PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

BudskjemaNabolagsprofil

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arnstein Arnebergs vei 4 , 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 129, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 54 m²

Taksthuset 1

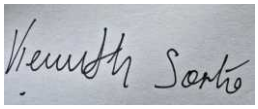
Befaringsdato: 21.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-1988 **Eiendomsverdi ref nr:** OI5056

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie **Vår ref:** Eirik Kalheim

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2017.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Bod i underetasje oppført med stålvegger og låsbar ståldør..
Boden ble målt til ca. 8m2.
Bod er merket med T-13.

Felles garasjeanlegg oppført i betongkonstruksjoner.
Garasjeplass med Zaptec el-billader.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass beslått med aluminium utvendig.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Terrasse på mark bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 26m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av 1. stavs parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser og malt tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via lokalt avtrekksanlegg i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen/bygningen er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Varmtvann leveres fra fjernvarmeanlegg.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

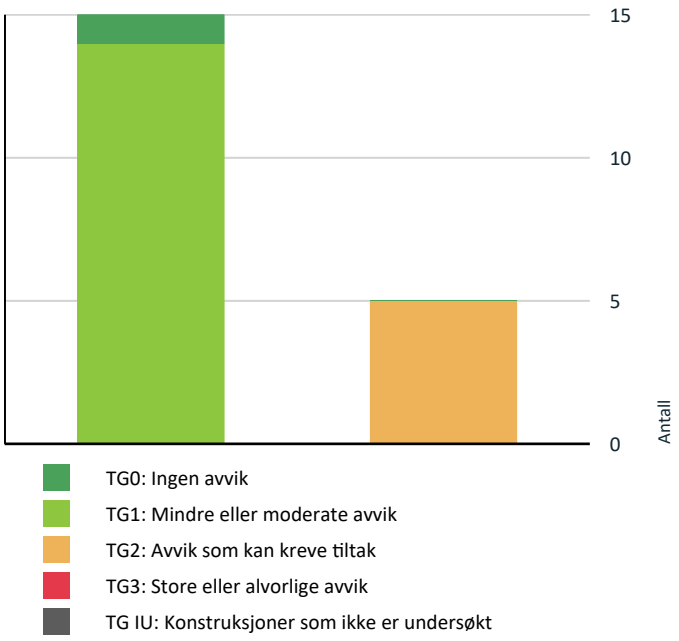
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass beslått med aluminium utvendig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedøren skraper mot karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på mark bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Tilstandsrapport

Terrassen er målt til ca. 26m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av 1. stavs parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avskalling i gulvflaten på soverommet, der et begrenset parti av overflatematerialet har løsnet eller fliset seg opp. Til tross for skaden fremstår gulvet fortsatt fullt funksjonelt, og det påvirker ikke bæreevnen eller den generelle bruksverdien i rommet. Skaden vurderes som en lokal overflatefeil som kan ha oppstått som følge av støt, punktbelastning, slitasje eller svakheter i overflatelaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avskallingen medfører primært estetisk redusert kvalitet, og området kan bli mer utsatt for ytterligere slitasje og oppfukting dersom skaden ikke utbedres. Tiltak innebærer å reparere skaden ved å fylle, slipe og overflatebehandle det aktuelle området dersom gulvtypen tillater punktutbedring. Dersom reparasjon ikke gir tilfredsstillende resultat, bør enkeltdel eller gulvbord skiftes for å sikre en jevn, varig og estetisk god overflate. Det anbefales også å vurdere årsaken til skaden for å unngå gjentakelse.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist svertesopp i silikonfugene i dusjen, noe som indikerer fuktpåvirkning og mangelfull ventilasjon eller uttørking i området rundt silikonfugene. Svertesoppen har etablert seg i overflaten av silikonmaterialet og fremstår som mørke misfarginger som ikke lar seg fjerne ved vanlig rengjøring. Skaden anses som et hygienisk og estetisk avvik som typisk oppstår der fuktighet blir stående over tid eller der rengjøringen ikke har vært tilstrekkelig effektiv i fugenes porøse overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svertesopp i silikonfuger kan over tid bidra til ytterligere misfarging og svekket hygienisk standard, og fugemassen kan miste elastisitet og funksjon dersom problemet vedvarer. Tiltaket består i å fjerne den angrepne silikonfugen i sin helhet, rengjøre og desinfisere underlaget, sørge for god uttørking og legge ny fugemasse med egnet sopphemmende kvalitet. Det bør samtidig vurderes forbedrede rutiner for ventilasjon og fuktstyring i området for å hindre gjentakelse av problemet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at enkelte fliser har bom, som vil si at det finnes hulrom mellom flisen og underlaget. Dette indikerer mangelfull vedheft, enten som følge av utilstrekkelig limdekning ved legging eller på grunn av bevegelser i underlaget over tid. Flisene ligger imidlertid fortsatt stabilt, og gulvet fungerer som normalt til tross for avviket, uten tegn til løs flis eller økt bevegelse i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i fliser kan på sikt føre til at flisene sprekker eller løsner dersom belastningen øker eller underlaget beveger seg ytterligere. Selv om gulvet per i dag er funksjonelt, bør området følges opp ved jevnlig kontroll. Tiltaket består i å utbedre kun dersom tilstanden forverres, ved å fjerne berørte fliser, sikre riktig underlag og legge flisene på nytt med fullgod limdekning. Dersom avviket forblir uendret og gulvet fungerer uten problemer, kan det anses som et mindre driftsmessig forhold.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er påvist at det ikke finnes en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. En slik konstruksjon skal normalt ha en form for lekkasjevarsling, eksempelvis et synlig kontrollpunkt eller et avrenningspunkt som leder eventuelt vann ut til et sted hvor lekkasjen kan oppdages tidlig. Manglende løsning innebærer at lekkasje fra sisternen kan bli liggende skjult i konstruksjonen over tid uten at det blir oppdaget, noe som avviker fra anbefalte løsninger og god byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten en synliggjøring av lekkasje kan eventuelle vannskader utvikle seg skjult bak kledning og membran, noe som kan føre til fuktskader, muggdannelse og svekket konstruksjon før problemet oppdages. Tiltak består i å etablere en forskriftsmessig og synlig lekkasjevarsling, for eksempel ved å montere et lekkasjeutløp eller en inspeksjonsåpning som gjør det mulig å oppdage vann tidlig. Dersom eksisterende konstruksjon ikke tillater dette uten inngrep, bør fagkyndig vurdere om byggingen er i samsvar med leverandørens monteringsanvisning og gjeldende krav, og foreslå nødvendige utbedringer.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via lokalt avtrekksanlegg i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen/bygningen er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fjernvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

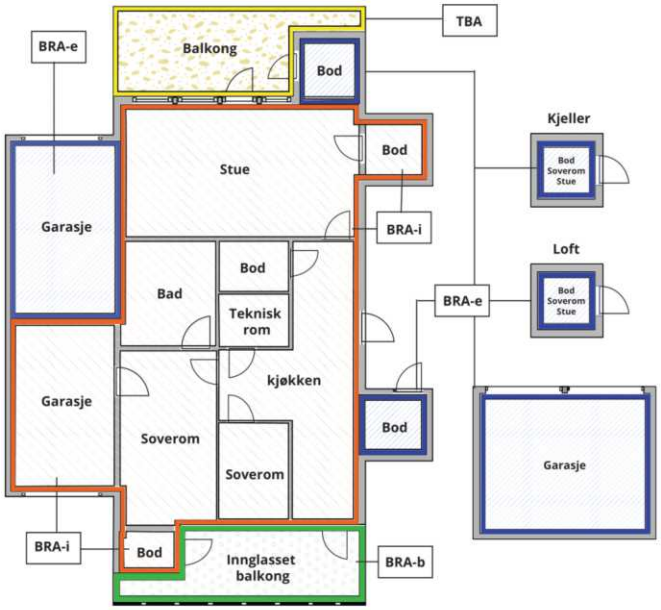
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	54			54	26
Underetasje		8		8	
SUM	**54**	**8**			**26**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 54,2m2.
Terrasse ble målt til 26,1m2.
Takhøyde stue: 2,60m.
Takhøyde bad: 2,31m.

Bod i underetasje ble målt til 8,3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nye trafoer til lys på kjøkken, ny vifte på kjøkken.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2026	Weronica Grønmyr Karlsrud	Kunde
	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	129		13	9449 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Arnstein Arnebergs vei 4

Hjemmelshaver

Ohna Oscar Elias, Karlsrud Weronica Grønmyr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Arnstein Arnebergs vei 4 ligger i et utbygd boligområde på Lysaker/Fornebu, innen Bærum kommune.
Leiligheten ligger nær barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til gode servicetilbud, butikker, CC vest, treningssenter, spisesteder mm.
Nærhet til grøntområder og turmuligheter, blant annet Nansenparken og kyststien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Byttet vifte på kjøkkenet i 2025.
Nye trafoer til lys under kjøkkenskap i 2026.
Malt en vegg i stue og 1 vegg på soverom i 2023.
Trådløs styring til termostater på gulvvarme.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i alle rom med separate termostater.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong på fjellgrunn.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med teglstein.
Taket er et flatt med pappshingel.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 3-lags glass beslått med aluminium utvendig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.03.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	19.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oscar Elias Ohna	Weronica Grønmyr Karlsrud

Gateadresse
Arnstein Arnebergs vei 4

Poststed	Postnr
LYSAKER	1366

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260035

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppgradert blandebatteri med termostat i dusjen i 2025
Arbeid utført av	Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Overhalt en av to vifter i ventilasjonssystemet. Montering og demontering egeninnsats. Guriby elektro har byttet driver til LED-lys på kjøkken.
Arbeid utført av	Egeninnsats / gjentek.com / Guriby elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec lader for el-bil type 2

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260035

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I omgivelsene bygges og planlegges det mye, blant annet T-bane, vei, gang og sykkelsti. Utbygging av tomter i nabolaget, nærsenter, skole. Det investeres mye i området og vi har ikke full oversikt.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: F. utg. vil bli oppjustert når kostnadsøkningen foreligger for internett/TV-leveranse. Det samme gjelder for drifting av elektronisk adgangkontroll (brikker) fra Avern, som vil utgjøre ca. kr. 850,- pr bolig for 2026. Det vil bli gjennomført utskifting av målere for varmt vann i 2026. Estimert kostnad utgjør kr. 770 000,-. Fordelt på 162 boliger blir dette ca. kr. 4 760,- pr bolig. Sameiet har også plan om å bytte ut back-up batterier for nødlysanlegget, som kan medføre økning i felleskostnadne.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameie hadde Skjeggkre kartlegging/sanering av Anticimex i 2022 og 2025. Vi har ikke oppdaget skjeggkre i vår leilighet mens vi har bodd her.

Document reference: 316260035

Tilleggskommentar

Styret har lagt frem forslag om innglassering av balkonger for de beboere som ønsker innen to til fem år. Dette skal tas opp på årsmøte i april.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Weronica Grønmyr Karlsrud	48cbb3ab8ec668544435 20453cb7980f918ab6e5	15.03.2026 08:40:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oscar Ohna	a6f924110eece3127f154cb 155e391a1ebb86fa4	18.03.2026 10:08:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260035

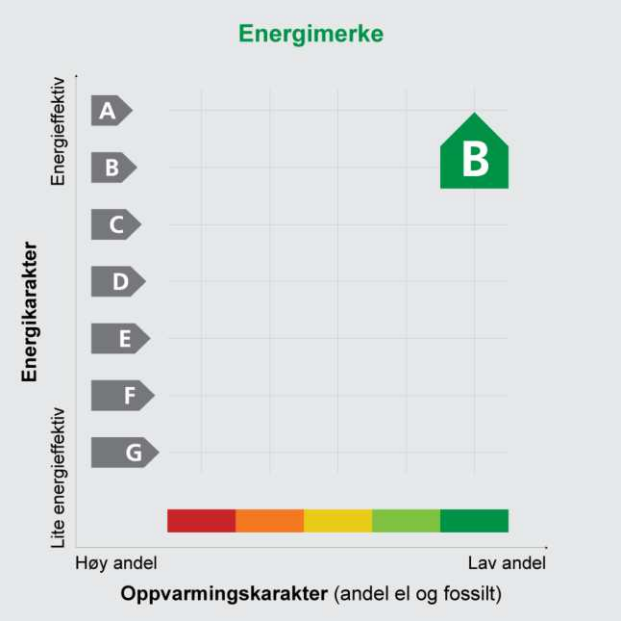
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4
Postnr	1366
Sted	LYSAKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	129
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	300555734
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2022-1450403
Dato	27.10.2022



Innmeldt av	Jeppe Bergan

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Postnr/Sted: 1366 LYSAKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 27.10.2022 22:02:50
Energimerkenummer: A2022-1450403
Ansvarlig for energiattesten: Jeppe Bergan
Energimerking er utført av: Jeppe Bergan

Gnr: 41
Bnr: 129
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr: 300555734

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

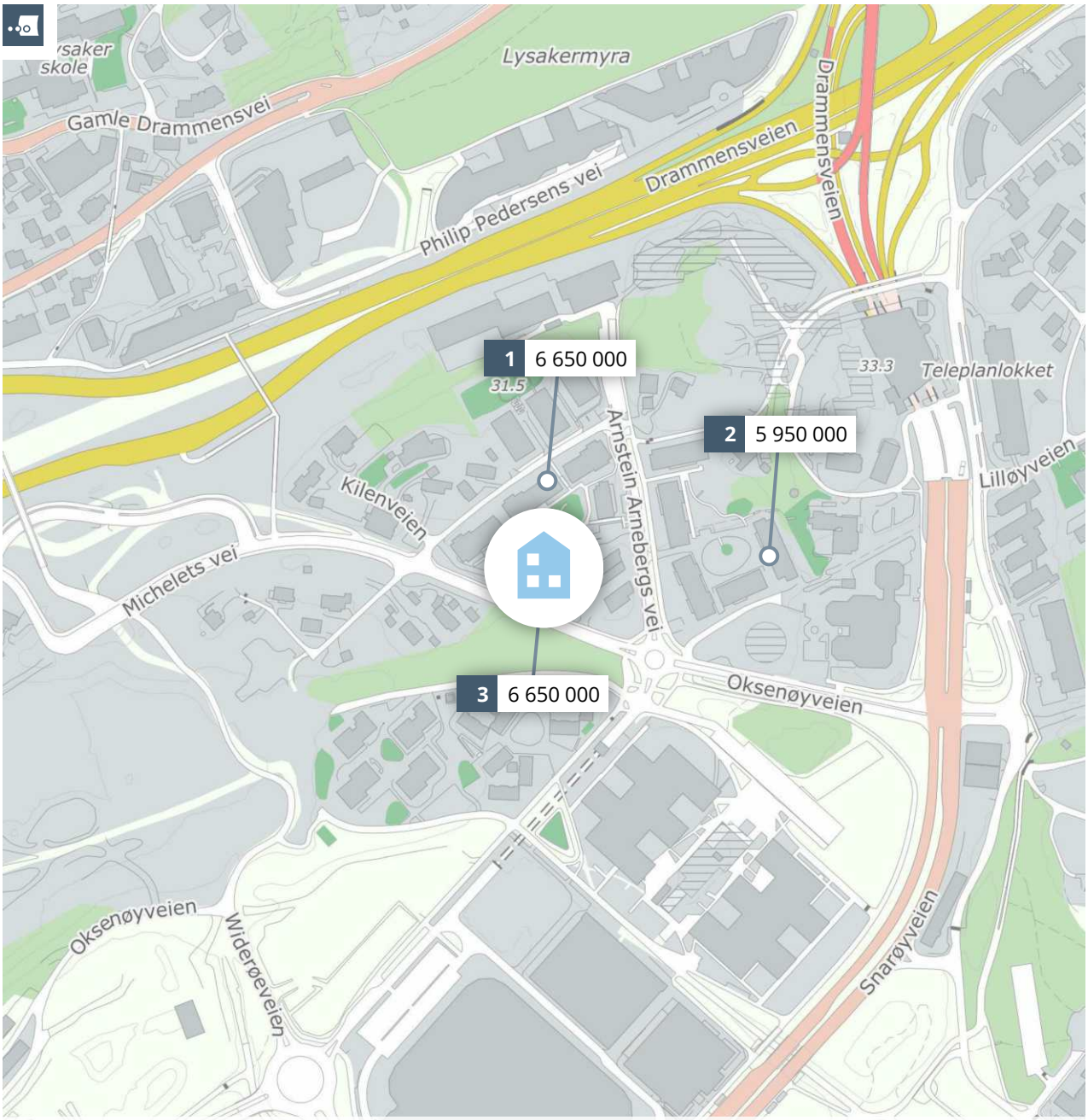
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Meglers verdivurdering

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvartal den 27.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 41 BNR 129 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lysaker 03

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	101 562
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	8 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	3 270
Formue	9 515
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kilenveien 8 65 m² 2017 1. etg 2 sov	07.11.2025	6 950 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**102 308**
2 Arnstein Arnebergs vei 7 58 m² 2013 1. etg 1 sov	11.09.2025	6 200 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**102 586**
3 Arnstein Arnebergs vei 4 54 m² 2017 5. etg 2 sov	09.02.2026	6 690 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**123 148**

Velholdt 3-roms fra 2017 med stor solrik terrasse, heis og garasjeplass m/lader. Nær sjø, strender og friområder.
Boligen ligger rolig til i et pent boligkompleks på Kilenkollen, med en perfekt kombinasjon av grønne omgivelser og sentral beliggenhet. 5 min til busslinjer med hyppige avganger fra Oksenøyveien og Lilleøyveien. I umiddelbar nærhet til Fornebuporten med dagligvarer, apotek, treningssenter, frisør og serveringstilbud. En attraktiv beliggenhet med kort vei til Flytårnet med kulturtilbud, bibliotek og serveringssteder, samt nærhet til sjøen og flotte parkområder på Fornebulandet. Kort vei også til Fornebu S og CC Vest.
• Arealeffektiv leilighet med 2 soverom, romslig bad og åpen stue/kjøkkenløsning
• Stor terrasse med ettermiddags- og kveldssol
• Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten
• Enstavs eikegulv
• Balansert ventilasjon
• Svalgang med mulighet for morgen- og formiddagssol
• Romslig garasjeplass med lader
• 8 m² kjellerbod med strømuttak
• Fornebuporten T-banestopp (ferdig 2029) kun få hundre meter unna

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.11.2022	15.11.2022	07.12.2022	5 900 000	5 650 000	0	5 650 000
20.12.2017		20.12.2017	-	4 000 000	-	4 000 000

Leiligheter til salgs i Lysaker 03 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 330 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i Lysaker 03 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

6.6M
6.5M
6.4M
6 331 000 Prisantydning i snitt
6 239 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

109 708 Lysaker 03 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

101 562 Arnstein Arnebergs vei 4
Totalpris 6 500 000

85 027 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Kaci Svanemyr
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: kaci.svanemyr@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260035 . Vår ref.: 7585-1-013 Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kilenkollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	919901020
Seksjonseier:	Karlsrud, Weronica Grønmyr
Medeier:	Ohna, Oscar Elias
Leilighetsnummer:	013
Adresse:	Arnstein Arnebergs Vei 4, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	41
Bnr.	129

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3829108.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1586341.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader økes hvert år med minimum KPI per janar iht. vedtak. For 2026 økes felleskostnadene med 8% fra 01.01.2026.
P-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene som har kjøpt p-plass.
Avtale med ALtibox for bredbånd.
P-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene som har kjøpt p-plass Avregning av fjernvarme ved BKK. Avtale med Altibox for bredbånd. Styrets eneste kontaktmulighet er: kilenkollen@styrerommet.no Felleskostnadene økes hvert år med KPI per januar iht. vedtak. Syret ønsker kontakt info. til kjøperne i eierskiftemeldingen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 270,44,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Månedlig internett/ bredbåndskostnad	479,00	
Garasje	210,00	
Felleskostnader	2 581,44	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	344,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	9 515,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	41	**Bnr**	129	**Fnr**	0	**Snr**	13
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4 , 1366 LYSAKER						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2015/131066	Arnstein Arnebergs vei 4 - boligblokk bygg A	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

VEDTEKTER
for
Kilenkollen Boligsameie

fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering
Sist endret på ordinært årsmøte 04.03.2020
i samsvar med lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1
Eiendommen - formål

Kilenkollen Boligsameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 41, bnr.129 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 162 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

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

4.3 Boder og parkeringsplasser i garasjeanlegg
Sameiets biloppstillingsplasser og sportsboder er seksjonert som tilleggsdeler i henhold til seksjoneringsbegjæringen, og følger boligen ved salg. Evt salg kan bare gjøres til seksjonseiere i sameiet og krever reseksjonering.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tillrettelagt plass (HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Alle p-plasser i p-anlegget er forberedt for elbil-lading. . Systemet er basert på strømdeling, og det er tilknytte fellesanlegget, og den enkelte betaler sitt strømforbruk basert på måling.

Sameiet eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sentralanlegget, mens eier av den enkelte p-plass eier ladestasjonen, og har drifts- og vedlikholdansvar for denne.

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

4.4 Utleie
Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å informere styret om inngåelse og opphør leieforhold knyttet til den enkelte enhet. Seksjonseier må informere om hvem leieforholdet er etablert med, kontaktinformasjon til vedkommende, samt antall personer som skal bo i enheten.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4.5.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §4, 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasjeplass. Kostnad til forbruk strøm el-billading betales etter målt forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av anlegg for vannbåren gulvvarme som inkluderer vannbåren varme i gulv i seksjonene. Dette gjelder imidlertid ikke dersom skade er forårsaket av at seksjonseier utøver arbeid på disse anleggene selv.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8-9.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 29
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: 01.04.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hundsund Ungdomsskole, Snarøyveien 81, Snarøya

Til stede: 26 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt **28** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Stein Halden..

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble *John Mankarios* foreslått.
   Som protokollvitne ble *Stian Johansen* foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap:
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Regnskapet i innkallingen manglet 2 sider. Fullstendig og signert regnskap ble delt ut og gjennomgått på årsmøtet. Det ble oppdaget summeringsfeil i balansen, balansen vil bli korrigert og regnskapet legges ut på nytt på Vibbo.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen:
Årets resultat for 2024 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. **Fastsettelse av honorarer**
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 200.000.**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Innglassing av balkonger –**
Forslagsstiller: Cecilie Pedersen Vollen, Arnstein Arnebergs vei 4
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret utreder interesse for innglassing av balkonger for å få en samlet, rabattert pris for de som er interessert i dette.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

8. **Merking av bygg –**
Forslagsstiller: Hilde Langerud, Kilenveien 22
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Hilde har helt rett i at styret tidligere har besluttet å sette opp bedre adressemerking og henvisning for hele området med alle bygg. Tiltaket er blitt skjøvet på som en del av kortsiktige kostnadskutt.

Forslag til vedtak:
Styret skal utarbeide skilt som viser alle bygg med adresse nummer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

9. **Forslag til forbedring av avtalen «snørydding og strøing» –**
Forslagsstiller: Leva Toleikyte-Celestino, Kilenveien 34
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styret tar sterk avstand fra forslaget til foreslått strukturendring som omhandler å gå fra å kjøpe tjenestene fra en leverandør til å ansette en person med arbeidsgiveransvar for sameiet. Styret oppfordrer til å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak:
Det stemmes over forslagsstillers forslag til å gå fra kjøp av vaktmestertjenester fra leverandør til å ansette vaktmester med arbeidsgiveransvar for sameiet.

Vedtak: Ikke vedtatt

---

10. Sanering av skjeggkre – Forslagsstiller: Mathilde Lystad, Kilenveien 16

Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Styret har tidligere vedtatt individuell sanering etter behov i den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak:
Det stemmes over forslagsstillers forslag om at hele sameiet skal saneres for skjeggkre.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for **2 år**, ble foreslått: **Stein Halden**.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som **2** styremedlemmer for **2 år**, ble foreslått: **Hege Ryen** og **Tor-Vidar Gundersen**.

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for **2 år**, ble foreslått: **Kenneth Holand**.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 19.20. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Stian Johansen /s/
Protokollvitne

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Stein Halden	Arnstein Arnebergs vei 4, Fornebu	2025-2027
Styremedlem:	Sjur Ingar Aamodt	Kilenveien 34, Fornebu	2024-2026
Styremedlem:	Hege Ryen	Kilenveien 34, Fornebu	2025-2027
Styremedlem:	Tor-Vidar Gunderssen	Arnestein Arnebergs vei 4, Fornebu	2025-2027
Varamedlem:	Kenneth Holand	Kilenveien 34, Fornebu	2025-2027

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7585
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Hundsund ungdomsskole, Snaøyveien 81, Fornebu (store auditorie).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Mohammad R.D. Asadabadi
8. Presisering av ordensreglene § 2: Sikring av røykfritt inneklima via ventilasjon
9. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret
10. Trafikk og fremkommelighet rundt Unity Arena - forslagsstiller: Irma Ulitna
11. Innglassing av balkonger
12. Brannøvelser - forslagsstiller: Per Håvard Kleven
13. Inspeksjon og vedlikehold av tak - forslagsstiller: Per Håvard Kleven
14. Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B
15. Utvidet vindusvask
16. Installere varmepumpe i sameiet.
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7585 Kilenkollen BS - Årsregnskap 2025.pdf
2. Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

Sak 7

Forbud mot røykig -forslagsstiller: Mohammad R.D. Asadabadi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller opplever å bli plaget av sigarettrøyk fra naboen når vinduene er åpne om sommeren. For å sikre et forsvarlig innemiljø, særlig for små barn, er det i praksis nødvendig å ha vinduene åpne i sommerhalvåret.

Han viser til at varme akkumuleres i byggets konstruksjon gjennom dagen, og at for å oppnå tilstrekkelig temperaturreduksjon så er det nødvendig å lufte på kvelds- og nattestid med åpne vinduer.

Styrets innstilling

Se styrets momenter i sak 9.

Forslag til vedtak

Det innføres totalforbud mot røyking i byggenes fellesarealer og svalganger, herunder også private balkonger og terrasser.

Sak 8

Presisering av ordensreglene § 2: Sikring av røykfritt inneklima via ventilasjon

Forslag fremmet av:
Ida Charlotte Sølvberg Engebretsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette forslaget fremmes for å tette et hull i praktiseringen av § 2 "Hensynet til øvrige beboere" i husordensreglene, og sikre at alle seksjonseiere har et helsemessig forsvarlig inneklima.

Teknisk utfordring og urimelig ulempe:

Bygget er konstruert med balansert ventilasjon der luftinntakene til de enkelte leilighetene er plassert utendørs på bl.a. balkonger og svalgang. Når det røykes tobakk eller cannabis på balkongen, fungerer ventilasjonssystemet som en mekanisk leder som trekker røykgassen direkte inn i naboens stue og soverom. Beboere har ingen mulighet til å verne seg mot dette uten å slå av ventilasjonen, noe som fører til dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.

Harmonisering med eksisterende regler:

Sameiet har allerede i dag forbud mot røyking på svalganger med henvisning til at røyken suges inn i luftinntakene der. Det er en teknisk og juridisk inkonsekvens at beboere mot svalgang er beskyttet mot denne ulempen, mens de med luftinntak på balkongsiden må akseptere at eget inneklima forurenses av naboens uteaktivitet. En presisering av § 2 vil sikre lik behandling av alle seksjonseiere.

Hvorfor dette angår alle:

Helse: I lys av skjerpelsene i Tobakksskadeloven (2025) er vern av barn og sårbare grupper mot passiv røyking i eget hjem et minstekrav til moderne bofellesskap.

Juridisk grunnlag: Eierseksjonsloven § 25 og våre egne ordensregler § 2 forbyr bruk av seksjonen som er til "urimelig ulempe" for andre. Når aktiviteten til én beboer medfører at naboen (og naboens barn) tvinges til å puste inn røykgass på sitt eget soverom, er tålegrensen for urimelig ulempe passert.

Målet med forslaget er ikke å moralisere over beboeres vaner, men å løse en teknisk svakhet ved bygget som gjør at røyking på balkong i praksis betyr røyking inne i naboens leilighet.

Styrets innstilling

Se styrets momenter i sak 9.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å tilføye følgende presisering i ordensreglenes § 2:

"Det er ikke tillatt å røyke på balkonger, terrasser eller svalgang dersom dette medfører innsug av røykgass (tobakk, cannabis eller lignende) i naboers ventilasjonsanlegg. Det er den enkelte beboers ansvar å påse at egen bruk av utearealet ikke forurenser inneklimaet i andre seksjoner"

Sak 9

Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet vårt har vedtatt forbud mot røyking i alle fellesareal, dette inkluderer også svalgangene. Den 4. august inviterte styret sameierne til en åpen inkluderende diskusjon om det også skulle innføres begrensninger på røyking på balkonger og terrasser hvor beboer har en eksklusiv bruksrett.

Momenter til saken fremkommer i vedlegg.

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

- For Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret
- Mot Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret

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

1. I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes «dersom beboer blir helsemessig plaget av røyk, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte sameiere. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

2. I tillegg til det innførte røykeforbudet i alle fellesareal inkludert svalganger, innføres det røykeforbud mellom kl. 22.00 og 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken.

3. I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes: Det innføres et totalt røykeforbud mellom kl. 22.00 0g 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken. Dersom beboerne blir helsemessig plaget av røyk utover forbudet, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte partene. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

Vedlegg

3. 7585 saker til behandling årsmøte.pdf

Sak 10

Trafikk og fremkommelighet rundt Unity Arena - forslagsstiller: Irma Ulitna

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det siste halvåret har det vært mange konserter, og flere veier i området har vært stengt i forbindelse med disse. Dette gjør det krevende å komme frem, blant annet til butikk, skole og barnehage, ettersom veier ofte stenges tidlig på dagen.Vi forstår at store arrangementer krever sikkerhet og trafikkregulering, men slik det er nå, oppleves det som en betydelig belastning for beboerne.

Når én av de store konsertscenene i Oslo snart stenger for oppussing, kan Unity Arena få enda flere arrangementer, noe som kan gjøre situasjonen enda mer utfordrende.

Jeg foreslår at sameiet vurderer å ta kontakt med kommunen for å finne løsninger, for eksempel egne adgangs- eller kjørekort for beboere i nærområdet, slik at vi kan passere avsperringene under arrangementene.

Det kan også være lurt å samarbeide med andre sameier i området for en felles henvendelse til kommunen.

Styrets innstilling
Styrets saksbeskrivelse: Trafikkutfordringene rundt Unity Arena er regulert og håndteres som et fellesprosjekt mellom politi, kommune og Unity Arena. Naboer varsles i forkant av arrangementer. Trafikkreguleringen er tidsbegrenset og gjennomføres innenfor gjeldende regler.

Det bør videre nevnes at Unity Arena etter planen skal rives, og at ny arena skal etableres. Prosjektet er nå under regulering som del av «Fellesplan Fornebuporten med byfortetting».

Unity Arena legger til grunn oppstart i 2026/2027 og ferdigstillelse samtidig med åpning av Fornebubanen i 2029.

Urbaniseringen av Fornebu som etter planen skal starte i løpet av de kommende årene,som omfatter området fra Kilenveien og frem til lokket på endestasjonen for Fornebubanen (ved Rolfsbukta), vil sannsynligvis skape større trafikale utfordringer på tvers av Fornebu enn Unity Arena gjør i dag.

Til avstemming:

Styret foreslår å avvise forslagstillers forslag, men at sameiet i fellesskap ivaretar sine trafikale interesser i den kommende byggeperioden.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å avvise forslagstillers forslag, men at sameiet i fellesskap ivaretar sine trafikale interesser i den kommende byggeperioden.

Sak 11

Innglassing av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ble pålagt på siste årsmøte å utrede interesse for innglassing av balkonger for å få en samlet, rabattert pris for de som er interessert i dette.

Styret gjennomførte en Spørreundersøkelse/håndsopprekking på Vibbo om temaet den 5.2.26. Resultatet var at 19 sameiere var interessert innenfor to år, og 11 sameiere var interessert innenfor fem år.

Forslag til vedtak

Styret jobber videre med saken, og avklarer kostnader knyttet til en søknad til kommunen. Det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling før en eventuell søknad sendes kommunen.

Sak 12

Brannøvelser - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller viser til at han ved utløsning av brannalarmen har observert at beboerne – inkludert ham selv – ofte reagerer nølende. Årlige brannøvelser, kombinert med informasjon og enkel opplæring i bruk av brannvarslingstablåene, kan bidra til at flere beboere lærer nødvendige rutiner. Selv et begrenset antall personer med riktig kompetanse kan bidra til klarhet og hensiktsmessige valg når alarmen går, også i en reell hendelse.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det bør gjennomføres årlig brannøvelser. Styret oppfordrer alle til å lese igjennom brukerhåndboken for leilighetene og sette seg godt inn i forhold rundt brannsikkerhet, kopi ligger på Vibbo under temaer. På side 8,9, og 10 finnes etterlyst informasjon.

Forslag til vedtak

Styret bes iverksette årlige brannøvelser i sameiet, med opplæring og informasjon, gjerne i samarbeid med det kommunale brannvesenet.

Sak 13

Inspeksjon og vedlikehold av tak - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vannlekkasjer fra tak kan medføre betydelige kostnader og være krevende å håndtere. Byggene nærmer seg 10 år, og det blir derfor stadig viktigere å avdekke eventuelle problemer tidlig og iverksette nødvendige tiltak. Sameiets bygg har, så vidt forslagsstiller kjenner til, ikke enkel adkomst til takene, i motsetning til flere andre boligblokker. Det foreslås at det etableres/tilrettelegges for slik adkomst, slik at periodisk ettersyn og vedlikehold kan gjennomføres på en effektiv og sikker måte.

Styrets innstilling

Styrets saksbeskrivelse til forslaget følger i sin helhet som vedlegg i innkallingen.

Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.

Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å finne en løsning som muliggjør enkel tilgang til takene på våre fem bygg, samt ta hånd om regelmessig inspeksjon og nødvendig vedlikehold

Vedlegg

4. vedlegg takvedlikehold.pdf

Sak 14

Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B

Forslag fremmet av:
Simona-Delia Stinga

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende årsmøte om etablering av et mindre overbygg over inngangen til bygg B.

Bakgrunnen er utfordringer med snø- og isdannelse foran inngangsdøren i vinterhalvåret, samt manglende værbeskyttelse ved bruk av inngangen. Forslaget gjelder et diskret glassoverbygg som følger byggets eksisterende uttrykk.

Jeg legger ved en kort beskrivelse av forslaget, inkludert et vedtaksforslag, kostnadsestimat og en illustrasjon av løsningen.

Gi meg gjerne beskjed dersom dere trenger ytterligere informasjon før saken eventuelt settes opp på agendaen for årsmøtet.

Vennlig hilsen

Simona Stinga

Sec 61

Bygg B

Hovedinngangen til bygg B har i dag ikke noe form for tak eller overbygg. I vinterhalvåret fører dette til at snø samler seg direkte foran inngangsdøren. Dette gjør at døren til tider er vanskelig å åpne eller ikke lukker seg ordentlig, og det oppstår ofte is i inngangspartiet. Dette kan påvirke dørens funksjon og samtidig utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko for beboere og besøkende.

I tillegg gir dagens løsning lite skjerming mot vær og vind når man skal bruke inngangen – for eksempel ved regn eller snø når man låser opp døren eller bærer inn varer, bagasje eller lignende.

Et enkelt overbygg vil kunne bidra til å redusere opphopning av snø og is direkte foran inngangen og dermed redusere risiko for glatte partier. Tiltaket vil også kunne bidra til bedre funksjon for inngangsdøren gjennom vinteren og redusere behovet for hyppig snø- og isfjerning rett foran døren. Dette er i tråd med generelle HMS-hensyn knyttet til trygg ferdsel i sameiets fellesarealer. Det foreslås å installere et diskret overbygg i glass over inngangsdøren. Overbygget bør utføres i herdet og laminert sikkerhetsglass med beslag i rustfritt stål eller aluminium. Utformingen bør være enkel og tilpasses eksisterende arkitektoniske uttrykk i bygget slik at tiltaket fremstår helhetlig med fasaden. Foreslåtte mål: bredde: ca. 200 cm og dybde: ca. 110 cm. Dette vil gi tilstrekkelig skjerming av inngangspartiet uten å påvirke fasaden i vesentlig grad. Overbygget monteres sentrert over inngangsdøren på fasaden i bygg B.

- Glassplate (eller to sammenkoblede plater) med bredde ca. 200 cm og dybde ca. 110 cm

- Veggmonterte beslag i rustfritt stål eller aluminium

- Lett fall utover for avrenning av vann og snø

- Klar eller svakt frostet glass for å bevare et lett og diskret uttrykk

Denne typen løsning er vanlig på inngangspartier i nyere boligbygg og gir værbeskyttelse uten å virke visuelt tung på fasaden.

Basert på typiske priser for glassbaldakiner og montering i Norge kan følgende grove estimat legges til grunn:

- Glassoverbygg i herdet/laminert sikkerhetsglass (ca. 2,2 m^2): 7 000 – 10 000 kr

- Beslag, festemateriell og tilpasning: 1 500 – 2 500 kr

- Montering (håndverker): 4 000 – 7 000 kr

Estimert totalkostnad:

ca. 12 500 – 19 500 kr inkl. mva, avhengig av leverandør og monteringsløsning.

Styrets innstilling

Styret har ingenting imot forslag til investeringer som bedrer byggenes funksjonalitet. Men vi synes det er riktig å påpeke at forslaget kommer til nytte for et begrenset antall sameiere i et av våre bygg, 9 av 162 leiligheter.

Bygg B er levert uten tak over hovedinngangsdør. Tiltaket anses derfor å ligge utenfor sameiernes felles plikt til å dekke kostnader som felles vedlikehold eller investeringer for å opprettholde byggets funksjonalitet og standard slik denne var ved overtagelsen.

Dersom man mener dette tiltaket er å anse som en «urimelig fordel på bekostning av andre sameiere», bør man stemme imot forslaget.

Hvis årsmøte stemmer imot forslaget, er det likevel ingenting i veien for at sameierne i bygg B selv kan bekoste ny etablering av tak over inngangspartiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og etablere et glassoverbygg over hovedinngangen til bygg B med omtrentlige mål ca 200 cm x 110 cm, utformet i tråd med byggets eksisterende design og gjeldende krav til sikkerhet og fasadeutforming.

Tiltaket anses som et mindre, forebyggende vedlikeholds- og sikkerhetstiltak for å redusere snø- og isproblematikk ved inngangspartiet og forbedre funksjonen til inngangsdøren i vinterhalvåret. Overbygget vil også bidra til at inngangen til bygg B får en tilsvarende værbeskyttelse som de øvrige byggene i sameiet allerede har.

Kostnaden dekkes over sameiets vedlikeholdsbudsjett innenfor en ramme på inntil 20 000 kr. Styret gis fullmakt til å velge endelig løsning og leverandør innenfor denne rammen, samt sikre at løsningen harmonerer med byggets fasade og eksisterende arkitektoniske uttrykk.

Vedlegg

5. IMG_9678.jpeg

Sak 15

Utvidet vindusvask

Forslag fremmet av:
Signe Kathrine Aalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg finner det både skummelt og vanskelig å vaske de vinduene jeg har som må tas fra innsiden. Jeg har kjøpt en skaftforlenger og henger ut over kanten mens jeg holder meg fast i karmen. Det føles ikke helt trygt. Bra resultat blir det heller ikke.

Jeg har merket meg at vask av balkongglass og de faste vinduene går rimelig kjapt unna når vaskefirmaet først er i gang med lift og spyler. Jeg har derfor tenkt at det kanskje kan være en overkommelig utgift å få også de øvrige vinduene vasket.

Det ville være fint om styret hentet inn pristilbud på vask av alle vinder over bakkeplan og som ikke kan nås fra balkong eller svalgang. I praksis gjelder det kanskje bare for endeleiligheter over 1. etasje?

Ut fra interessen på sameiermøtet for utvidet vask, holdt opp mot den ekstra kostnaden, kan styret vurdere om det er aktuelt å gå videre.

Styrets innstilling
Styret forstår at det kan være utfordrende å henge ut av vinduer for å vaske faste glassfelt under på enkelte fasader. Styret er enig i at det er behov for en vurdering av om flere vinduer skal omfattes av behovet for bruk av lift ved vindusvask.

Utgangspunktet for den vaskingen som foregår nå er kontrakten/salgsprospektet hvor det er påpekt at under felleskostnader kommer det i tillegg kostnader for " felles vindusvask for leiligheter hvor vinduer må vaskes med lift".

Vi betaler i dag kr. 54375,- for høst vasken, og kr. 78750,- for vår vasken, totalt kr. 133125,-.

Forslag til vedtak
Styret undersøker og henter inn pristilbud på vindusvask.

Sak 16

Installere varmepumpe i sameiet.

Forslag fremmet av:
Vidar Høyset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De små og mellomstore leilighetene i sameiet har utfordringer under varme perioder på

sommeren. Dette er delvis relatert til at i disse leilighetene så er dører og vinduer montert på

en av sidene slik at det ikke er mulig å få til en gjennomlufting for å få redusert temperaturen.

Noen uker sist sommer så var temperaturen på soverom over 30 grader, og da er det utfordrende å få kvalitetssøvn i løpet av natta.

En varmepumpe vil gi et betydelig bedre inneklima på sommertid.

Undertegnede har vært i dialog med styret og fått tilbakemelding på at det må utføres en konsekvensutredning av et selskap med sentralgodkjenning i tiltaksklasse 3 støy.

Videre så har vi vært i kontakt med en leverandør av varmepumper, og de kan levere på dette, men at kostnaden er langt høyere enn det den enkelte sameier kan stå for.

Styrets innstilling

Styrets praktiske innvending er forholdet til støy (NS 8175, Pbl.), håndtering av kondensvann, og estetikk(byggemelding) . Et vedtak om gjennomføring vil kreve full prosjektering i samsvar med SAK10/TEK17. Prosjektering medfører en kostnad.

Årsaken til at dette må prosjekteres i samsvar med SAK10, er at det er et offentligrettslig krav til støy fra tekniske installasjoner og inn i leilighetene, samt støy fra balkong til balkong. Det er nødvendig å prosjektere dette for å påse at det er innenfor regelverket, slik at vi slipper tvister med beboere i etterkant.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å foreta en konsekvensutredning for installasjon av varmepumpe i borettslaget for sameiets regning.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sjur Ingar Aamodt

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.611.774,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919901020, KLIENTNR. 7585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 004 024	5 482 082	6 000 000	6 449 000
Ladeinntekter elbil		176 914	57 470	84 000	134 400
Andre inntekter	3	183 435	320 401	840 000	840 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 364 373**	**5 859 953**	**6 924 000**	**7 423 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-1	-96 665	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 867	-16 205	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-249 685	-238 278	-247 000	-258 115
Konsulenthonorar		-12 840	-16 683	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-931 556	-1 114 869	-1 729 000	-1 756 508
Forsikringer		-376 237	-336 065	-376 236	-421 384
Kommunale avgifter	8	-1 760 602	-1 571 469	-1 805 880	-1 946 000
Energi/fyring	9	-654 678	-497 108	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-925 596	-883 674	-884 000	-931 176
Andre driftskostnader	10	-1 267 529	-1 226 637	-1 107 200	-1 311 030
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 431 791**	**-6 225 853**	**-6 920 316**	**-7 395 953**
DRIFTSRESULTAT		**-67 418**	**-365 900**	**3 684**	**27 447**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 867	52 671	41 000	20 500
Finanskostnader	12	-404	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**57 463**	**52 671**	**41 000**	**20 500**
ÅRSRESULTAT		**-9 955**	**-313 229**	**44 684**	**47 947**

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital:	-9 955	-313 229

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919901020, KLIENTNR. 7585

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 055	9 091
Forskuddsbetalte kostnader		38 809	36 195
Andre kortsiktige fordringer	14	30 081	0
Driftskonto OBOS-banken		466 178	312 676
Sparekonto OBOS-banken		1 557 047	1 702 263
SUM OMLØPSMIDLER		**2 125 170**	**2 060 225**
SUM EIENDELER		**2 125 170**	**2 060 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 611 774	1 621 729
SUM EGENKAPITAL		**1 611 774**	**1 621 729**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 061	119 056
Leverandørgjeld		393 335	319 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		**513 396**	**438 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 125 170**	**2 060 226**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.03.2026
Styret i Kilenkollen Boligsameie

Stein Halden /s/ Sjur Ingar Aamodt /s/ Hege Ryen /s/

Tor-Vidar Gundersen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 808 868
Garasje	302 840
Månedlig internett/ bredbåndskostnad	892 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 004 024**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	159 000
Nøkler	4 000
Parkering/Garasje	20 435
SUM ANDRE INNTEKTER	**183 435**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 400

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 867
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 867**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-187 615
Drift/vedlikehold VVS	-110 073
Drift/vedlikehold elektro	-157 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 053
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 408
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 927
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 470
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-10 793
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-931 556**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 244 575
Renovasjonsgebyr	-516 027
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 760 602**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-654 678
SUM ENERGI / FYRING	**-654 678**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-2 725
Vaktmestertjenester	-583 876
Vakthold	-144 685
Renhold ved firmaer	-481 620
Andre driftskostnader	-46 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-150
Bankgebyr	-5 158
Øreavrunding	145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 267 529**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
Andre renteinntekter	1 268
SUM FINANSINNTEKTER	**57 867**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-404
SUM FINANSKOSTNADER	**-404**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2021	299 216	
Avskrevet tidligere	-299 215	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**1**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	30 081
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**30 081**

Styrets arbeid i 2025.

Styret har i denne perioden avholdt seks styremøter.

Styret fordeler oppgavene seg imellom med følgende hovedoppgaver, oppfølging snømåking/strøing, oppfølging grønt områder, vask av fellesområder, nøkkel/brikker, økonomi, oppfølging reklamasjoner, teknisk drift, og beboersaker.
Styrets viktigste oppgave er styring av økonomien.

Sameiet har i hele perioden hatt en fornuftig likviditet, dette til tross for økende kostnader fra leverandører, og for kommunale tjenester.
2025 viser et driftsunderskudd på kr.9955.
Styret jobber aktivt for å redusere kostnader med gjennomgang av alle serviceavtaler samt oppfølging av den enkelte leverandør.
Det har vært en diskusjon med Kone i forhold til kontrakts leveranser, som endte med et forlik hvor Kone krediterte oss for i underkant av kr. 80000,-.

For 2026 er sameiets budsjetterte kostnader kr.7395953,- og inntektene er budsjettert tilsvarende. Dette inkluderer innkalling av kapital for utskifting av varmt tappevanns målere, estimert prosjektkostnad kr. 770000.

Det har vært gjennomført lovpålagt kontroll av sprinkelsentral, brannalarm, service på heis, og røykluker. I tillegg har vi hatt årskontroll av teknisk sentral for vannbåren varme, årskontroll av calling anlegg, dørautomatikk. Utbedringer blir utført fortløpende.

Ellers vises det til løpende drifts og prosjektinformasjon på Vibbo.

Kilenkollen, 16.03.2026

Stein Halden	Sjur Ingar Aamodt	Hege Ryen	Tor-Vidar Gundersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SAK 8 FORBUD MOT RØYKING - FORSLAGSSTILLER: STYRET
Sameiet vårt har vedtatt forbud mot røyking i alle fellesareal, dette inkluderer også svalgangene. Den 4. august inviterte styret sameierne til en åpen inkluderende diskusjon om det også skulle innføres begrensninger på røyking på balkonger og terrasser hvor beboer har en eksklusiv bruksrett.
Momenter til saken:

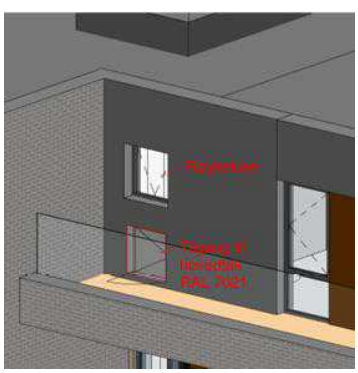
- Eierseksjonsloven.
- Røykeloven (tobakksskadeloven) regulerer i hovedsak ikke røyking i private hjem, herunder problemstillinger knyttet til naborøyking.
- Eierseksjonsloven og borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som konkretiserer hva som er tillatt og ikke tillatt på eiendommen. Det er imidlertid kun «vanlige ordensregler» som kan fastsettes.
- Røyking i egen boenhet tilhører den private sfære. Dette gjelder i utgangspunktet også for eierens terrasse og balkong.
- Det kan fastsettes ordensregler for fellesarealer, herunder balkonger/terrasser, i boligsameier/borettslag der røyk lett kan trekke inn i andre boenheter, for eksempel via ventilasjonsanlegg. Spørsmål som bør vurderes er om ulempen kan reduseres gjennom lokale tiltak (f.eks. enkle skillevegger), hvem som skal være ansvarlig for gjennomføring, og hvem som skal bære kostnadene.
- Rekkefølge for vurdering av lokale tiltak: dialog med nabo, fysiske tiltak, forbud mv.

Til avstemming:
I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes «dersom beboer blir helsemessig plaget av røyk, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte sameiere. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne».

SAK 12 INSPEKSJON OG VEDLIKEHOLD AV TAK. - FORSLAGSTILLER PER HÅVARD KLEVEN
Vannlekkasjer fra tak kan medføre betydelige kostnader og være krevende å håndtere. Byggene nærmer seg 10 år, og det blir derfor stadig viktigere å avdekke eventuelle problemer tidlig og iverksette nødvendige tiltak. Sameiets bygg har, så vidt forslagsstiller kjenner til, ikke enkel adkomst til takene, i motsetning til flere andre boligblokker. Det foreslås at det etableres/tilrettelegges for slik adkomst, slik at periodisk ettersyn og vedlikehold kan gjennomføres på en effektiv og sikker måte.

Styrets saksbeskrivelse til forslaget:
Bygg B har adkomst gjennom luke i tak.
For de øvrige byggene skulle det vært etablert adkomst til hovedtaket via luke under røykvindu og videre opp på hovedtaket.
Dette var ikke etablert ved sameieres overtakelse for toppleilighetene. Terrassearealet, der hvor fastmontert stige skulle stått, er seksjonert som del av leilighetene med store terrasser. Leilighetseierne ønsket ikke å avstå bruksrett til de to m^2 som var nødvendig for etablering av stige i etterkant.
Som følge av dette ble Selvaag anmodet om å etablere luke i taket over øverste repos, noe de ikke aksepterte.

Dette innebærer at inspeksjon av hovedtakene må skje via transport gjennom enkelte leiligheter, og ved bruk av medbrakt stige fra leilighetenes terrasser. Når stige med ryggbøyle ikke er fastmontert, må den plasseres på den delen av terrassen som gir nødvendig manøvrerings- og sikkerhetsareal for personell.
Ved større reparasjoner og eventuell omlegging av taket på et senere tidspunkt, vil nødvendige tiltak for adkomst bli vurdert og gjennomført.
Det kan nevnes at etablering av luker i taket for inspeksjon eller ettermontering som prosjektert, vil ha en kostnadsramme på mer enn kr. 500000,-+++
Inntil videre vil sameiets juridiske rett til adkomst gjennom leiligheter og terrasser benyttes i dialog med berørte sameiere.





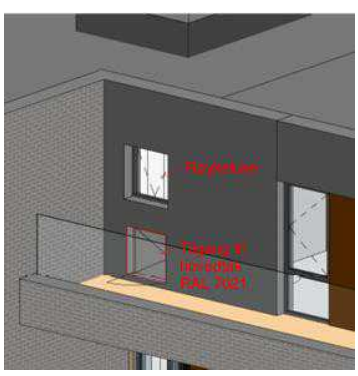
Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:
Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.
Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Forslagstillers forslag til vedtak: Styret får i oppdrag å finne en løsning som muliggjør enkel tilgang til takene på våre fem bygg, samt ta hånd om regelmessig inspeksjon og nødvendig vedlikehold

Styrets saksbeskrivelse til forslaget:
Bygg B har adkomst gjennom luke i tak.
For de øvrige byggene skulle det vært etablert adkomst til hovedtaket via luke under røykvindu og videre opp på hovedtaket.
Dette var ikke etablert ved sameieres overtakelse for toppleilighetene. Terrassearealet, der hvor fastmontert stige skulle stått, er seksjonert som del av leilighetene med store terrasser. Leilighetseierne ønsket ikke å avstå bruksrett til de to m^2 som var nødvendig for etablering av stige i etterkant.
Som følge av dette ble Selvaag anmodet om å etablere luke i taket over øverste repos, noe de ikke aksepterte.
Dette innebærer at inspeksjon av hovedtakene må skje via transport gjennom enkelte leiligheter, og ved bruk av medbrakt stige fra leilighetenes terrasser. Når stige med ryggbøyle ikke er fastmontert, må den plasseres på den delen av terrassen som gir nødvendig manøvrerings- og sikkerhetsareal for personell.
Ved større reparasjoner og eventuell omlegging av taket på et senere tidspunkt, vil nødvendige tiltak for adkomst bli vurdert og gjennomført.
Det kan nevnes at etablering av luker i taket for inspeksjon eller ettermontering som prosjektert, vil ha en kostnadsramme på mer enn kr. 500000,-+++
Inntil videre vil sameiets juridiske rett til adkomst gjennom leiligheter og terrasser benyttes i dialog med berørte sameiere.





Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:
Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.
Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Vedlegg 5 til sak 14. Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B



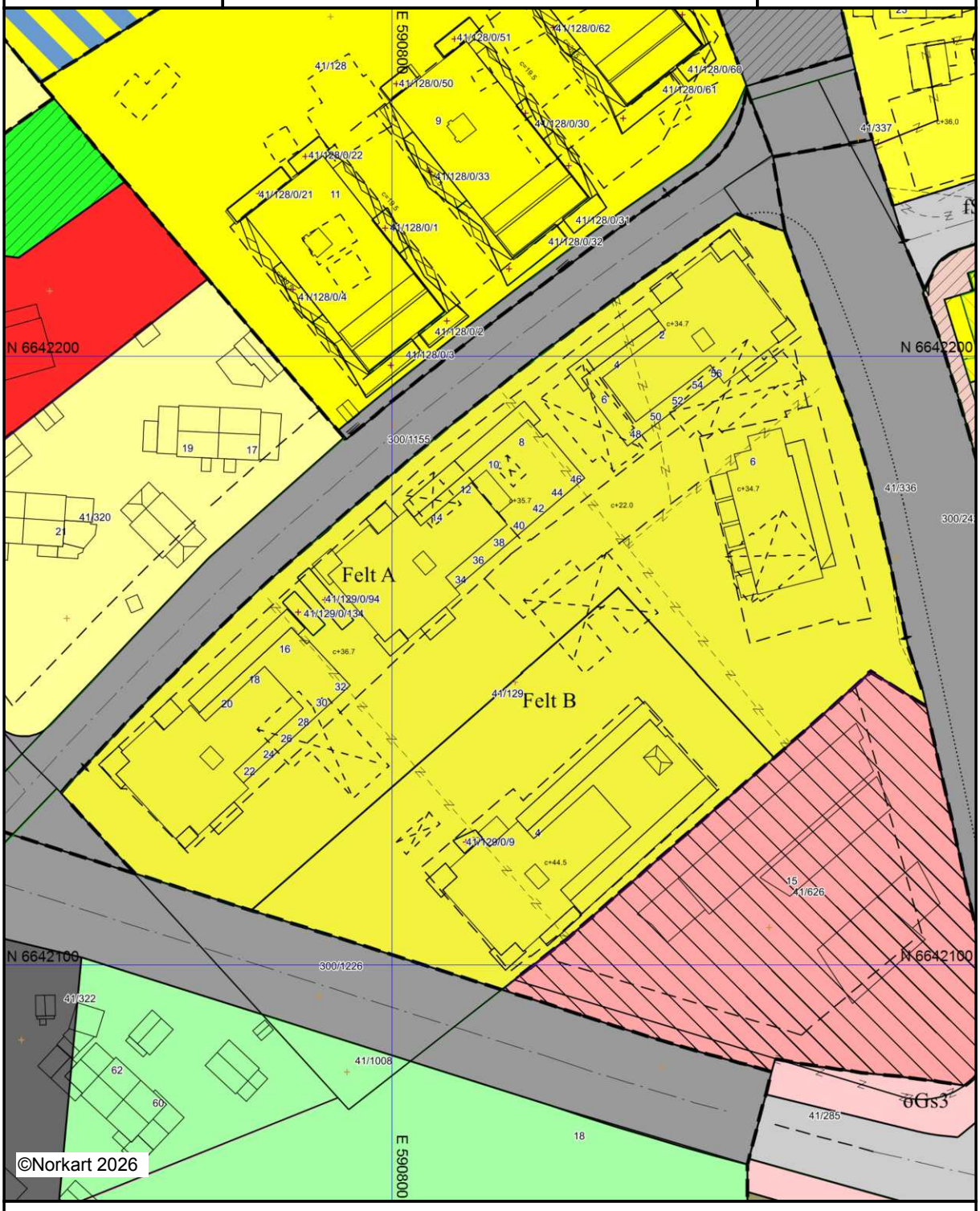
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/129/0/13
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Dato: 05.03.2026
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



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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER								

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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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** 9 504 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** KBA7

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=201101)
Navn	KOMMUNEDELPLAN NY E18 VESTKORRIDOREN LYSAKER - SLEPENDEN
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12811/201101.pdf
Delarealer	**Delareal** 134 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012008)
Navn	KILENVEIEN 2 M.FL.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12051/2012008.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 881 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt A
	Delareal 2 623 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt B

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012008)
Navn	KILENVEIEN 2 M.FL.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12051/2012008.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 966 m^2 **Formål** Parkeringsplasser

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019021)
Navn	FORNEBU - FORNEBUPORTEN (Planprogram med byplangrep)
Status	Planforslag

Plantype	Områderegulering

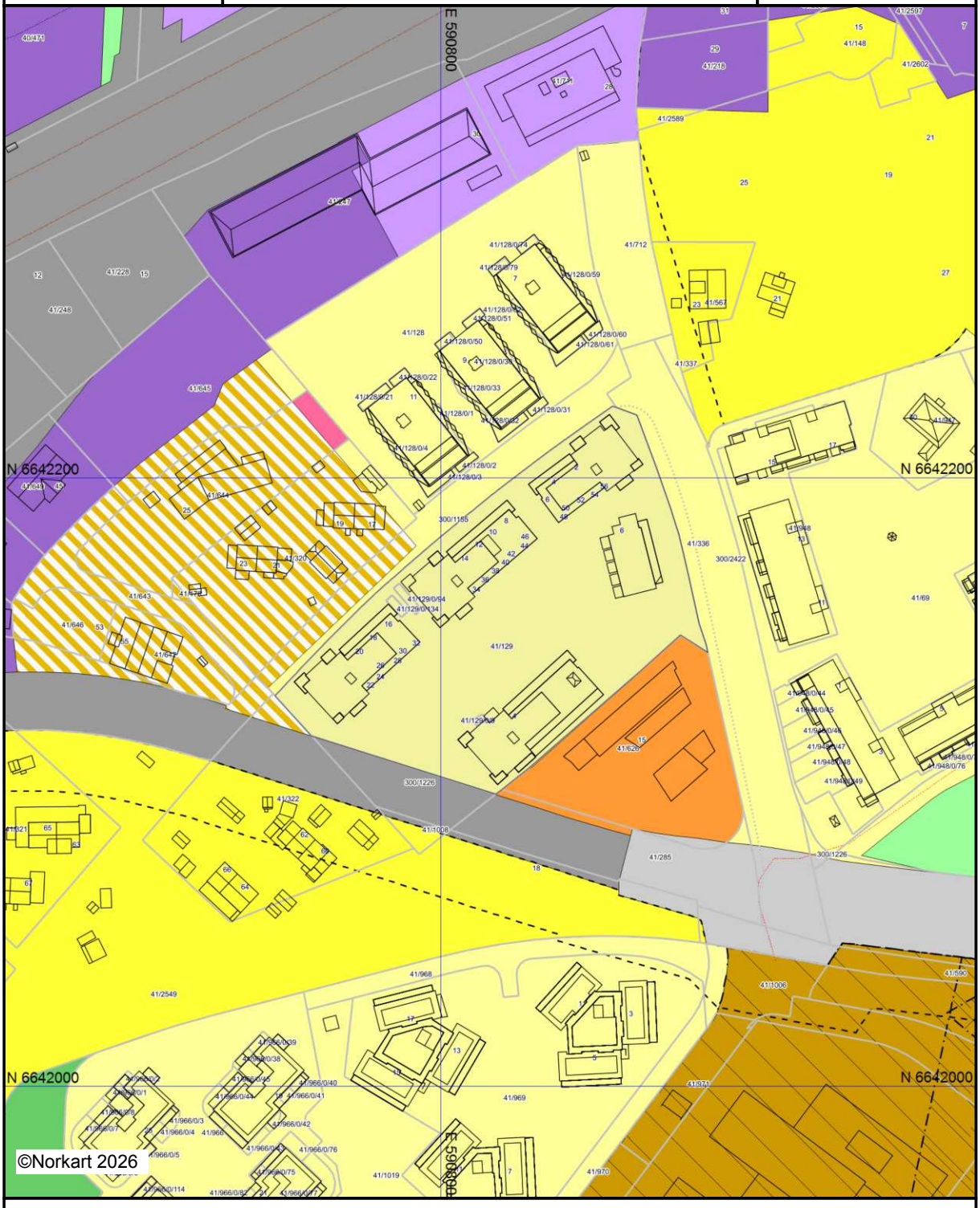
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/129/0/13
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Utskriftsdato: 05.03.2026
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



Arnstein Arnebergs vei 4

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	4 min 2.3 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	9 min 5.2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Oslo International School 90 elever	12 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oksenøyveien Totalt 11 ulike linjer	4 min 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	16 min 1.3 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	4 min 2.6 km
Lilleaker Linje 13	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.5 km

BARNEHAGER

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	4 min 0.3 km
Vier Lagåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.7 km
Tøffe barnehage (1-5 år) 55 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fornebuporten	5 min
Joker Stabekk	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fornebu S	23 min
Vitusapotek Fornebuporten	5 min
Vinmonopol Fornebu S	23 min

SPORT

Tjernsmyr gressbane	8 min
Lysaker skole	10 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	7 min
Lysaker squash og Fitness	15 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

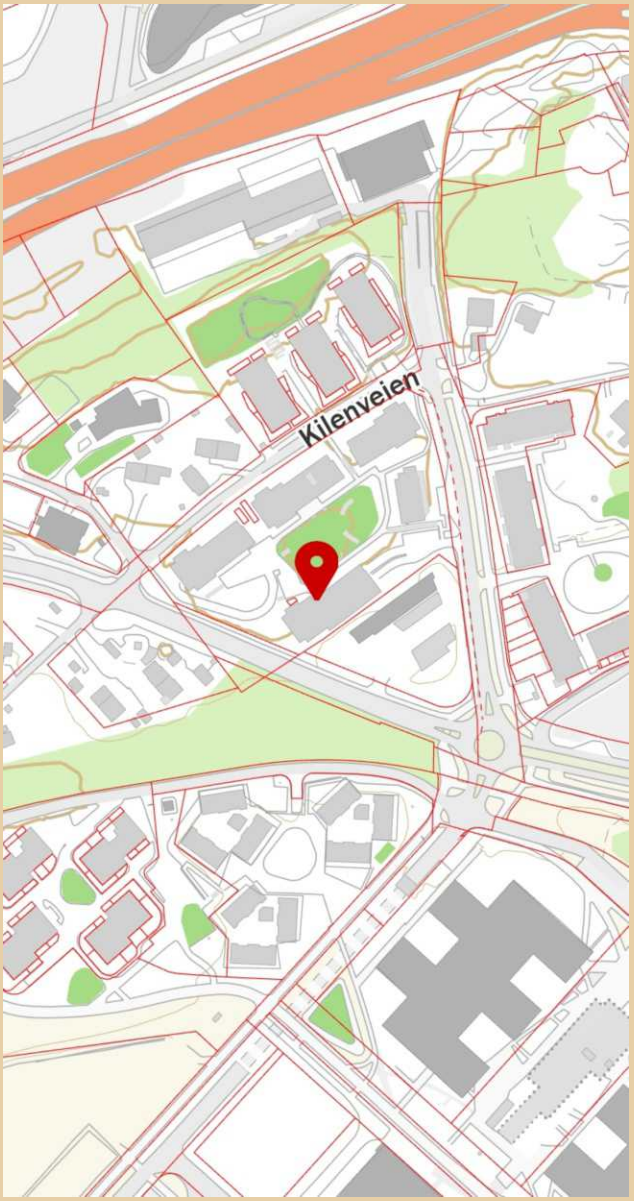
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 129, Snr. 13, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
316260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Kaci Svanemyr

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 923 46 160

E-post: kaci.svanemyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
