapper, drivhus og pergola kan plasseres utenfor byggegrense, og skal være i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan dokument 5432769.

Teknisk infrastruktur

§ 12.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Nettstasjon

§ 13.1 Nettstasjon skal utformes som en integrert del av anlegget.

Anleggsfasen

§ 14.1 I anleggsfasen skal trær, vegetasjon og terreng som skal bevares, jf. §16.2 og illustrasjonsplan dokument 5432769, sikres med fysisk beskyttelse.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Annen fare

§ 15.1 **Hensynssone veitunnel H190**
Innenfor hensynssonen skal det ivaretas en sikringssone rundt tunnel. Sikringssonen løper 20 meter til hver side fra tunnelens senterlinje og 10 meter over tunneltak.
Alle tiltak som innebærer utsprenging, utgraving, fundamentering av nye bygg mv. forutsetter samtykke fra veimyndigheten før rammetillatelse kan gis.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 16.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det tillates parkeringsanlegg under bakken.
§ 16.2 Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal skråning med eksisterende trær bevares og det skal etableres soner for uteopphold med terrasseringer i henhold til illustrasjonsplan dokument 5432769. Murer kan ha maksimal høyde 60 cm. Eksisterende mur i formålsgrense tillates istandsatt.

Rekkefølgebestemmelser

Før opprettelse av eiendommer/ før rammetillatelse gis

§ 17.1 Tillatelse til tiltak kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagedekning foreligger.
§ 17.2 Samtykke fra veimyndigheten må innhentes før utsprengning/ utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 meter fra tunnel eller veikulvert, jf. § 15.1.
§ 17.3 Før rammetillatelse skal sammenhengende flomvei være etablert eller sikret gjennom og ut av planområdet.
§ 17.4 Før rammetillatelse skal vestfasadene til hus B og C, jf. illustrasjonsplan dokument 5432769, bearbeides slik at høydevirkningen dempes.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 18.1 Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført.
§ 18.2 Tiltak i henhold til rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier skal være gjennomført.
§ 18.3 Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet.
§ 18.4 Opparbeidelse av fortau langs Bærumsveiens nordside langs byggeområde felt B skal være ferdig før det gis ferdigattest.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, dokument 5432769
Illustrasjoner, dokument 5432746
Miljøprogram, dokument 5432758


TEGNFORKLARING
Tomtegrense
Plangrense
Hensynssone
Dekkekant
Inngang
Lav mur -høyde 0.2-0.8m
Mur 0.7-2.2m
Asfalt
Gress og buskfelt
Eng/ naturmark
Grønt tak
Grus
Belegg
Trødekke
Balkong/ utkragning
Renovasjon
Plantefelt
Nye trær
Eksisterende nåletrær
Eksisterende løvtrær
1:17
Fallforhold
(63.0)
Eksisterende kotehøyde
+63.0
Ny punkthøyde
Ny kote
Rekkverk/gjerde/håndløper
Trapp
Sykkelparkering
Hus A
Hus B
Hus C
0 5 10
SKANSKA NORGE AS
2012
Bærumsveien 235
10.5.2021
CKS
CKS/AG
MKR
Landskapsplan
1:500/ A3
LANDSKAPERIET
LA 100

tor. 5. juni 2025 kl. 14:48 skrev Linn Løvik Francis <linn.francis@baerum.kommune.no>:

Hei,

Viser til telefonsamtale i går ved planvakten. Jeg har sjekket litt og har følgende veiledning:

Planens bestemmelser åpner opp for etablering av 2 besøksplasser på terreng men kravene i reguleringsplan bestemmelser må oppfylles. Blant annet kan det nevnes følgende:

- Krav til MUA – det kan sees på byggesaken dokumentasjon utomhusplan om hvilke arealer er medregnet i krav uteoppholdsarealer. I bestemmelsene er det krav minimum 35 m2 MUA per 100 m2 BRA. Det er i tillegg kvalitetskrav i bestemmelsene som må oppfylles.
- Krav til sykkelparkeringsplasser. Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m^2 BRA.

Det kan og nevnes at det vil kreve en snumulighet ved adkomst gjesteparkering. Tekniske krav som adkomst renovasjon og brann- og redning må og ivaretaes.

Jeg sjekket med byggesak og siden det er en juridisk bindende illustrasjonsplan og knapt med arealer så bør dere sende byggesak spørsmål om de vurderer tiltaket søknadspliktig. Da trengs det en kort beskrivelse av det tiltenkt, det er lenke til å sende spørsmål til byggesaksvakten på følgende side:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/byggesaksvakten/#chapter1

Håper det er til hjelp.

Med vennlig hilsen

Planvakten

Linn Francis

Landskapsarkitekt - Senioringeniør

Bærum kommune, Regulering

Telefon: 95418066

www.baerum.kommune.no/regulering

Fra: Anette Aarset <anetteaarset@gmail.com>
Sendt: torsdag 5. juni 2025 17:54
Til: Linn Løvik Francis <linn.francis@baerum.kommune.no>
Emne: Re: Reguleringsplan bestemmelser Fagerstrand

Hei igjen og takk for raskt svar. Jeg har sendt inn til byggesak slik du beskrev. Er dette da noe annet enn omregulering, dvs betyr det at vi ikke trenger det eller er det det samme som en ev dispensasjon?

Mvh Anette

On Fri, Jun 6, 2025 at 12:24 PM Linn Løvik Francis <linn.francis@baerum.kommune.no> wrote:

Hei,

Tilbakemelding om å avklare mot byggesak er kun for de å vurdere om etablering av to besøksplasser er søknadspliktig. Dette forutsetter da at det ikke er noe avvik fra reguleringsplanen.

Dersom etablering av de to plassene medfører at man ikke kan oppfylle kravene i reguleringsplanen så vil det da måtte være som du er inne på enten en endring av plan eller dispensasjon. Da kan du gjerne sende en beskrivelse av dette til post@baerum.kommune.no. Da får dere en første tilbakemelding om og eventuelt type prosess som er aktuelt. Håper det er til hjelp.

Med vennlig hilsen

Planvakt

Linn Francis

Landskapsarkitekt - Senioringeniør

Bærum kommune, Regulering

Telefon: 95418066

www.baerum.kommune.no/regulering

Fra: Anette Aarset <anetteaarset@gmail.com>
Sendt: fredag 6. juni 2025 12:33
Til: Linn Løvik Francis <linn.francis@baerum.kommune.no>
Emne: Re: Reguleringsplan bestemmelser Fagerstrand

Hei

Takk for svar. Dette er nokså innfløkt for oss som ikke til daglig arbeider med materien:-).

Det vi per nå er usikre på er jo om dette i det hele tatt vil være innenfor reguleringsplanen. Dette betyr vel da at jeg så fall også bør sende mail post@baerum.kommune som skissert nedenfor i tillegg?

Mvh Anette

From: **Linn Løvik Francis** <linn.francis@baerum.kommune.no>
Date: Fri, Jun 6, 2025 at 12:37 PM
Subject: SV: Reguleringsplan bestemmelser Fagerstrand
To: Anette Aarset <anetteaarset@gmail.com>

Hei,

Ja det høres riktig vurdert ut. Da kan du beskrive helt konkret hva dere ønsker tilbakemelding på. Antall plasser og hva som vil utgå(eller måtte flyttes).

Med vennlig hilsen

Linn Francis

Landskapsarkitekt - Senioringeniør

Bærum kommune, Regulering

Telefon: 95418066

www.baerum.kommune.no/regulering

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Anette Halvorsen Aarset
Bærumsveien 233
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/11790/25/132633/ TFAE	25.06.2025

Svar på eiendomsforespørsel om søknadsplikt for å etablere biloppstillingsplasser på terreng - Bærumsveien 227-233 - gbnr 18/22

Vi viser til forespørsel mottatt 5.6.2025.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bærumsveien 229-235 planID 2019016 (trådt i kraft 29.09.2021).

Eiendommen er ferdig utbygd med blokkbebyggelse med tilhørende utomhusanlegg, jf. arkivsak 21/9620 m.fl.. Reguleringsplanen stiller blant annet krav om utomhusplan. Godkjent utomhusplan i arkivsak 21/9620 viser hvordan utearealene skal disponeres.

Eventuelle endringer av utomhusanlegget krever søknad, og skal vedlegges revidert utomhusplan og eventuelle andre tegninger som blir berørt. Det må i søknaden dokumenteres at etablering av ny(e) p-plasser ikke går på bekostning av andre krav i reguleringsplanen, som f.eks. krav til MUA, sykkelparkering, atkomstforhold, brannoppstillingsplass, renovasjon, inngangssituasjon osv..

Følgende parkeringskrav gjelder for eiendommen/planområdet:

Parkering for sykkel og bil

§ 7.1 Det skal etableres 1,0 parkeringsplass for bil per 100 m^2 BRA.

§ 7.2 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.

§ 7.3 Inntil 2 besøksplasser tillates anlagt på terreng.

§ 7.4 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.

§ 7.5 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m^2 BRA.

§ 7.6 Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogner.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Muligheten i § 7.3 for å etablere to av parkeringsplassene på terreng innebærer at to av p-plassene i parkeringskrav beregnet etter § 7.1 kan etableres på terreng. Plassene på terreng kommer altså ikke i tillegg til, men er inkludert i, parkeringskravet i § 7.1. I byggesaken ble det gitt dispensasjon fra reg.best. § 7.1 for en underdekning på én parkeringsplass for den nye boligbebyggelsen (blokk A, B og C). En eventuell søknad om å etablere én biloppstillingsplass på terreng vil dermed medføre at parkeringsdekningen blir i samsvar med kravet og vil således ikke kreve dispensasjon fra § 7.1.

Etablering av flere parkeringsplasser enn dette på eiendommen vil medføre en overskridelse av "absolutt"-kravet og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon fra § 7.1. Kommunen er på generelt grunnlag svært restriktive med å dispensere fra kravet til parkering - spesielt der dette er vurdert konkret i en nylig vedtatt reguleringsplan. Vi ser i tillegg at det er en anstrengt situasjon der flere parkeringsplasser vil kunne gå på bekostning av kvalitet og kvantitet av utearealene.

Vi gjør oppmerksom på at det tas gebyr for behandling av søknader og for forhåndskonferanser. Informasjon om gebyrer finner du her: Gebyrer for plan- og byggesaker | Bærum kommune.

Med hilsen

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Tine Færøyvik
senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

Fagerlunden Boligsameie
Anette Aarset

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/12128/25/134857/ASBJ	26.06.2025

Svar på eiendomsforespørsel om muligheten for endring av reguleringsplan for Bærumsveien 229-235, planID 2019016

Viser til eiendomsforespørsel mottatt her 6.6.2025. Viser også til svar fra Byggesak, jpostID 25/11790.

I tillegg til spørsmålene som er besvart av Byggesak, stilles det spørsmål om muligheten for å endre reguleringsplanen for å legge til rette for flere parkeringsplasser.

Reguleringssjefen har følgende tilbakemelding:
Gjeldende reguleringsplan er detaljregulering for Bærumsveien 229-235, planID 2019016, vedtatt 29.9.2021. Kravet til antall parkeringsplasser er fastsatt i reguleringsbestemmelsene § 7, med 1,0 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA, hvorav inntil 2 besøksplasser tillates anlagt på terreng.

Parkeringskravet er fastsatt gjennom en grundig planprosess, og er i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel som gjaldt på det tidspunktet reguleringsplanen ble behandlet (KP 2017-2035).

Siden den tid er det vedtatt en ny kommuneplan, KP 2022-42, der det er foreslått en strengere parkeringsnorm, med maks 0,8 parkeringsplasser per 100 m². Til sammenligning med andre planer på Bekkestua er det i sist vedtatte reguleringsplan, Gamle Ringeriksvei 30 m. f (vedtatt 18.12.2024) et krav på 0,7 parkeringsplass for bil per 100 m² bolig (denne kan også reduseres ved bildelingsordning).

Med bakgrunn i skjerpelsene til parkeringskrav i den senere tid kan ikke reguleringssjefens anbefale en endring av bestemmelsene til denne reguleringsplanen som øker antallet parkeringsplasser.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Med hilsen

Kjell Seberg
reguleringssjef

Anne Sofie Bjørge
seniorarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

V E D T E K T E R

for

Fagerlunden Boligsameie
org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Fagerlunden Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner, en næringsseksjon for parkering og to næringsseksjoner for boder i eiendommen gnr. 18, bnr. 22 i Bærum kommune.

(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 markterrasser og takterrasser eller slik som angitt i søknad om seksjonering.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. 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.

Næringsseksjon for boder nr. 56 og 57 (bodseksjonene) kan kun eies av eiere av en boligseksjon i sameiet og kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

(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 utover det som inngår i (3) ledd. 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.

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.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

(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.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger og takterrasser. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 55 (heretter parkeringsseksjonen). Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Fagerlunden Garasjesameie. Punktene 4-2, 4-3 og 4-4 under er en gjengivelse fra garasjesameienes vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsseksjonen består av 66 parkeringsplasser hvor 4 av disse har en tilknyttet bod i bakkant. Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 6/400 pr. parkeringsplass og 7/400 pr. parkeringsplass med tilknyttet bod.

(2) Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass kan kun eies av eiere av en boligseksjon i boligsameiet og kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i boligsameiet.

(3) Utleie av parkeringsplass kan kun skje sammen med boligseksjonen eller til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 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, drift 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.

(3) Styret i Fagerlunden Boligsameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4-4 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. Ved bytte der en av parkeringsplassene har tilknyttet el-billading, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.

(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.

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Fagerlunden Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 55, med mindre Fagerlunden Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og ventilasjonsaggregat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater, balkong-/terrassegulv

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, 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. 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.

Styret ved heisleverandør/servicepersonell har rett på tilgang til seksjon 17 for nødvendig tilgang for ettersyn og vedlikehold av heis, samt ved evakuering. Et vaktselskap skal alltid være til stede ved slikt ettersyn/vedlikehold. Beboer skal kontaktes i forkant med mindre situasjonen er akutt.

(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.

Følgende kostnader skal fordeles likt pr boligseksjon:

- Kollektivt fiberaksess/bredbånd og evt. tv
- Energiservice til måling, avregning og fakturering av varmt tappevann
- Adgangskontroll

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 55. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Parkeringsseksjonen skal dekke kostnadene forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som hører til parkeringsarealet, slik som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm og fjernvarme til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Andel av sprinkler- og brannalarmanlegg.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.
- Vedlikehold av slitelag på dekker tilhørende seksjonen.

Kostnadene skal fordeles med lik andel per parkeringsplass.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en fordelingsnøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. 4-5.

Parkeringsseksjon skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2) og teller i sameiebrøken skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(3) Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som fellesareal eller som en del av parkeringsseksjonen. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

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

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 6-1.

(6) Endring av bestemmelsene i dette punkt 6-1 krever enstemmighet.

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av

stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
e) endring av vedtektenes pkt. 3-1 (3), 2. ledd.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet 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 29. mai 2017 nr. 91.

ooOoo

Husordensregler for Fagerlunden Boligsameie

Vi er sammen om å holde eiendommen i god stand. Men styret er øverste instans når det gjelder håndhevelse av husordensreglene. Styret kan gi midlertidige husordensregler. Disse godkjennes eventuelt på neste sameiermøte.

Bruk av boligseksjonen

- I alminnelighet skal det være ro på området mellom kl. 23 – 07. Helger og helligdager til kl. 09.
- Det skal varsles om fest eller arbeid som kan være til sjenanse for naboer.
- Fastmonterte installasjoner på terrasser og balkonger som påvirker bebyggelsens utseende skal ikke monteres. Unntaksvis kan dette tas opp med styret.
- Screens skal være av samme type og farge som eksisterende.
- På terrasser og balkonger kan det bare brukes gass eller elektrisk grill. Kullgrill og vedpeis er ikke tillatt.
- Parasoller oppfordres å ha nøytral farge.
- Tekstiler som dyner, tepper, håndklær og klesvask skal i hovedsak ikke henges over balkongkanten.
- Sluk på balkong må renses regelmessig og må ikke tildekkes.
- Dyrehold er tillatt. Dette må ikke i urimelig grad sjenere andre.
- For å hindre rotter og mus er mating av fugler forbudt. Fuglenek må ikke settes opp.
- Brann og eksplosjonsfarlige gjenstander (propanbeholder, bensinkanner o.l.) er ikke tillatt å oppbevare i boder under bakkeplan p.g.a. eksplosjonsfare.
- Gjenstander (papp, klær o.l.) som kan føre til fukt, må i kjellerboden opp fra gulv og ut fra vegg. Dette for å unngå fuktsopp og mugg, samt småkryp som skjeggkre. Det må ikke oppbevares i papp, men i plast eller metallbokser.
- Ved utleie skal seksjonseier underrette styret om leietagers navn og egen ny adresse. Utleier har ansvar for leietagers eventuelle skader på fellesområder.
- Navneskilt på postkasser og inngangsdører skal utformes slik styret bestemmer.
- Det er ikke tillatt å bytte lås i egen ytterdør eller å montere ekstra sikkerhetslås. Dette er et krav fra brannvesenet.

Bruk av fellesområder

Fellesområder er areal som ikke tilhører en seksjon, som f.eks. inngangsparti, heis, trapperom og uteområder.

- Man skal ikke sette private ting som f.eks. sko, ski, sykler, o.l. på fellesområder utover der det er tilrettelagt for det.
- Beboerne plikter å verne om trær, plener og ytre anlegg.
- Det oppfordres til at maksimum høyde på beplantning på veranda/verandakasse skal være 150 cm fra verandahøyde.
- Vask av bil på fellesområdene og i garasjen er ikke tillatt.
- Røyking er forbudt innendørs i fellesområder, samt uteområder ved inngangspartiene. Røyking skal skje i tilbørlig avstand fra vinduer og ventilasjonsluker, og skal ikke være til urimelig sjenanse. Sigarettstumper skal ikke etterlates på fellesområder.
- Nedgravde avfallscontainere er plassert ved innkjøring til garasjen mellom bygg A og B. Sortering av husholdningsavfall må skje i henhold til Bærum kommunes retningslinjer. Spesialavfall må den enkelte beboer fjerne selv.

- Det er ikke lov å benytte skotøy med brodder inne i bygningenes fellesområder.
- Garasjen er kun for motorkjøretøy og eventuelt sykler, innenfor definert plass.
- Det er ikke tillatt å lagre andre private gjenstander i garasjen.
- Lek og unødig opphold i garasjen er ikke tillatt av hensyn til sikkerheten.
- Flåteparkering: Biler som parkeres på flåten skal ha alle fire hjulene på aluminiumsområdet. Det skal ikke parkeres på det svarte oppkjøringsfeltet. Ellers kommer flåten ut av balanse og skader kan oppstå. De med flåteparkering har ansvaret for at dette blir overholdt på egen plass.
- Når man kjører inn til innerste parkeringssone må det ikke kjøres på flåtens gummilister. Disse inneholder følere som er kritiske for at flåten skal fungere.
- Oppstår skade på parkeringsanlegget vil skadevolder kunne bli holdt ansvarlig.

Sikkerhet

- Beboerne plikter å påse at inngangsdører og garasjeport er lukket og låst samt at uvedkommende ikke slipper inn i bygningene.
- Alle beboere må sette seg inn i sameiets HMS-regler og etterleve disse.
- Styret har utarbeidet en sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Denne skal fylles ut årlig og returneres styret.
- Dersom det er behov å for ha heisdørene åpne over noe tid må nøkkelen på styringspanelet vris mot høyre. Husk å sette nøkkelen i ordinær posisjon når dørene igjen skal lukkes. Dørene må ikke holdes åpne ved fysisk makt, eller ved at noe settes foran dem.
- Det er viktig å passe på at det ikke ligger grus i skinnesporet til heisdøren – det vil hindre at dørene går igjen.
- Er det behov for at inngangsdøren skal stå åpen over noe tid, må den elektriske lukkemekanismen kobles ut. Dette gjøres ved å trykke bryteren fra 1 til null. Bryteren er plassert over døren på styringsboksens høyre kortside. Døren kan da holdes åpen ved at det settes noe foran den. Husk å sette bryteren tilbake på 1 når døren igjen skal lukkes automatisk.

  Det samme gjelder døren fra heisen og inn til garasjen.

- Alle bør raskt melde fra til styret om skade de har forvoldt eller som de ser på fellesområdet.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 22, Seksjonsnr 41	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bærumsveien 227, gatenr 1003	**Grunnkrets:**	1201	Haslum 01
(fra bruksenhet)	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.03.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	24,8 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	110/6 240
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	6 581,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bærumsveien 227	H0104	Bolig	110,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 150,0	Rammetillatelse:	01.07.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 285,0	Igangset.till.:	06.01.2023
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	28.08.2024
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	2 285,0	Midl. brukstil.:	27.05.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	17
Bygningsnr:	301080931			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		658,0		658,0		700,0		700,0
H02	5		658,0		658,0		700,0		700,0
H03	5		658,0		658,0		700,0		700,0
H04	2		311,0		311,0		338,0		338,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Nordic Office Of Architecture AS
Geir Messel
Postboks 7057 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/18218 - 24/174593/TFAE	28.08.2024

Adresse - Tiltak:	Bærumsveien 227 - boligblokk C
Gnr/Bnr:	18/22
Tiltakshaver:	Skanska Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	Nordic Office Of Architecture 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.

Tabell som viser at aktuelle vilkår er oppfylt til ferdigattest foreligger i føringssaken (arkivak 21/9620).

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 15 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 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

Utskriftsdato: 10.07.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Bærumsveien 227, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 776 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 6 788 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019016)
Navn	BÆRUMSVEIEN 229 - 235
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21835/5603474.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 180 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 6 788 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 2 484 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 879 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Id	2012006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012006)
Navn	GJØNNES GÅRD
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10020/2012006.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** fTKV3

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990013)
Navn	BEKKESTUA m/omgivelser
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 382 m^2 **Formål** Kjørevei

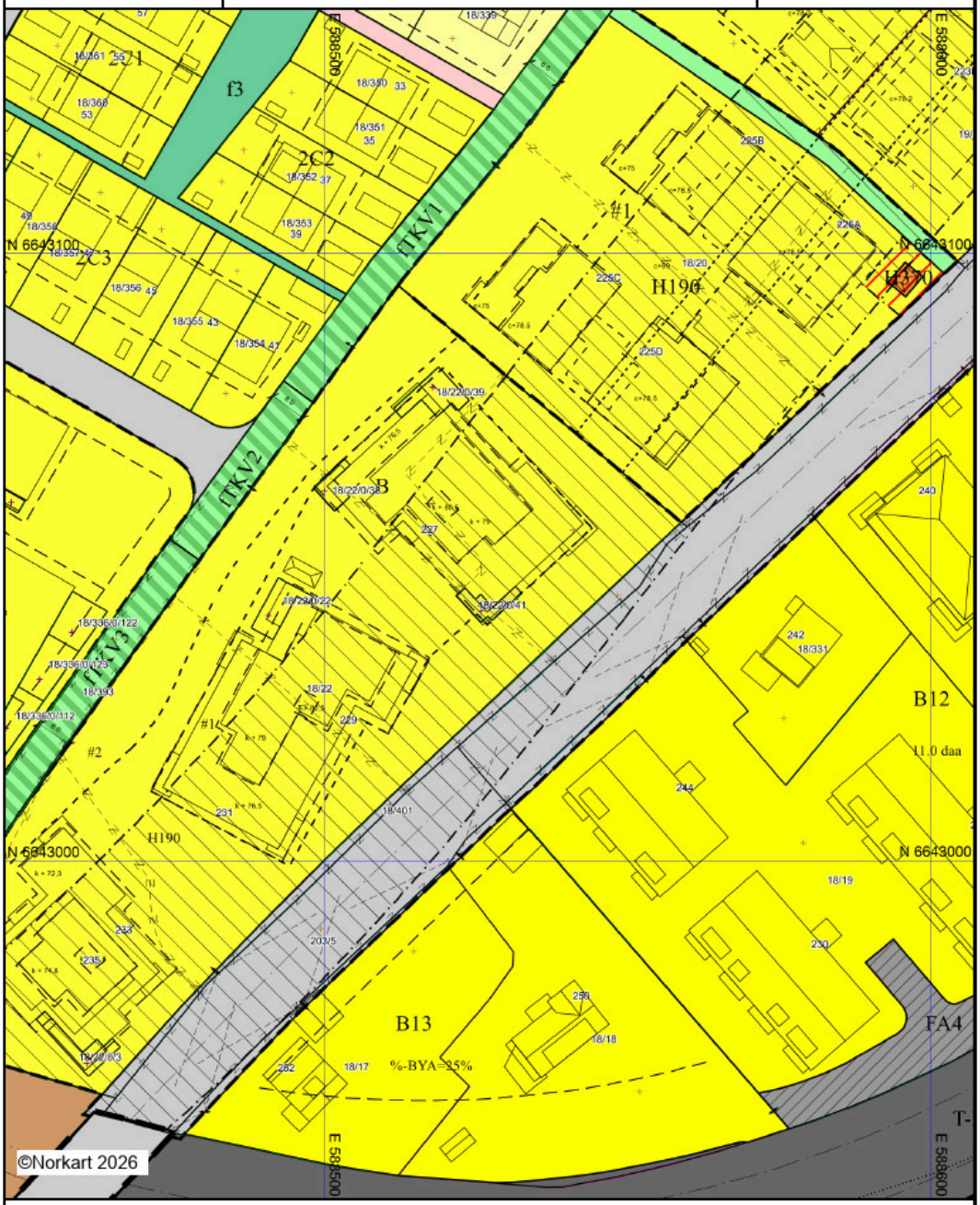
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 18/22/0/41
Adresse: Bærumsveien 227
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate over bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sporveg
- Tekniske bygninger og konstruksjoner
- Pendler- eller innfartsparkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

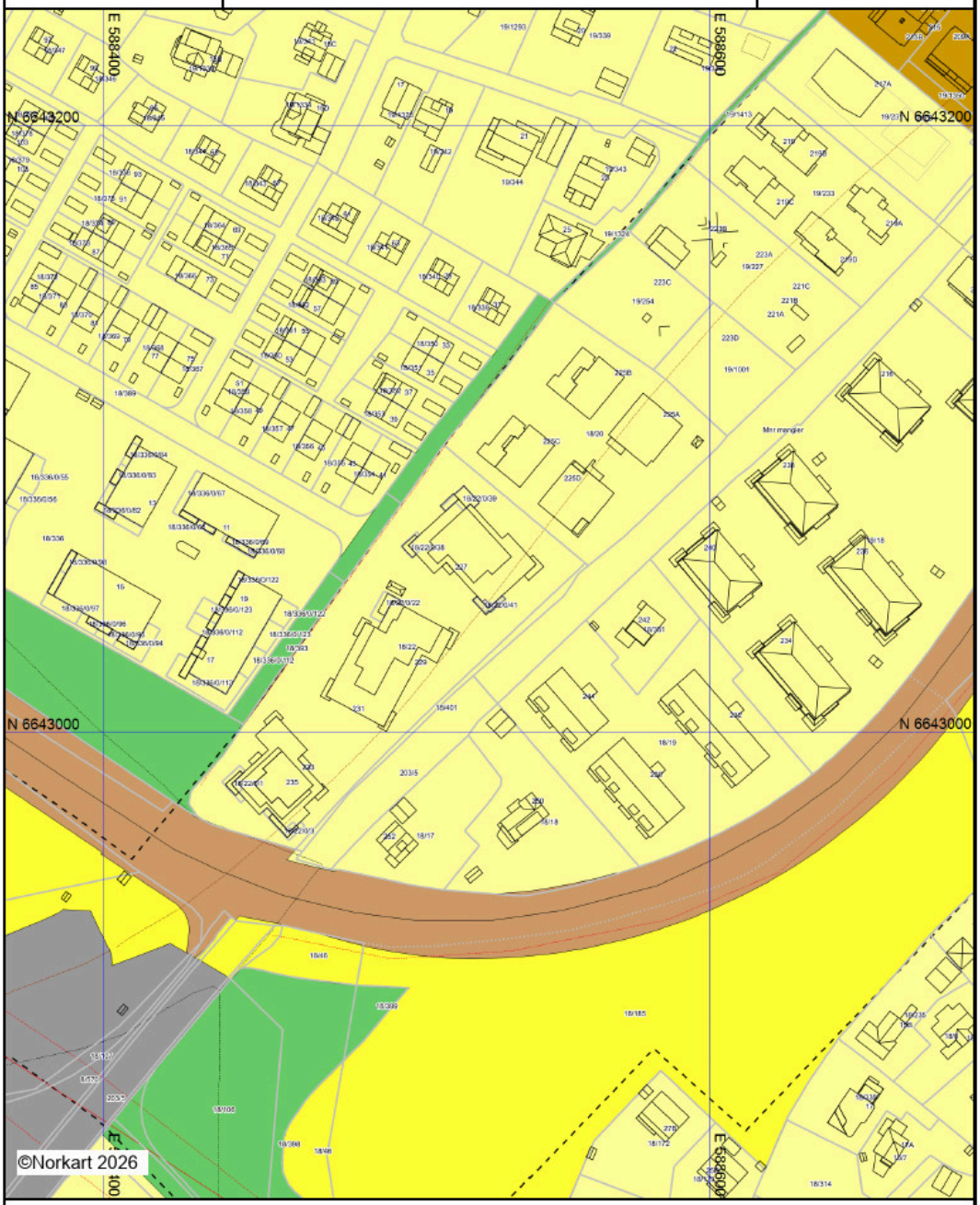
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/22/0/41
Adresse: Bærumsveien 227
Utskriftsdato: 10.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 18/22/0/41
Adresse: Bærumsveien 227
Utskriftsdato: 10.07.2026
Målestokk: 1:2000

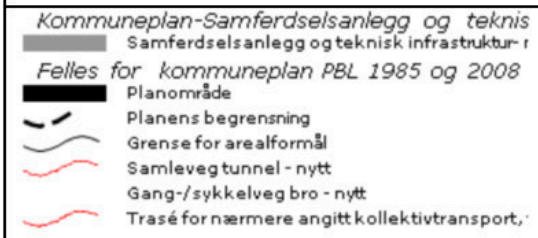
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



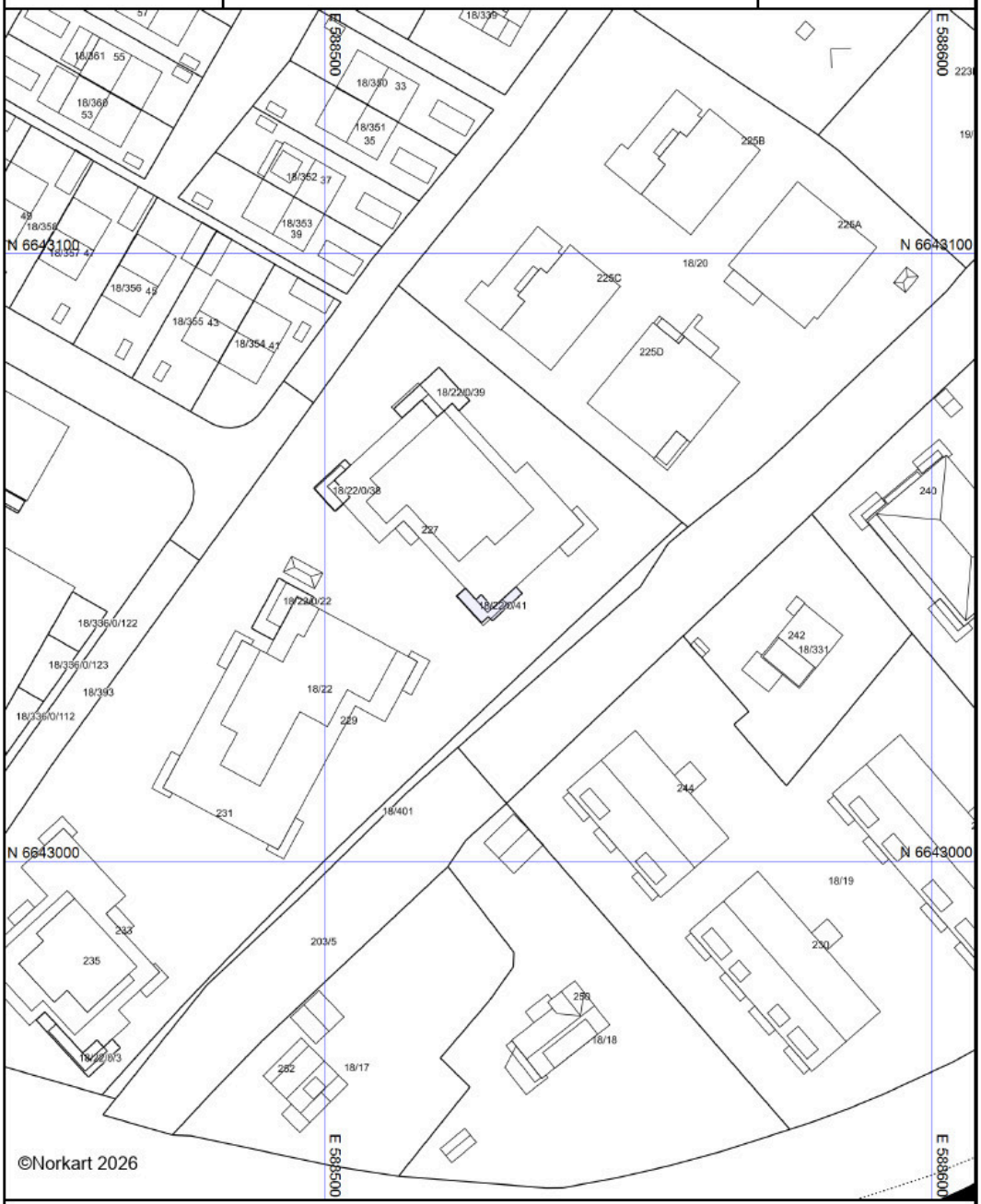
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

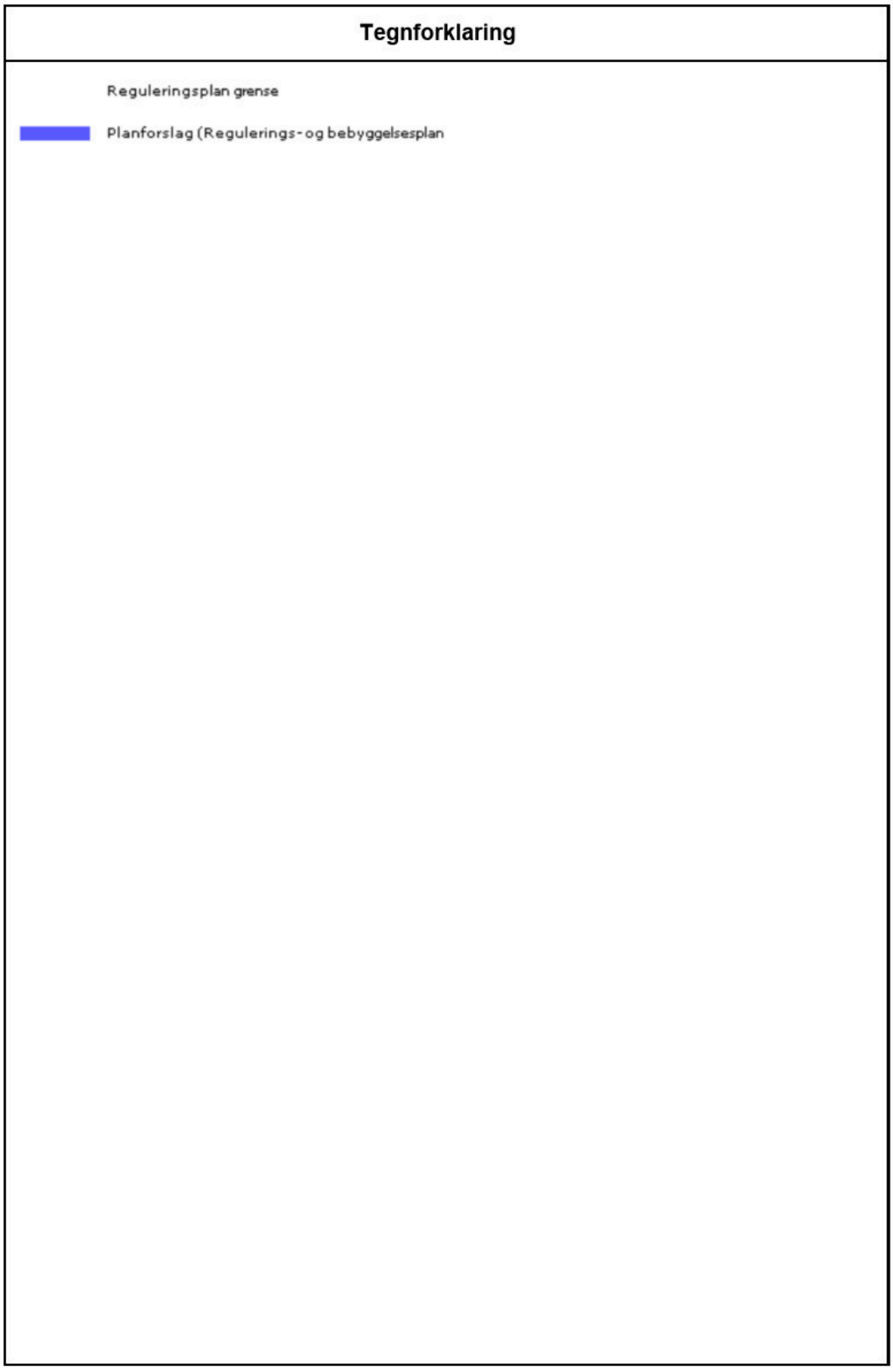
Eiendom: 18/22/0/41
Adresse: Bærumsveien 227
Utskriftsdato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

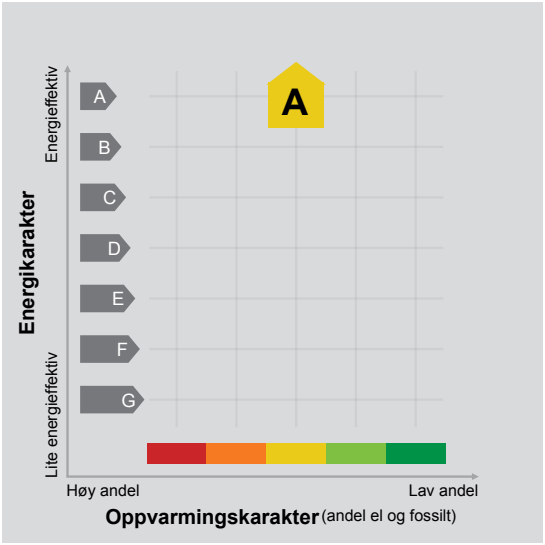


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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


Tegnforklaring
Reguleringsplan grense
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

ENERGIATTEST

Adresse	Bærumsveien 227
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301080931
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	8b2d8a23-fbb4-4975-98dc-d4c3c423bb79
Dato	07.05.2024
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ ROBERT SAASEN ANDREASSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0227/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bærumsveien 227 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 18, bnr 22, snr 41 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346