PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

OKSENØYVEIEN 37

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Oksenøyveien 37, 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 308, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26113 **Eiendomsverdi ref nr:** PT9936

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

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.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig



Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

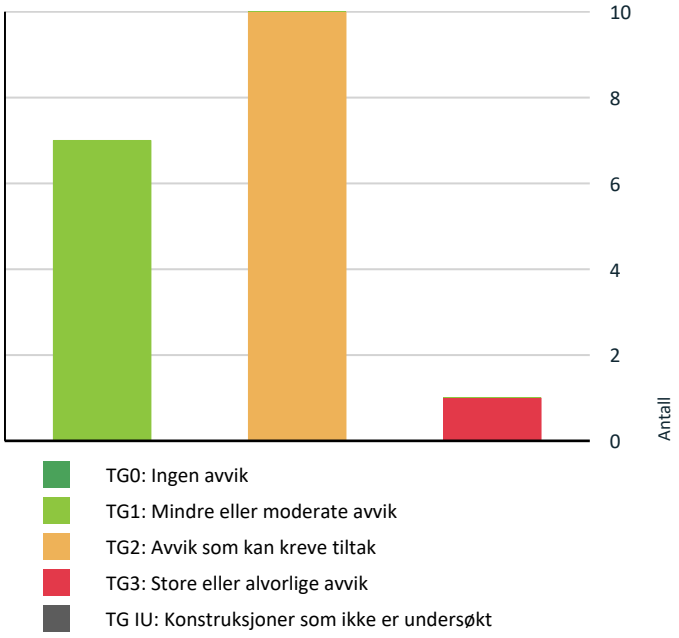
Leilighet i 2. etasje med balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort flere endringer i forhold til godkjente tegninger. Det som i opprinnelige tegninger er omtalt som "loft" er tatt inn som hoveddel (ser ut som det er der kjøkken er nå). I dag er deler av det som opprinnelig var kjøkken nå brukt som bod og lite soverom. Kontakt eventuelt kommunen eller megler for detaljer og gjennomgang av konsekvens og tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

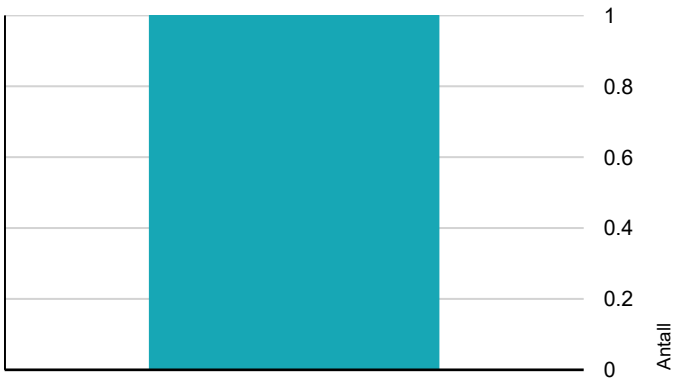
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etasje med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vegg ved balkong	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke montert Watergard e.l ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Gå til side

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det er vist frem samsvarserklæring fra 2020 og 2014.
Det er for takstingeniøren ukjent om det er komplett.

⚠ Det er noen løse kontakter. Ikke tilfredstillende el tilkobling av varmtvannsbereder.

⚠ Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:
Da boligen er 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. En eventuell brann kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Uten tilfredsstillende rømningsveier vil det ved en krisesituasjon være vanskeligere og i noen tilfeller umulig å rømme fra bygningen om det ikke er tilfredsstillende rømningsveier.
Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig fasadekledning består av liggende kledning

Det er ikke musebånd i veggkonstruksjonen, men da boligen ligger flere meter over terreng er det ikke vurdert som en mangel. Det skal mye til at mus kan krype helt opp til balkongen og inn i konstruksjonen.

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongen og svalgang på lett tilgjengelige steder. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Tilstandsgrad er satt ut fra et helhetsinntrykk for område ved balkongen og svalgangen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass fra 1980.

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vinduer - balkong

Beskrivelse

Isolerglass fra 2021.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Isolert ytterdør med glassfelt og kodelås. Døren er nyere.
Balkongdør (skyvedør) med glass fra 2021.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong og stålkonstruksjon. Betong som dekk. Rekkverk i stål/aluminium og glass med rekkverkshøyden som er målt til ca 1,05 meter.

TG 2 Vegg ved balkong

Beskrivelse

Vegg ved siden av skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det hadde regnet kraftig natt til befaringsdagen. Det ble registrert vann på ytterveggen og på balkonggulvet i tilknytning til dette området.

Konsekvens/tiltak
• Eier skal rapportere avviket til styret. Etter befaringen har eier fått itilbakemelding fra styret, om at de er på saken.

Årsak og konsekvens er uavklart. Kontakt eventuelt styret for detaljer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong.
Yttervegger i mur og trekonstruksjoner. Utvendig fasadekledning består hovedsakelig av liggende panel.
Pulttak bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.

Adkomst til boligen fra utvendig svalgang.

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

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er normalt i en brukt bolig.

Tilstandsrapport

Overflater i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene før budgivning.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp fra byggeår. Pipen er ut fra alder vurdert til å være i tegelstein.
Nyere vedovn i stue.

Piper innvendig i boligen samt ildsted i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om selv å vurdere piper og ildsted før budgivning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Ut fra takstingeniørens vurdering kan det se ut som om badet er pusset opp av ufaglærte. Ved ufaglært arbeidskraft kan det lettere oppstå feil. Feil oppbygging av baderom kan få store konsekvenser. Vær klar over denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt himling.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen riss i fuger samt noe missfarging og svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte fuger med riss/sprekker og svertesopp. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.

Se også eget punkt om vanntett sjikt, membran og sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Stedvis er gulvet forholdsvis flatt.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

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

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Fuger bør skiftes ut.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Hjelpesluk i plast i dusjssonen og hovedsluk i plast under servantskap.
Det er synlig membran i begge sluk.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet e derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstingeniøren har derfor ingen mulighet for å konstatere at

membranen/tettesjiktet er riktig utført.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler membran på vegger i innebygget toalettsisterne til veggmontert toalett.
Øvrig membran på gulv og vegger, fremstår med normal funksjonalitet, men det presiseres at denne i stor utstrekning ikke er synlig (ligger bak/under fliser).

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering av membran inne i innebygget toalettsisterne for toalett anbefales. Ved en eventuell lekkasje i dette området vil det kunne føre til skader i konstruksjonen.

Membraner nærmer seg 15 år og det mangler dokumentasjon. Tetsjiktet nærmer seg derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat er lagt inn for utbedring av manglende membran i innebygget toalettsisterne og ikke oppgradering av hele badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap, vegghengt toalett og dusj i hjørnet/nisje bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

Se også punkt om membraner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som kan være koblet til felles luftekanal. I enkelte sameier/borettslag/aksjeselskaper er dette ikke en godkjent løsning. I tilstandsvurderingen er det lagt til grunn at løsningen er godkjent. Kontakt styret for detaljer.

Det kan ikke utelukkes at viften må fjernes og det hele tilbakestilles til naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon vil gi tilstandsgrad 2.

Tilstandsrapport

Se også hovedpunkt om ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og stue, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning og benkeplate i heltre med oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og plate mellom over- og underskap.

___

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noe mer slitasje på benkeplaten. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

___

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert Watergard e.l ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

___

Se også hovedpunkt om ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å montere forsert mekanisk avtrekk, men det kan være at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast og kobber. Ukjent alder, men det er vurdert til at rør trolig er skiftet da bade og kjøkken ble pusset opp. Stoppekran i luke i innebygget toalettsisterne.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.

Da alder er ukjent har rørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å skifte rør ved oppgradering av baderommet og eventuelt kjøkken. Rørene må da bygges opp etter dagens krav.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast. Ukjent alder på rør i leiligheten. Det ble foretatt oppgradering med rør-fornyer i 2016 i regi av sameiet (kilde tidligere rapport).

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter.

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 100 liter er plassert i skap på bad. Det er montert vannstoppersystem for lekkasjesikring, men eier opplyser at denne ikke

Tilstandsrapport

fungerer (piper) og er derfor koblet ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Ved en eventuell lekkasje fra tanken kan det føre til skader på tilleggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør gjøres tiltak for utbedring av avviket. Da takstingeniøren ikke har egen fagkompentanse innen VVS anbefales det å kontakte egne fagpersoner for gjennomgang av tiltak samt utredning av eventuell konsekvens om det ikke foretas tiltak.



⚠ 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
Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2014.
7 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.
___

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det er vist frem samsvarserklæring fra 2020 og 2014. Det er for takstinginiøren ukjent om det er komplett.
• Det er noen løse kontakter. Ikke tilfredstillende el tilkobling av varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det bør endres til fast tilkobling. Dette for å redusere faren for varmgang og eventuell brann.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat. Påse at apparatet ikke er eldre enn 10 år ved overlevering til nye eiere.

Vurdering av avvik:

• Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:
Da boligen er 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. En eventuell brann kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Uten tilfredsstillende rømningsveier vil det ved en krisesituasjon være vanskeligere og i noen tilfeller umulig å rømme fra bygningen om det ikke er tilfredsstillende rømningsveier.
Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.

Konsekvens/tiltak

• Kontakt eventuelt egen kontrollorgan for gjennomgang av brannceller, rømningsvei, dagslysflate.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert Watergard e.l ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det er vist frem samsvarserklæring fra 2020 og 2014. Det er for takstinginiøren ukjent om det er komplett.

• Det er noen løse kontakter. Ikke tilfredstillende el tilkobling av varmtvannsbereder.

• Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:
Da boligen er 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. En eventuell brann kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Uten tilfredsstillende rømningsveier vil det ved en krisesituasjon være vanskeligere og i noen tilfeller umulig å rømme fra bygningen om det ikke er tilfredsstillende rømningsveier.
Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.

Konsekvens/tiltak

• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det bør endres til fast tilkobling. Dette for å redusere faren for varmgang og eventuell brann.

• Kontakt eventuelt egen kontrollorgan for gjennomgang av brannceller, rømningsvei, dagslysflate.

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

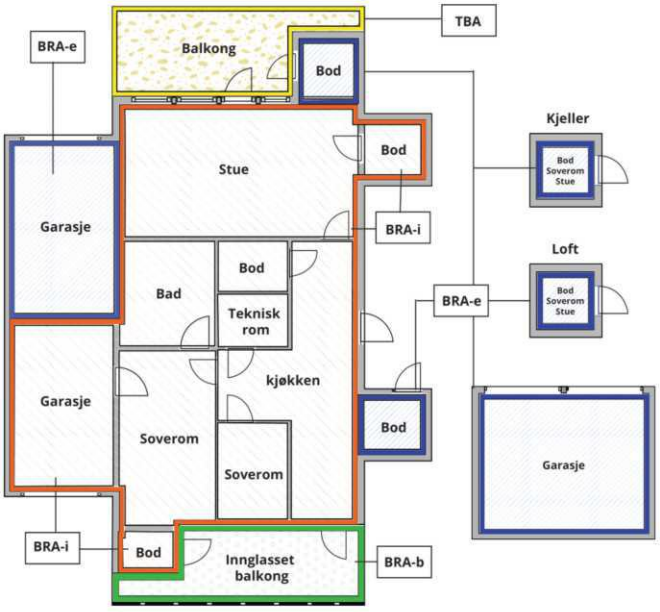
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i 2. etasje med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	86			86	13
Kjeller		2		2	
SUM	**86**	**2**			**13**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Boligens areal er avrundet oppover etter vanlige avrundingsregler.

Det minste soverommet er på ca 5,7 m² og er mindre enn anbefalt størrelse på 7 m².

Stue har utgang til balkong.

Kjeller: Bod i felles bodområde som er merket med 12.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort flere endringer i forhold til godkjente tegninger. Det som i opprinnelige tegninger er omtalt som "loft" er tatt inn som hoveddel (ser ut som det er der kjøkken er nå). I dag er deler av det som opprinnelig var kjøkken nå brukt som bod og lite soverom. Kontakt eventuelt kommunen eller megler for detaljer og gjennomgang av konsekvens og tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Reparasjon av varmekabel i bad - dokumentasjon er vist frem.
Sparklet og malt noen overflater ved egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Simen Bryn Wingaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	308		39		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oksenøyveien 37

Hjemmelshaver
Wingaard Simen Bryn

Eierandel
860 / 44275

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport (Glenn-Erik Larsen, 10.10.2023)		Diverse opplysninger om boligen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.09.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold

Forutsetninger

til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260380
Addresse	Oksenøyveien 37		
Postnr.	1366	Sted	LYSAKER
Selgers navn	Simen Bryn Wingaard		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år 8 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reerasjon av varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fullstendig skaderapport med feilsøk og reperasjon (inkludert bildedokumentasjon)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reperasjon av varmekabler. Se tidligere punkt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tidligere vedlegg.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret undersøker mulighet for å etabelere parkeringsplasser på egen tomt.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.09.2026

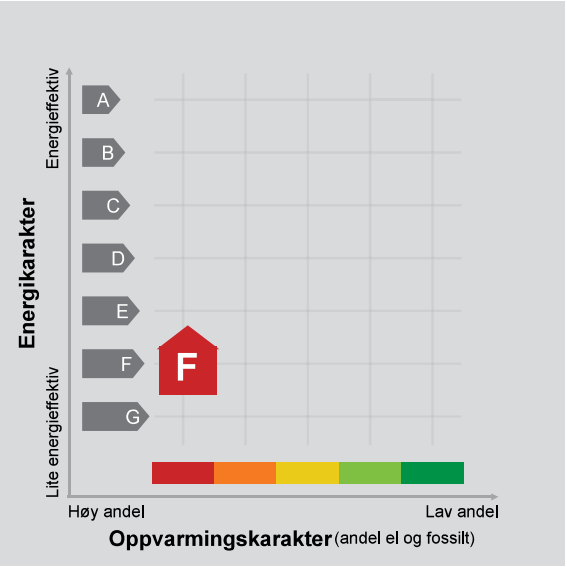
Signert av *Simen Bryn Wingaard*

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Oksenøyveien 37
Postnummer	1366
Sted	LYSAKER
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	308
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6688071
Bruksenhetsnummer	H0213
Merkenummer	f865ad26-7049-46ca-bdf4-dfcbc63740fb
Dato	02.10.2023



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)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Oksenøyveien 37
Postnummer: 1366
Sted: LYSAKER
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0213
Dato: 02.10.2023 13:13:09
Energimerkenummer: f865ad26-7049-46ca-bdf4-dfcbc63740fb

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 308
Seksjonsnummer: 39
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6688071

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

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

Deres ref.: 7260380 . Vår ref.: 5988-1-39 Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Holtekilen Iv B
Organisasjonsnr:	994937146
Seksjonseier:	Wingaard, Simen Bryn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Oksenøyveien 37, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	41
Bnr.	308

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1415136.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Innbetaling felleslånet (av hele beløpet) kan skje kun 2 ganger i året, i mars og i september og senest innen låneforfall. Kontakt forretningsfører for nærmere betingelser og vilkår for eventuell innfrielse. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Utleie av seksjonen eller garasje skal godkjennes av styret på forhånd. Ved eierskifte og overlevering av nøkler skal alltid postkassenøkler følge med. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr., fint om dette blir opplyst i salgsmeldingen. Sameiet har inngått forsikringsavtale hos Protector

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207787523
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	9 570 096,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 849,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820778752; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 240,90	
Lån nr: 9820778752; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	335,45	
Felleskostnader	3 664,00	
TV og Internett	609,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	2 394,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 884,-
Annen formue:	122 810,-
Gjeld:	226 270,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207787523
Restsaldo:	223 643,58
Kapitalkostnader:	1 570,95
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 223 643,58,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

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/Tobias Vatsgar, e-post: holtekilen4b@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.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Holtekilen IV B org. nr. 994937146

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på årsmøte 14.mars 2018, på årsmøtet 09.04.2019 og på årsmøte 22.4.2020

---

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Holtekilen IV B. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.12.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41 bnr. 308 i Bærum kommune.
I tillegg til fellesarealer på gnr. 41 bnr. 548

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. De 54 eierseksjoner i Sameiet Holtekilen IV B består av til sammen 44275 andeler fordelt på følgende måte:
12 eierseksjoner (sameierparter) hver med 610/44275 andeler
42 eierseksjoner (sameierparter) hver med 860/44275 andeler
1 eierseksjon (sameierpart) med 835/44275 andeler
Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av boligseksjonenes innbyrdes verdi.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommene med fellesanlegg av enhver art.

---

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

a) staten,
b) fylkeskommuner
c) kommuner
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
Kortidsutleie slik som air BNB etc kan kun skje til sammen i 60 dager pr. kalenderår.

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

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

---

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

---

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.
Dette gjelder også seksjon 55 dersom reseksjoneringen blir godkjent.

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg X og Y.
Eneretten gjelder fram til 01.04.2049.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseierne som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dog skal dyrehold søkes styre.

---

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet parkeringsplasser er i utgangspunktet fellesområdet, og parkering på oppmerkede plasser disponeres av seksjonseierne i fellesskap.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Noen av parkeringsplassen er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. Styre gir disposisjonsrett til disse parkeringsplassene. Andelseier som disponerer elbil eller ladbar hybridbil melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for å tildele plassene etter venteliste. Andelseier som tildeles disposisjon av en ladeplass betaler årsleie og strømforbruk knyttet til lading.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret tilrettelegger parkeringsplass. Det stilles krav til gyldig parkeringsbevis for HC-plass utstedt fra kommunen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

---

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren

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

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

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

---

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

---

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes

blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

---

8. Styret og dets vedtak

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

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer og to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

---

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

---

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

---

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Innfrielse av fellesgjeld i eierseksjonssameiet

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B org.nr. 994937146

Sist endret 20.04.2020

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å skire ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er også ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden og av folk som kommer på besøk. Seksjonseiere er forpliktet til å sørge for at leietakere kjenner alt innhold i husordensreglene.

Hovedregel:
Leilighetene og eiendommen må ikke brukes til sjenanse for naboene.

2. Overdragelse og fremleie av leiligheter

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med mist 14 dagers varsel. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. (NB: Vedtektene)

Utleier er ansvarlig ovenfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker respekterer og retter seg etter husordensreglene.

3. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23 og kl. 07. TV, radio, annen mediebruk og øving på musikkinstrumenter skal ikke forstyrre naboene. Det samme gleder høylytt tale og musikk på terrassene/balkongene. Røyking ute på terrassene/balkongene på kvelds- og nattestid (23.00-07.00) bør unngås, det skal vises særskilt hensyn til naboer ved røyking på terrasser/balkonger hele døgnet.

All form for banking, boring og snekring skal være avsluttet senest kl. 20.00 på hverdager og kl 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyfritt på helligdager. Støyende arbeid som f.eks kjerneboring i forbindelse med oppussing utføres mellom 08.00- 16.00 på hverdager. Musikkundervisning avtales særskilt med styret og berørte naboer. Styret oppfordrer til å informere naboene når det er planlagt oppussing eller festlige sammenkomster der lydnivået kan bli høyt.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillat både på den enkelte veranda og på eiendommen for øvrig. Kull kan kun brukes på sameiets fellesgrill. Ved all grilling (gass eller elektrisk) skal det vises hensyn til andre. Røyk/os må forsøkes unngått. Grilling på terrasser og balkonger etter kl 22.00 er ikke tiltatt.

NB! Det er ifølge brannforskriftene ikke tillatt å oppbevare propan i kjelleren. Grunnet brannfare må gassflasker til gassgrill oppbevares på terrassen eller utenfor egen seksjon i underetasjen.

Sameiets boligblokk er ikke utstyrt med pipeløp dimensjonert for bruk av peis i den enkelte leilighet. Installasjon og bruk av åpne peis er derfor IKKE tillatt. Det gjøres oppmerksom på at utskifting/innsetting av ovn skal godkjennes av Brannvesenet og varsles styret skriftlig.

Balkongenes rekkverk, trabulanter, trapper eller vinduer må ikke benyttes til tørking, luftig eller risting av tøy. Blomsterpotter på rekkverk er heller ikke tilltatt.

Eieren skal sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt nedkjølt, og er ansvarlig for frostskader som skyldes mangelfull forsiktighet.

Oppsetting av levegger og andre utvendige konstruksjoner krever styrets skriftlige godkjennelse.

Ved montering/bytte av balkong-markise skal man holde seg til ens fargevalg slik at fasaden blir ens. Kontakt styret hvis du er i tvil om valget.

Det er ikke tillatt å legge fastmontert gulv /belegg/flis etc. på balkonger/markterrasser. Evt gulv som legges kan ikke bygge høyere enn at rekkverket fortsatt er 100 cm i tillegg må det være demonterbart ved vask og vedlikehold.

Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Fellesarealer

Det skal holdes orden på barnesykler/-vogner, leker etc. slik at dette ikke er til sjenanse for andre. Trabulanter, trapper, kjellerganger og gangveier utenfor leilighetene skal holdes ryddig og fremkommelig. Uteboden ved vaskeriet kan benyttes til formålet.

Sykler/akebrett/kjelker etc. som plasseres i kjeller og sykkelskur skal være tydelig merket med navn, telefonnummer og leilighetsnummer. Umerkede ting vil bli fjernet uten varsel. Alle boder i kjeller skal merkes med navn og leilighetsnummer. (eks: Navn ……, leilighetsnummer H-0207)

Biler skal parkeres på dertil oppmerkede plasser.

Utbedring av skade forårsaket under flytting eller på annen måte, må betales av den sameier som forvolder skaden.

Uten styrets skriftlige godkjenning er det ikke tillatt å male vinduer og vegger, utvendige persienner, skilt, plakater/oppslag, antenner m.v samt foreta andre fasademessige endringer. Skriftlig samtykke fra styret kreves også for beplantning på fellesarealer.

Sameiets kajakkstativ er for beboere i Oksenøyveien 37 og det er “første mann til mølla” som gjelder. Kajakker må merkes med navn slik at vi kan se hvem som eier kajakkene som oppbevares på stativet vårt. Dersom kajakker ikke merkes med navn vil de bli fjernet/kastet.

5. Søppel

Husholdningsavfall som kastes i rennovasjonsbrønnene må være forsvarlig innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge kastet andre steder (for eksempel pappesker i forbindelse med flytting, elektriske artikler etc. Flasker/glass og metall skal kastes i den kommunale brønnen for slikt avfall, mens brennbart materialet og kjemikalier må transporteres til ISI avfallsanlegg på Skui eller kommunes returpunkter.

6. Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Dyr skal holdes i bånd på sameiets område. Luftig av dyr er ikke tillatt i og ved barnas lekeplass. Hundeeiere pålegges å fjerne ekskrementer og lignende etter sine hunder. Forbud mot katter i sameiet, med mindre kattene er «innekatter» og luftes med sele og bånd.

7. Bruk av fellesrom

I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfryser og lignede eller varmtvannsberedere uten styrets skriftlige tillatelse. Slikt utstyr plassert i egne boder må heller ille tilkobles felles el-anlegg. Ikke tillatte maskiner og slik tilkobling vil bli brakt til opphør uten varsel.

Fellesrom skal ikke benyttes til annet formål enn forutsatt eller skriftlig godkjent av styret.

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

Organisasjonsnummer: 994937146
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 12:00 til 25. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tobias Vatsgar er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kirsten Dørum og Bente Flakstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Styrets innstilling
Styret foreslår å justere det samlede styrehonoraret fra 150.000 til 200.000 kroner. Honoraret har vært relativt uendret de siste to årene, samtidig som arbeidsmengden for styret har økt betydelig.

Gjennom 2025 har styret hatt høy aktivitet, med blant annet 8 styremøter, løpende oppfølging av saker via daglig kommunikasjon, samt håndtering av et bredt spekter av drifts- og vedlikeholdsoppgaver. I tillegg har styret arbeidet med større og mer komplekse prosjekter, herunder vindusbytte, trappeutbedringer, parkeringsløsninger og langsiktig vedlikeholdsplanlegging.

Økt prosjektomfang, mer dialog med leverandører og myndigheter, samt høyere forventninger til oppfølging og tilgjengelighet, medfører et økt ansvar og tidsbruk for styrets medlemmer.

Justeringen av honoraret vurderes som en moderat og rimelig tilpasning til faktisk arbeidsmengde, og som et viktig tiltak for å sikre rekruttering og kontinuitet i styrearbeidet fremover.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utekatter i sameiet

Fremmet av: Thommas Espeland

Vi ønsker at det åpnes for at katter kan ferdes ute i sameiet. Vi er kjent med at det tidligere har blitt gjort unntak, og mener at dette bør vurderes og eventuelt formaliseres slik at alle katteeiere behandles likt.

Kattene våre var utekatter før vi flyttet hit, og kravet om å holde dem inne har medført flere negative konsekvenser, blant annet:

ødeleggelser på vinduskarmer, dører og møbler som følge av kloring

økt stress hos kattene, som har resultert i at de tisser inne

nattlig mjauing og kloring på dører og karmer, som forstyrrer nattesøvnen

Vi har snakket med flere av våre nærmeste naboer, og ingen har uttrykt misnøye knyttet til kattene våre. Selv om kattene ikke har gått fritt ute, har naboene gitt uttrykk for at de ikke opplever dem som et problem, og én nabo har også sagt at de setter pris på å se kattene ute når de er i hagen sammen med oss.

Vi har forsøkt å ta hensyn ved å la kattene være ute i bånd, men dette har vist seg å være lite egnet. Katter er bygget slik at seler og bånd har sikkerhetsmekanismer som gjør at de kan komme seg løs i livstruende situasjoner. I praksis fører dette til at kattene ofte klarer å komme seg ut av båndet og beveger seg fritt uansett, noe som verken er forutsigbart eller trygt.

Videre ønsker vi å påpeke at det allerede er mange katter i området, blant annet fra blokkene i nærområdet, som ferdes fritt. Eventuell tilgrising i blomsterbed eller fellesarealer kan derfor ikke uten videre knyttes til kattene i sameiet alene.

Vi ser også positive sider ved at katter kan ferdes ute, blant annet at de bidrar til å redusere mus og andre skadedyr på eiendommen, noe som er særlig aktuelt i perioder med økt museaktivitet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Utekatter i sameiet

Styret takker forslagsstiller for en grundig og ryddig fremstilling av saken, og har forståelse for at overgangen fra utekatt til innekatt kan være krevende både for dyr og eiere. Styret har likevel, etter en samlet vurdering, kommet til at forslaget ikke bør vedtas og at husordensreglene om dyrehold burde stå uendret.

Styret er imot å åpne for at katter kan ferdes fritt ute i sameiet, av følgende hovedgrunner:

Hensyn til andre beboere
Sameiet består av mange husstander med ulike behov og preferanser. Selv om forslagsstiller opplyser at nærmeste naboer ikke har uttrykt misnøye med kattene, kan frittgående katter medføre uønsket kontakt, tilgrising av private uteplasser og fellesarealer, samt lukt og støy. Flere beboere kan ha allergi, frykt for dyr eller andre grunner til å ønske begrenset kontakt med dyr. Det har også vært tilfeller der katter har kommet seg over til andre beboeres balkonger, lagt seg foran inngangspartier og har entret leiligheter som ikke er dens egen. Styret mener det derfor vil være vanskelig å sikre at hensynet til alle beboere ivaretas dersom utekatter tillates. Det er også stor forskjell i hvor den enkelte beboer med katt bor. Hvor størsteparten av beboere har smal gangvei utenfor døren mot svalgangene, vil fritak om båndtvang skape enda større sannsynlighet for uønsket kontakt med løse katter.

Dialog om unntak bekreftet praktiske utfordringer
Styret har tidligere vært i dialog med en beboer for å vurdere om det kunne la seg gjøre å innfri ønsket om utekatt. Etter vurdering over tid ble det klart at dette ikke lot seg gjennomføre i praksis, uten at det medførte stor sjenanse for andre beboere. Dette illustrerer de praktiske og sosiale utfordringene ved å tillate frittgående katter.

Fellesarealer og ansvar
Sameiets fellesarealer skal være tilgjengelige og trygge for alle. Selv om forslagsstiller påpeker at tilgrising fra katter i nærområdet eksisterer, vil tillatelse til frittgående katter i sameiet øke risikoen for urinering, kloring og andre ulemper på blomsterbed, lekeområder og private uteplasser. Det vil også være vanskelig å plassere ansvar for eventuelle skader eller ulemper, noe som kan føre til nabokonflikter. Flere beboere har også andre dyr som luftes i bånd. Det har ved flere anledninger vært rapportert om tilfeller der løse katter okkuperer gangvei og stier på fellesarealene, som har resultert i at øvrige beboere med dyr i bånd må vike unna og finne

alternative veier for ikke å havne i konflikt med territorielle katter. Dette skaper en unødvendig belasting for øvrige beboere og øker sjansen for uheldig konfrontasjoner som kan få skade på både dyr og mennesker.

Dyrevelferd og sikkerhet
Forslagsstiller begrunner ønsket med at kattene har opplevd stress, kloring, nattlig urinering og mjauing som følge av å måtte være inne. Styret erkjenner at dette kan være utfordrende for både dyret og eierne, men understreker at dyrevelferd primært er den enkelte eiers ansvar ved anskaffelse av dyr. Beboere kan lufte katten i bånd under kontrollerte former, på samme måte som andre dyr i sameiet, men dette må ikke være til sjenanse for øvrige beboere, jf. ordensreglene

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Beboerkort ved parkering

Fremmet av: Robin Pay

1 beboerkort til hver leilighet som brukes i forbindelse med parkering i Ekern, og legges synlig i frontruta.

Kan bidra til enklere se om de som parkerer i Ekern bor i vårt sameie eller ikke.

Styrets innstilling
Styret er som kjent også bekymret over parkeringssituasjonen og den er svært problematisk. Det er imidlertid flere ting vi må/bør forholde oss til:

- Plassene i Ekern er på kommunal grunn
- Det er svært uklart om et oblat vil kunne gi oss mulighet til å «styre» hvem som har «tillatelse» til å parkere der
- Hvem skal i så fall ha slike «fullmakter»?
- Tett oppfølging av beboerkort (oblat) krever tid og innsats - ingen ønsker vel at vi skal innføre «parkeringsvakter».
- En slik kontrollfunksjon kan fort føre til konflikter. Dette er noe vi ikke ønsker.
- Biler kan stå parkert i Ekern av en god grunn og situasjoner kan medføre mye unødvendig detektivarbeid.

Styrets innstilling er derfor at det ikke innføres en slik foreslått ordning. Vi må forsøke å få parkeringen til å fungerer så godt som mulig i tråd med anbefalte «retningslinjer» som Styret nylig sendte ut. Styret anbefaler at forslaget ikke tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Økning av ladekapasitet i 2026

Fremmet av: Vegard Willassen

Bakgrunn

Behovet for lading av elbil i sameiet/borettslaget har økt betydelig de siste årene, og utviklingen tilsier at etterspørselen vil fortsette å stige. For å sikre forutsigbarhet, rettferdig tilgang og tilstrekkelig kapasitet for beboerne, er det nødvendig å styrke ladeinfrastrukturen i løpet av 2026.

Styrets innstilling
I takt med økningen av antall el-biler og ladbare hybridbiler i sameiet, har styret sett, i løpet av høsten og vinteren, et behov for å øke antall ladestolper.

Vi har planlagt å etablere 4 stk. nye ladepunkter. Dette tilsvarer en økning på 50%.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret i løpet av 2026 skal øke den samlede ladekapasiteten med minimum 50 % sammenlignet med nivået per 31.12.2025. Dersom tiltaket vurderes som økonomisk utfordrende, skal styret fremlegge saken for ny avstemning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vinduer mot Ekern

Fremmet av: Vegard Willassen

Bakgrunn

Vinteren har vært kald, og det har vært merkbart varmetap fra vinduene mot Ekern. For å redusere energitap, bedre inneklima og forebygge økte kostnader, bør tiltaket prioriteres høyere.

Styrets innstilling
Styret er i gang med å innhente tilbud, og det er planlagt utskiftning av vinduene i 2026. På bakgrunn av dette ser styret ingen grunn til å flytte saken opp fra andreplass på prioriteringslisten, ettersom både trappene og vinduene allerede er prioritert.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at utskifting av vinduer mot Ekern flyttes fra punkt 2 til prioritet 1 på vedlikeholdslisten, og at tiltaket gjennomføres i løpet av 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Gjennomgang av prismodell for ladeplasser

Dagens løsning for ladeplassene medfører en samlet kostnad på ca. 220 øre per kWh. Med Norgespris og/eller egen løsning kunne kostnaden vært rundt 40 øre per kWh + nettleie. Differansen er betydelig og gir unødvendig høye kostnader for beboerne.

Det er derfor behov for å vurdere alternative modeller som kan redusere strømprisen og sikre en mer kostnadseffektiv løsning.

Styrets innstilling
I forrige prosess med anskaffelse av ny ladeleverandør ble Lyse valgt både på grunnlag av pris og enkelthet, og det ble ikke funnet alternativer som var vesentlig billigere uten at det også medførte betydelig ekstraarbeid for styret. Lyse tar et påslag per kWh, og dagens pris dekker også drift som f.eks. service.

Styret er dog enig i at dette er en løsning som burde vurderes opp imot eventuelle alternativer jevnlig, og ønsker derfor å se på hvorvidt det finnes bedre alternativer i løpet av 2026. Styret vil i denne prosessen legge vekt på pris, brukervennlighet og enkel drift – og velge det beste alternativet uten behov for ekstraordinært årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret innen høsten 2026 skal utrede og presentere alternative modeller for drift av ladeanlegget med mål om vesentlig lavere kWh-pris. Utredningen skal inkludere: Tilbud fra alternative leverandører, Mulighet for egen løsning (sameiet kjøper strøm direkte), Alternative modeller for fakturering og tilgangsstyring
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Nye trapper i 1. etasje

Som mange er kjent med har renovering/utskifting av trapper i 1. etasje vært på agendaen i noen år. Dagens trapper er de originale fra 1956, altså snart 70 år gamle. De har gjort jobben sin, og i dag er de slitne, skjeve og noen har ødelagte fester. Alle er svært glatte ved fukt og frost.

I 2022 ble det godkjent på årsmøtet å etablere nye trapper ved inngangen til de 14 leilighetene.

Daværende styre fikk et tilbud som vi - i nåværende styre - ikke har vært helt overbevist om ville gi oss gode nok trapper for de neste årene. Tilbudet ble aldri akseptert og kontrakt ble heller ikke inngått.

Størrelsen på trappene var heller ikke gunstig, da antall trinn ville øke fra 2 til 3. Dybden på trappen ville derfor øke ut i gangveien, noe som igjen ville medføre utfordringer ved bl.a. snømåking.

Styret har sett det som nødvendig å innhente anbud fra flere andre håndverkere og entreprenører. Tilbyderne har dessverre ikke stått i kø - til det er oppdraget for lite og ikke så interessant.

I dag er trappen 120 cm bred og øverste trinn er 50 cm dypt. Dette medfører at enkelte må låse opp døren for så å gå ned et trinn for å åpne døren.
Vi har derfor kommet frem til at det kan være gunstig å øke bredden på trappen noe, slik at man kan tre til siden for å åpne døren.

Styret ønsker å samarbeide med en pålitelig leverandør, samt å finne en løsning som tilfredsstiller følgende:

- Vedlikeholdsfrie trapper

- lang levetid
- gode inntrinn
- ikke være glatte ved fukt og frost
- estetisk passe til bygningen og uteområdene
- gi et mer moderne inntrykk
- pris i forhold til kvalitet

Det er innhentet tilbud i to ulike materialer – treverk og granitt.

Alternativ 1 – Nye trapper i tre: Ca. NOK 268.000,- eks. mva.

Prisen er med utgangspunkt trapp, 150 cm bred.
De fjerner eksisterende trapper, klargjør underlaget og oppfører nye tretrapper.

Det er tatt utgangspunkt i vanlig trykkimpregnert materiale, både når det gjelder konstruksjons-virke, samt terrassebordene som benyttes i selve trinnene.
Det tas hensyn til varierende høyder fra trapp til trapp.

Om det er ønskelig å vurdere en mer vedlikeholdsvennlig løsning, så kan det benyttes Møre Royal terrassebord, f.eks. FJELLGRÅ utførelse. Da vil kostnaden øke med kr. 1200,- eks.mva. pr trapp.

Velger man bedre kvalitet på treverket, som f.eks. Malmfuru, vil prisen øke og fort nærme seg prisen for granitt.

Alternativ 2 - Nye trapper i granitt: Ca. NOK 413.000,- eks. mva

Her er det også priset i forhold til en bredde på 150 cm og dybde på det øverste trinnet til 50 cm.

Kvaliteten er lik den lange steintrappen på vestsiden opp til Ekern, samt den korte steintrappen på midten.

Her vil eksisterende trapp bli fjernet. Det graves ut masser og ned til fast grunn. Det vil legges pukk og fylles med betong som steinen legges i/på. Den øverste steinen limes eller boltes, slik at den ligger 100% fast.

Steinen kan leveres råhugget i front (likt den midterste og lengste trappen), da blir eventuell slitasje og skader mindre synlig. I tillegg er steinen norsk og kortreist.

Styrets innstilling
Styret innstiller sitt valg til alternativ 2, nye trapper i granitt.

Totalt sett anser vi dette alternativet som best i forhold til kvalitet og pris.

Finansiering: Det er holdt av midler til dette i regnskapet.
Sameiet har god økonomi og kostnaden vil ikke medføre noen økning i fellesutgiftene.

Veien videre:

Når avstemming er gjennomført på årsmøtet, vil Styret gå videre med det alternativet som har fått flest stemmer. Vi vil be om et bindende kostnadsoverslag fra tilbyder, plan for gjennomføring, dato for oppstart, hvor lang tid de bruker på hver trapp og hvordan de løser midlertidig trapp i gjennomføringsfasen osv.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Nye trapper i tre: Ca. NOK 268.000,- eks. mva.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Nye trapper i granitt: Ca. NOK 413.000,- eks. mva

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **21**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning

Styret består i dag av følgende medlemmer:
- Tobias Vatsgar (styreleder)

- Bente Flakstad (styremedlem)

- Kirsten Dørum (styremedlem)

- Abtin Ghammaghami Salehi (Varamedlem)

- Mikkel Normann Øien (Varamedlem)

Kirsten Dørum har meddelt at hun ønsker å fratre sin stilling som styremedlem. Dag Erbo Rougthvedt stiller som kandidat til å tre inn i hennes plass.

På årsmøtet skal det stemmes over valg av Dag Erbo Rougthvedt som styremedlem for ett år, samt om Abtin Ghammaghami Salehi og Mikkel Normann Øien skal gjenvelges som varamedlemmer for ett år.

Innstilling
Styrets innstilling er at Dag Erbo Rougthvedt velges som nytt styremedlem, og at Abtin Ghammaghami Salehi og Mikkel Normann Øien gjenvelges som varamedlemmer for ett år.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Erbo Rougthvedt (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dag Erbo Rougthvedt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Abtin Ghammaghami Salehi (25 stemmer)
Mikkel Normann Øien (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Abtin Ghammaghami Salehi
Mikkel Normann Øien

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5988

BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 12:00 og lukker 25. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5988

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utekatter i sameiet
7. Beboerkort ved parkering
8. Økning av ladekapasitet i 2026
9. Vinduer mot Ekern
10. Gjennomgang av prismodell for ladeplasser
11. Nye trapper i 1. etasje
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

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

Tobias Vatsgar er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kirsten Dørum og Bente Flakstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5988 Boligsameiet Holtekilen Iv B.pdf
2. 5988 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Styrets innstilling

Styret foreslår å justere det samlede styrehonoraret fra 150.000 til 200.000 kroner. Honoraret har vært relativt uendret de siste to årene, samtidig som arbeidsmengden for styret har økt betydelig.

Gjennom 2025 har styret hatt høy aktivitet, med blant annet 8 styremøter, løpende oppfølging av saker via daglig kommunikasjon, samt håndtering av et bredt spekter av drifts- og vedlikeholdsoppgaver. I tillegg har styret arbeidet med større og mer komplekse prosjekter, herunder vindusbytte, trappeutbedringer, parkeringsløsninger og langsiktig vedlikeholdsplanlegging.

Økt prosjektomfang, mer dialog med leverandører og myndigheter, samt høyere forventninger til oppfølging og tilgjengelighet, medfører et økt ansvar og tidsbruk for styrets medlemmer.

Justeringen av honoraret vurderes som en moderat og rimelig tilpasning til faktisk arbeidsmengde, og som et viktig tiltak for å sikre rekruttering og kontinuitet i styrearbeidet fremover.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 6

Utekatter i sameiet

Forslag fremmet av:
Thommas Espeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at det åpnes for at katter kan ferdes ute i sameiet. Vi er kjent med at det tidligere har blitt gjort unntak, og mener at dette bør vurderes og eventuelt formaliseres slik at alle katteeiere behandles likt.

Kattene våre var utekatter før vi flyttet hit, og kravet om å holde dem inne har medført flere negative konsekvenser, blant annet:

ødeleggelser på vinduskarmer, dører og møbler som følge av kloring

økt stress hos kattene, som har resultert i at de tisser inne

nattlig mjauing og kloring på dører og karmer, som forstyrrer nattesøvnen

Vi har snakket med flere av våre nærmeste naboer, og ingen har uttrykt misnøye knyttet til kattene våre. Selv om kattene ikke har gått fritt ute, har naboene gitt uttrykk for at de ikke opplever dem som et problem, og én nabo har også sagt at de setter pris på å se kattene ute når de er i hagen sammen med oss.

Vi har forsøkt å ta hensyn ved å la kattene være ute i bånd, men dette har vist seg å være lite egnet. Katter er bygget slik at seler og bånd har sikkerhetsmekanismer som gjør at de kan komme seg løs i livstruende situasjoner. I praksis fører dette til at kattene ofte klarer å komme seg ut av båndet og beveger seg fritt uansett, noe som verken er forutsigbart eller trygt.

Videre ønsker vi å påpeke at det allerede er mange katter i området, blant annet fra blokkene i nærområdet, som ferdes fritt. Eventuell tilgrising i blomsterbed eller fellesarealer kan derfor ikke uten videre knyttes til kattene i sameiet alene.

Vi ser også positive sider ved at katter kan ferdes ute, blant annet at de bidrar til å redusere mus og andre skadedyr på eiendommen, noe som er særlig aktuelt i perioder med økt museaktivitet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Utekatter i sameiet

Styret takker forslagsstiller for en grundig og ryddig fremstilling av saken, og har forståelse for at overgangen fra utekatt til innekatt kan være krevende både for dyr og eiere. Styret har likevel, etter en samlet vurdering, kommet til at forslaget ikke bør vedtas og at husordensreglene om dyrehold burde stå uendret.

Styret er imot å åpne for at katter kan ferdes fritt ute i sameiet, av følgende hovedgrunner:

Hensyn til andre beboere

Sameiet består av mange husstander med ulike behov og preferanser. Selv om forslagsstiller opplyser at nærmeste naboer ikke har uttrykt misnøye med kattene, kan frittgående katter medføre uønsket kontakt, tilgrising av private uteplasser og fellesarealer, samt lukt og støy. Flere beboere kan ha allergi, frykt for dyr eller andre grunner til å ønske begrenset kontakt med dyr. Det har også vært tilfeller der katter har kommet seg over til andre beboeres balkonger, lagt seg foran inngangspartier og har entret leiligheter som ikke er dens egen. Styret mener det derfor vil være vanskelig å sikre at hensynet til alle beboere ivaretas dersom utekatter tillates. Det er også stor forskjell i hvor den enkelte beboer med katt bor. Hvor størsteparten av beboere har smal gangvei utenfor døren mot svalgangene, vil fritak om båndtvang skape enda større sannsynlighet for uønsket kontakt med løse katter.

Dialog om unntak bekreftet praktiske utfordringer

Styret har tidligere vært i dialog med en beboer for å vurdere om det kunne la seg gjøre å innfri ønsket om utekatt. Etter vurdering over tid ble det klart at dette ikke lot seg gjennomføre i praksis, uten at det medførte stor sjenanse for andre beboere. Dette illustrerer de praktiske og sosiale utfordringene ved å tillate frittgående katter.

Fellesarealer og ansvar
Sameiets fellesarealer skal være tilgjengelige og trygge for alle. Selv om forslagsstiller påpeker at tilgrising fra katter i nærområdet eksisterer, vil tillatelse til frittgående katter i sameiet øke risikoen for urinering, kloring og andre ulemper på blomsterbed, lekeområder og private uteplasser. Det vil også være vanskelig å plassere ansvar for eventuelle skader eller ulemper, noe som kan føre til nabokonflikter. Flere beboere har også andre dyr som luftes i bånd. Det har ved flere anledninger vært rapportert om tilfeller der løse katter okkuperer gangvei og stier på fellesarealene, som har resultert i at øvrige beboere med dyr i bånd må vike unna og finne alternative veier for ikke å havne i konflikt med territorielle katter. Dette skaper en unødvendig belasting for øvrige beboere og øker sjansen for uheldig konfrontasjoner som kan få skade på både dyr og mennesker.

Dyrevelferd og sikkerhet
Forslagsstiller begrunner ønsket med at kattene har opplevd stress, kloring, nattlig urinering og mjauing som følge av å måtte være inne. Styret erkjenner at dette kan være utfordrende for både dyret og eierne, men understreker at dyrevelferd primært er den enkelte eiers ansvar ved anskaffelse av dyr. Beboere kan lufte katten i bånd under kontrollerte former, på samme måte som andre dyr i sameiet, men dette må ikke være til sjenanse for øvrige beboere, jf. ordensreglene

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at katter kan ferdes fritt utendørs i sameiet på eiers ansvar. Gjeldende husordensregel om forbud mot utekatter og krav om båndtvang for katter oppheves

---

Sak 7
Beboerkort ved parkering

Forslag fremmet av:
Robin Pay

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1 beboerkort til hver leilighet som brukes i forbindelse med parkering i Ekern, og legges synlig i frontruta.

Kan bidra til enklere se om de som parkerer i Ekern bor i vårt sameie eller ikke.

Styrets innstilling
Styret er som kjent også bekymret over parkeringssituasjonen og den er svært problematisk. Det er imidlertid flere ting vi må/bør forholde oss til:

- Plassene i Ekern er på kommunal grunn
- Det er svært uklart om et oblat vil kunne gi oss mulighet til å «styre» hvem som har «tillatelse» til å parkere der
- Hvem skal i så fall ha slike «fullmakter»?
- Tett oppfølging av beboerkort (oblat) krever tid og innsats - ingen ønsker vel at vi skal innføre «parkeringsvakter».
- En slik kontrollfunksjon kan fort føre til konflikter. Dette er noe vi ikke ønsker.
- Biler kan stå parkert i Ekern av en god grunn og situasjoner kan medføre mye unødvendig detektivarbeid.

Styrets innstilling er derfor at det ikke innføres en slik foreslått ordning. Vi må forsøke å få parkeringen til å

fungerer så godt som mulig i tråd med anbefalte «retningslinjer» som Styret nylig sendte ut. Styret anbefaler at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

Forslag om å innføre beboerkort godkjennes

Sak 8

Økning av ladekapasitet i 2026

Forslag fremmet av:
Vegard Willassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Behovet for lading av elbil i sameiet/borettslaget har økt betydelig de siste årene, og utviklingen tilsier at etterspørselen vil fortsette å stige. For å sikre forutsigbarhet, rettferdig tilgang og tilstrekkelig kapasitet for beboerne, er det nødvendig å styrke ladeinfrastrukturen i løpet av 2026.

Styrets innstilling

I takt med økningen av antall el-biler og ladbare hybridbiler i sameiet, har styret sett, i løpet av høsten og vinteren, et behov for å øke antall ladestolper.

Vi har planlagt å etablere 4 stk. nye ladepunkter. Dette tilsvarer en økning på 50%.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret i løpet av 2026 skal øke den samlede ladekapasiteten med minimum 50 % sammenlignet med nivået per 31.12.2025. Dersom tiltaket vurderes som økonomisk utfordrende, skal styret fremlegge saken for ny avstemning.

Sak 9

Vinduer mot Ekern

Forslag fremmet av:
Vegard Willassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Vinteren har vært kald, og det har vært merkbart varmetap fra vinduene mot Ekern. For å redusere energitap, bedre inneklima og forebygge økte kostnader, bør tiltaket prioriteres høyere.

Styrets innstilling

Styret er i gang med å innhente tilbud, og det er planlagt utskiftning av vinduene i 2026. På bakgrunn av dette ser styret ingen grunn til å flytte saken opp fra andreplass på prioriteringslisten, ettersom både trappene og vinduene allerede er prioritert.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at utskifting av vinduer mot Ekern flyttes fra punkt 2 til prioritet 1 på vedlikeholdslisten, og at tiltaket gjennomføres i løpet av 2026.

Sak 10

Gjennomgang av prismodell for ladeplasser

Forslag fremmet av:
Vegard Willassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens løsning for ladeplassene medfører en samlet kostnad på ca. 220 øre per kWh. Med Norgespris og/eller egen løsning kunne kostnaden vært rundt 40 øre per kWh + nettleie. Differansen er betydelig og gir unødvendig høye kostnader for beboerne.

Det er derfor behov for å vurdere alternative modeller som kan redusere strømprisen og sikre en mer kostnadseffektiv løsning.

Styrets innstilling

I forrige prosess med anskaffelse av ny ladeleverandør ble Lyse valgt både på grunnlag av pris og enkelthet, og det ble ikke funnet alternativer som var vesentlig billigere uten at det også medførte betydelig ekstraarbeid for styret. Lyse tar et påslag per kWh, og dagens pris dekker også drift som f.eks. service.

Styret er dog enig i at dette er en løsning som burde vurderes opp imot eventuelle alternativer jevnlig, og ønsker derfor å se på hvorvidt det finnes bedre alternativer i løpet av 2026. Styret vil i denne prosessen legge vekt på pris, brukervennlighet og enkel drift – og velge det beste alternativet uten behov for ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innen høsten 2026 skal utrede og presentere alternative modeller for drift av ladeanlegget med mål om vesentlig lavere kWh-pris. Utredningen skal inkludere: Tilbud fra alternative leverandører, Mulighet for egen løsning (sameiet kjøper strøm direkte), Alternative modeller for fakturering og tilgangsstyring

---

Sak 11

Nye trapper i 1. etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som mange er kjent med har renovering/utskifting av trapper i 1. etasje vært på agendaen i noen år. Dagens trapper er de originale fra 1956, altså snart 70 år gamle. De har gjort jobben sin, og i dag er de slitne, skjeve og noen har ødelagte fester. Alle er svært glatte ved fukt og frost.

I 2022 ble det godkjent på årsmøtet å etablere nye trapper ved inngangen til de 14 leilighetene.

Daværende styre fikk et tilbud som vi - i nåværende styre - ikke har vært helt overbevist om ville gi oss gode nok trapper for de neste årene. Tilbudet ble aldri akseptert og kontrakt ble heller ikke inngått.

Størrelsen på trappene var heller ikke gunstig, da antall trinn ville øke fra 2 til 3. Dybden på trappen ville derfor øke ut i gangveien, noe som igjen ville medføre utfordringer ved bl.a. snømåking.

Styret har sett det som nødvendig å innhente anbud fra flere andre håndverkere og entreprenører. Tilbyderne har dessverre ikke stått i kø - til det er oppdraget for lite og ikke så interessant.

I dag er trappen 120 cm bred og øverste trinn er 50 cm dypt. Dette medfører at enkelte må låse opp døren for så å gå ned et trinn for å åpne døren.
Vi har derfor kommet frem til at det kan være gunstig å øke bredden på trappen noe, slik at man kan tre til siden for å åpne døren.

Styret ønsker å samarbeide med en pålitelig leverandør, samt å finne en løsning som tilfredsstiller følgende:

- Vedlikeholdsfrie trapper
- lang levetid
- gode inntrinn
- ikke være glatte ved fukt og frost
- estetisk passe til bygningen og uteområdene
- gi et mer moderne inntrykk
- pris i forhold til kvalitet

Det er innhentet tilbud i to ulike materialer – treverk og granitt.

Alternativ 1 – Nye trapper i tre: Ca. NOK 268.000,- eks. mva.

Prisen er med utgangspunkt trapp, 150 cm bred.
De fjerner eksisterende trapper, klargjør underlaget og oppfører nye tretrapper.

Det er tatt utgangspunkt i vanlig trykkimpregnert materiale, både når det gjelder konstruksjons-virke, samt terrassebordene som benyttes i selve trinnene.
Det tas hensyn til varierende høyder fra trapp til trapp.

Om det er ønskelig å vurdere en mer vedlikeholdsvennlig løsning, så kan det benyttes Møre Royal terrassebord, f.eks. FJELLGRÅ utførelse. Da vil kostnaden øke med kr. 1200,- eks.mva. pr trapp.

Velger man bedre kvalitet på treverket, som f.eks. Malmfuru, vil prisen øke og fort nærme seg prisen for granitt.

Alternativ 2 - Nye trapper i granitt: Ca. NOK 413.000,- eks. mva

Her er det også priset i forhold til en bredde på 150 cm og dybde på det øverste trinnet til 50 cm.

Kvaliteten er lik den lange steintrappen på vestsiden opp til Ekern, samt den korte steintrappen på midten.

Her vil eksisterende trapp bli fjernet. Det graves ut masser og ned til fast grunn. Det vil legges pukk og fylles med betong som steinen legges i/på. Den øverste steinen limes eller boltes, slik at den ligger 100% fast.

Steinen kan leveres råhugget i front (likt den midterste og lengste trappen), da blir eventuell slitasje og skader mindre synlig. I tillegg er steinen norsk og kortreist.

Styrets innstilling

Styret innstiller sitt valg til alternativ 2, nye trapper i granitt.

Totalt sett anser vi dette alternativet som best i forhold til kvalitet og pris.

Finansiering: Det er holdt av midler til dette i regnskapet.
Sameiet har god økonomi og kostnaden vil ikke medføre noen økning i fellesutgiftene.

Veien videre:

Når avstemming er gjennomført på årsmøtet, vil Styret gå videre med det alternativet som har fått flest stemmer. Vi vil be om et bindende kostnadsoverslag fra tilbyder, plan for gjennomføring, dato for oppstart, hvor lang tid de bruker på hver trapp og hvordan de løser midlertidig trapp i gjennomføringsfasen osv.

Forslag til vedtak 1

Nye trapper i tre: Ca. NOK 268.000,- eks. mva.

Forslag til vedtak 2

Nye trapper i granitt: Ca. NOK 413.000,- eks. mva

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning

Styret består i dag av følgende medlemmer:
- Tobias Vatsgar (styreleder)

- Bente Flakstad (styremedlem)

- Kirsten Dørum (styremedlem)

- Abtin Ghammaghami Salehi (Varamedlem)

- Mikkel Normann Øien (Varamedlem)

Kirsten Dørum har meddelt at hun ønsker å fratre sin stilling som styremedlem. Dag Erbo Rougthvedt stiller som kandidat til å tre inn i hennes plass.

På årsmøtet skal det stemmes over valg av Dag Erbo Rougthvedt som styremedlem for ett år, samt om Abtin Ghammaghami Salehi og Mikkel Normann Øien skal gjenvelges som varamedlemmer for ett år.

Innstilling

Styrets innstilling er at Dag Erbo Rougthvedt velges som nytt styremedlem, og at Abtin Ghammaghami Salehi og Mikkel Normann Øien gjenvelges som varamedlemmer for ett år.

Roller og kandidater

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

- Dag Erbo Rougthvedt

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

- Abtin Ghammaghami Salehi
- Mikkel Normann Øien

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Styret takker for tilliten gjennom 2025 og presenterer her en oppsummering av arbeidet vi har utført og viktige temaer gjennom året.

Styret har avholdt 8 møter i 2025, og benytter daglig WhatsApp for løpende oppgaver og kommunikasjon.

Det har vært utfordrende å rekruttere nye styremedlemmer. Vi håper flere kan ta del i ansvaret som følger med å drifte sameiet, slik at vi kan erstatte de som ikke lenger kan sitte i styret. Dersom vi ikke får nye frivillige, kan det bli nødvendig å leie inn ekstern styreleder, noe som vil medføre økte felleskostnader.

Felleskostnader

Styret har valgt å ikke øke felleskostnadene i 2025. Vi har fortsatt en solid økonomi som gjør det mulig å gjennomføre planlagte arbeider, blant annet fornyelse av trapper i 1. etasje og nye vinduer på fremsiden av blokken.

Økningen i høst skyldtes ikke felleskostnadene, men høyere kostnader for TV og internett, som økte med NOK 170 fra 1. januar 2026 (ref. melding på Vibbo, 10. november 2025)

Vaktmestertjenester

Sameiet har per i dag ikke faste vaktmestertjenester. Vi har leid inn hjelp til gressklipping og snømåking, men øvrige oppgaver for å holde området ryddig ivaretas av beboerne og styret.

Styret oppfordrer alle til å bidra til ryddige og trivelige fellesområder, og til å melde fra om nødvendige vaktmesteroppgaver.

Vedlikehold av grøntanlegget og dugnader.

I 2025 ble det gjennomført både vår- og høstdugnad med godt oppmøte. Vanlige vedlikeholdsoppgaver og planting ble utført, og styret takker alle som bidro til å gjøre uteområdet pent og trivelig. Eksterne gartnere har også bistått med vedlikehold av grøntområdene for å sikre sunne trær og busker som vokser jevnt i bredde og høyd

Utbygging av E-18 og Fornebubanen

Utbyggingen i området påvirker sameiet gjennom støy, støv og trafikale utfordringer. Styret følger nøye med på tilgjengelig informasjon fra begge prosjektene. Høsten 2025 mistet vi de midlertidige parkeringsplassene i krysset Oksenøyveien og Michelets vei, noe som førte til økt press på parkeringsplassene langs plankegjerdet. Ny sluttdato for steinknusingen forventes sommeren 2026, og oppdatert informasjon finnes på nettsiden til Fornebulandet Vel. **Nyttig informasjon finnes på nettsidene til Fornebulandet vel - http://www.fbuvel.no**

Parkeringsplasser

Styret har startet prosessen med å etablere parkeringsplasser på egen tomt, men dette vil ta tid. I mellomtiden oppfordres beboerne til å vise hensyn til hverandre ved parkering. Bil nummer to bør plasseres langs

plankegjerdet, og el-biler **skal** flyttes når ladingen er ferdig, da det for tiden er over førti ladbare biler og kun åtte ladepunkter i sameiet. Vi ber innstendig om godt samarbeid og forståelse for hverandres behov.

Vedlikehold av markterrasser

Styret initierte oljing av markterrasser på fellesområder, mens beboerne oljet sine egne terrasser. 3–4 terrasser er fortsatt ikke oljet, til tross for frist 30. juni 2025. Ny endelig frist settes til 17. mai 2026. Dersom dette ikke overholdes, vil styret bestille oljing på vegne av de aktuelle sameierne og belaste dem kostnaden. De dette gjelder vil bli kontaktet direkte av styret.

Det er tilstrekkelig olje nede i verkstedet til å kunne gjennomføre dette på eget initiativ.

Rehabilitering av takrenner
Takrenner og nedløp ble renovert i begynnelsen av 2025. Høsten 2025 ble takets tilstand kontrollert av blikkenslager, og nødvendige utbedringer ble utført (soilhetter, pipetopper og beslag). Taket vurderes nå som godt ivaretatt. Støy i noen takrenner ved kraftig regn følges opp.

Nytt låsesystem til alle fellesområdene

På bakgrunn av tyverier og slitne låser har styret montert nye låser i kjeller og utebod. Alle sameiere har fått 2 låsebrikker som fungerer på samtlige fellesdører (ref. melding Vibbo, 12. november 2025)

Avfallshåndtering:

Ref. Melding på Vibbo den 12. januar 2026.

Kommunens renovasjon:
Tømmekalender: www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/tommekalender/

Kildesortering: www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/

Sameiet følger kommunens tømmekalender:

- Restavfall og matavfall: annenhver uke
- Plast, glass & metall, papp & papir: månedlig

Styret minner om korrekt breting/knusing av papp og papir for å unngå blokkering av containere. Hyppigere henting vil øke kostnadene med ca. 35 %

Nedløpet i containeren må ofte stakes opp. Vi ser at det større esker ofte fra Oda/MENY, skoesker og elektriske artikler som stopper det hele. Spesielt er det også når beboere velger å kaste flytteesker og papp i forbindelse med oppussing. **Resultatet** er at containeren virker full, men er halvfull av luft!

Og en liten bønn til dere som bestiller mat fra Oda, fint om dere river esken helt fra hverandre, bruker brettemetoden fra Oda eller benytter dere av returavtalen med Oda og returnerer eskene med Oda-budet. Det holder ikke å bare brette dem litt.....

Se mer på: https://oda.com/no/about/esker/

Har man mye papp & papir, anbefales det at man kjører det bort til Brannstasjonen ved det gamle Flytårnet. Her er det flere store containere å kaste dette i, helt gratis!

TV & internett

Sameiet har i dag en kollektiv avtale med Telenor, hvor alle husstander har abonnementet **Telenor Frihet**.

Ved å logge inn på Telenor sine sider kan du selv administrere abonnementet ditt og bestemme hvordan du vil bruke dine «poeng», for eksempel på flere TV-kanaler eller raskere internett. Det er også mulig å oppgradere pakken mot en tilleggskostnad dersom du har behov for det.

Styret arbeider parallelt med å vurdere alternative løsninger, da vi ser at behovene varierer mellom de ulike husstandene og generasjoner.

Generelt vedlikehold

Sameiet har blitt invitert av OBOS til å teste «Mitt Bygg», et verktøy for vedlikeholdsplanlegging. Styret vil sammen med byggingeniør utarbeide en langsiktig plan for bygningsmassen

Vedlikeholdsplan for 2020 – 2030 – foreløpig prioriterte vedlikeholdsoppgaver:

Foreløpige prioriterte vedlikeholdsoppgaver:

1. Nye utetrapper i 1. etasje
2. Bytte vinduer svalgangside
3. Etablere flere parkeringsplasser
4. Ny takpapp (2030)
5. Solcellepark på tak (langsiktig)

Bytte vinduer svalgangside mot Ekern

Dette tiltaket har stått på vedlikeholdslisten over lengre tid. De uvanlig kalde månedene i januar og februar i år har tydeliggjort behovet for fremdrift i arbeidet. Vi har derfor igangsatt prosessen med å innhente tilbud fra flere leverandører. Når disse foreligger, vil det bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte for å behandle og godkjenne forslag til løsning og tilhørende budsjett.

Trapper i 1. etasje

Sameiet har planer om å utbedre trappene i første etasje. Tiltaket står, tilbudet som ble vedtatt i 2022 er imidlertid ikke lenger aktuelt, da både priser og forutsetninger har endret seg siden den gang. Nye tilbud vil bli behandlet på nytt som egen sak på årsmøtet og viser saken for ytterligere informasjon, innhentede tilbud og aktuelle alternativer.

Løpende drift og kommunikasjon med sameiere

Som nevnt har styret etablert egen kommunikasjonskanal for styret slik at vi løpende kan ha dialog om henvendelser fra dere samt andre ting og tang vi håndterer.

Nedenfor ser dere noen av disse oppgavene;

- Behandle og besvare henvendelser fra beboere og naboer på en effektiv og ryddig måte.
- Håndtere naboklager og sørge for overholdelse av ordensregler og vedtekter.
- Planlegge og organisere dugnader for vedlikehold og trivsel i sameiet.
- Koordinere og følge opp forsikringssaker i samarbeid med forsikringsselskap ved skader.
- Ivareta avfallshåndtering og følge opp mislighold fra beboere.
- Følge opp leverandører, inkludert gartnere, snø- og istjenester, skadedyrkontroll og brannvern.
- Gjennomføre befaringer og innhente tilbud på utbedring av trapper i første etasje.
- Følge opp feil og mangler knyttet til ferdigstillelse av altanprosjektet.
- Kvalitetssikre leverandørfakturaer og utført arbeid.
- Følge opp ladeaktør og håndtere feil og mangler ved ladestasjoner.
- Kommunisere med kommunen vedrørende byggearbeid i nærområdet.
- Være til stede på relevante kommunestyremøter, inkludert saker knyttet til Knuseverket og utbyggingen av E-18 Vestkoridoren.

Informasjonskanaler

Styret benytter Vibbo og e-post som informasjonskanaler for sameiet. Her har beboerne også mulighet til å kommunisere med hverandre. Vi ser at dere bruker Vibbo på en positiv måte, med god tone og konstruktive kommentarer, noe vi setter stor pris på og håper fortsetter. Vi ønsker å dele mer om styrets arbeid enn bare å rette oppmerksomhet mot avfall og andre praktiske utfordringer

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som tydeliggjør kravene til de tillitsvalgte. Retningslinjene omfatter ansvar for forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1415136. Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring benyttes, kan seksjonseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom skaden ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styret

Styret har e-post: holtekilen4b@styrerommet.no

Vibbo

Informasjon om boligselskapet og ditt boforhold finner du ved å logge inn på Vibbo.no. Her får du oversikt over boligen din, felleskostnader og annen relevant informasjon. Plattformen gir deg også en enkel kanal for å kommunisere med både naboer og styret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2N2JI-AESJI-TJU63-AB2E3-HESEA-3YLJE

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-15 19:54:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2N2JI-AESJI-TJU63-AB2E3-HESEA-3YLJE

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

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

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

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

BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B
ORG.NR. 994937146, KLIENTNR. 5988

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 385 239	3 400 639	3 401 000	3 487 640
Ladeinntekter elbil		113 736	92 170	0	90 000
Andre inntekter	3	-294	18 281	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 498 681**	**3 511 091**	**3 401 000**	**3 577 640**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-20 000	-28 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	13	-18 961	-20 685	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-10 146	-8 500	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-114 295	-109 075	-111 000	-114 000
Konsulenthonorar		-9 405	-40 848	-90 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-379 927	-355 530	-648 000	-716 000
Forsikringer		-226 442	-205 869	-214 000	-252 000
Kommunale avgifter	8	-615 087	-549 436	-632 000	-633 000
Energi/fyring	9	-96 490	-78 646	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-393 400	-348 001	-354 000	-413 000
Andre driftskostnader	10	-77 205	-188 783	-250 000	-74 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 112 508**	**-2 076 522**	**-2 556 000**	**-2 573 000**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**1 386 174**	**1 434 568**	**845 000**	**1 004 640**
DRIFTSRESULTAT		**1 386 174**	**1 434 568**	**845 000**	**1 004 640**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	123 273	125 348	2 000	125 000
Finanskostnader	12	-679 724	-706 873	-697 000	-640 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-556 451**	**-581 525**	**-695 000**	**-515 000**
ÅRSRESULTAT		**829 723**	**853 043**	**150 000**	**489 640**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		829 723	853 043		

BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B
ORG.NR. 994937146, KLIENTNR. 5988

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	18 962
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**18 962**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		62 077	26 319
Forskuddsbetalte kostnader		109 884	97 100
Andre kortsiktige fordringer	14	2 597	14 409
Driftskonto OBOS-banken		2 822 866	2 479 028
Sparekonto OBOS-banken		3 404 934	3 221 026
SUM OMLØPSMIDLER		**6 402 357**	**5 837 882**
SUM EIENDELER		**6 402 358**	**5 856 844**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15,16	-3 363 471	-4 193 194
SUM EGENKAPITAL		**-3 363 471**	**-4 193 194**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 682 501	9 833 636
Annen langsiktig gjeld	18	2 000	2 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 684 501**	**9 835 636**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 778	33 467
Leverandørgjeld		46 022	177 098
Påløpte renter		3 528	3 837
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 328**	**214 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 402 358**	**5 856 844**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2026
Styret i Boligsameiet Holtekilen Iv B

Tobias Vatsgar Bente Flakstad Kirsten Dørum

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 264 640
Kabel-TV	167 640
Internett	122 100
Lånekostnad (Adm-avtale)	839 339
Regulering lånekostnad (Adm-avtale)	-8 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 385 239**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse korrigeringer	-294
SUM ANDRE INNTEKTER	**-294**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 877

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 146
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 146**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-162 432
Drift/vedlikehold VVS	-4 424
Drift/vedlikehold elektro	-224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-180 538
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 171
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 875
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-13 262
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-379 927**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-429 339
Feie- og tilsynsgebyr	-14 014
Renovasjonsgebyr	-171 734
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-615 087**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-96 490
SUM ENERGI / FYRING	**-96 490**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 936
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 990
Diverse utstyr	-900
Lyspærer og sikringer	-1 541
Renhold ved firmaer	-13 594
Andre driftskostnader	-15 287
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 877
Andre kontorkostnader	-867
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 904
Øreavrunding	16
Velferdskostnader	-1 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-77 205**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112 996
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 433
SUM FINANSINNTEKTER	**123 273**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-679 724
SUM FINANSKOSTNADER	**-679 724**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	539 100	
Avskrevet tidligere	-539 099	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	183 295	
Tilgang 2022	62 057	
Avskrevet tidligere	-226 391	
Avskrevet i år	-18 961	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-18 961**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån	2 597
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 597**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	5 505 158
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	-2 141 687
Egenkapital fra administrasjonsavtale 2025	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**3 363 471**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 024 677	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	151 135	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	2 141 687	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
		-9 682 501
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 682 501**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-2 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.26
Selskapsnummer: 5988 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tobias Vatsgar er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kirsten Dørum og Bente Flakstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utekatter i sameiet

Årsmøtet vedtar at katter kan ferdes fritt utendørs i sameiet på eiers ansvar. Gjeldende husordensregel om forbud mot utekatter og krav om båndtvang for katter oppheves

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Beboerkort ved parkering

Forslag om å innføre beboerkort godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Økning av ladekapasitet i 2026

Årsmøtet vedtar at styret i løpet av 2026 skal øke den samlede ladekapasiteten med minimum 50 % sammenlignet med nivået per 31.12.2025. Dersom tiltaket vurderes som økonomisk utfordrende, skal styret fremlegge saken for ny avstemning.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vinduer mot Ekern

Årsmøtet vedtar at utskifting av vinduer mot Ekern flyttes fra punkt 2 til prioritet 1 på vedlikeholdslisten, og at tiltaket gjennomføres i løpet av 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Gjennomgang av prismodell for ladeplasser

Årsmøtet vedtar at styret innen høsten 2026 skal utrede og presentere alternative modeller for drift av ladeanlegget med mål om vesentlig lavere kWh-pris. Utredningen skal inkludere: Tilbud fra alternative leverandører, Mulighet for egen løsning (sameiet kjøper strøm direkte), Alternative modeller for fakturering og tilgangsstyring

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Nye trapper i 1. etasje

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Nye trapper i tre: Ca. NOK 268.000,- eks. mva.

☐ Nye trapper i granitt: Ca. NOK 413.000,- eks. mva

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Dag Erbo Rougthvedt

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Abtin Ghammaghami Salehi

☐ Mikkel Normann Øien

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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

Utskriftsdato: 19.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	308	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Oksenøyveien 37, 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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 576 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1953151 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953151)
Navn	HOLTET, ØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8689/1953151.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 552 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25685/7736064.pdf
Delarealer	**Delareal** 117 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 23 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV

Id	1951211 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951211)
Navn	FORNEBU, SAS byggelag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8676/1951211.pdf

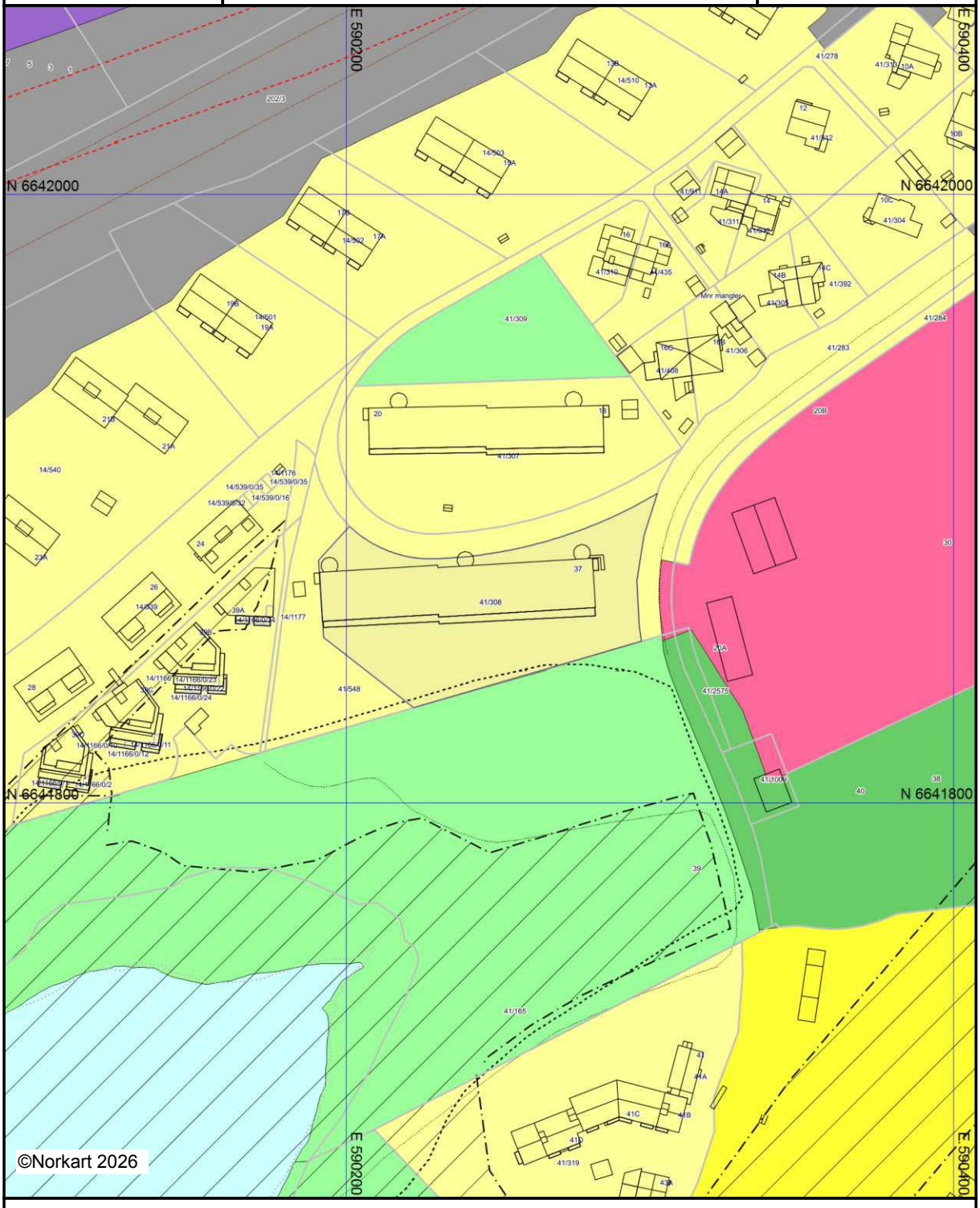
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/308/0/2
Adresse: Oksenøyveien 37
Utskriftsdato: 19.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



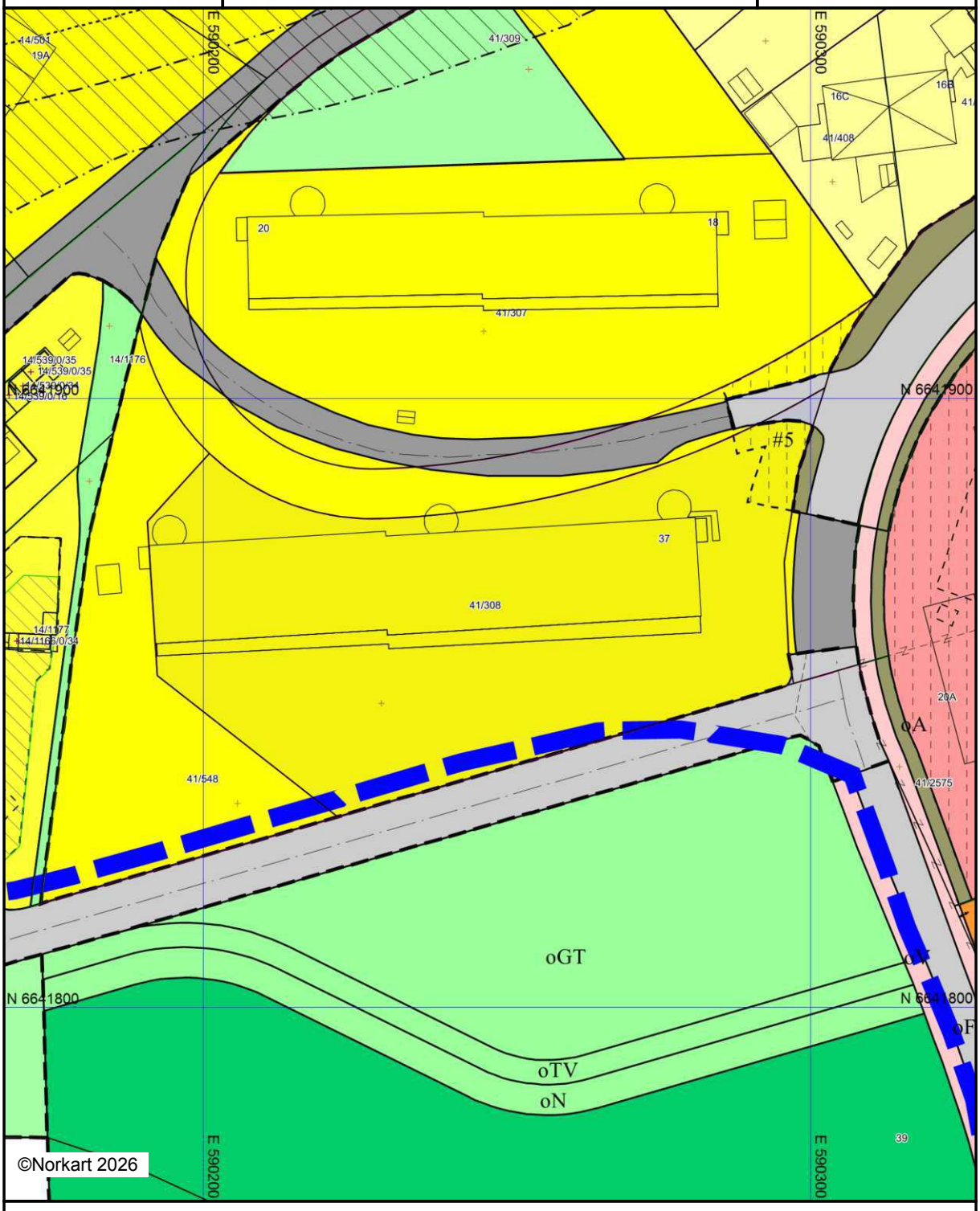
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/308/0/2
Adresse: Oksenøyveien 37
Dato: 19.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

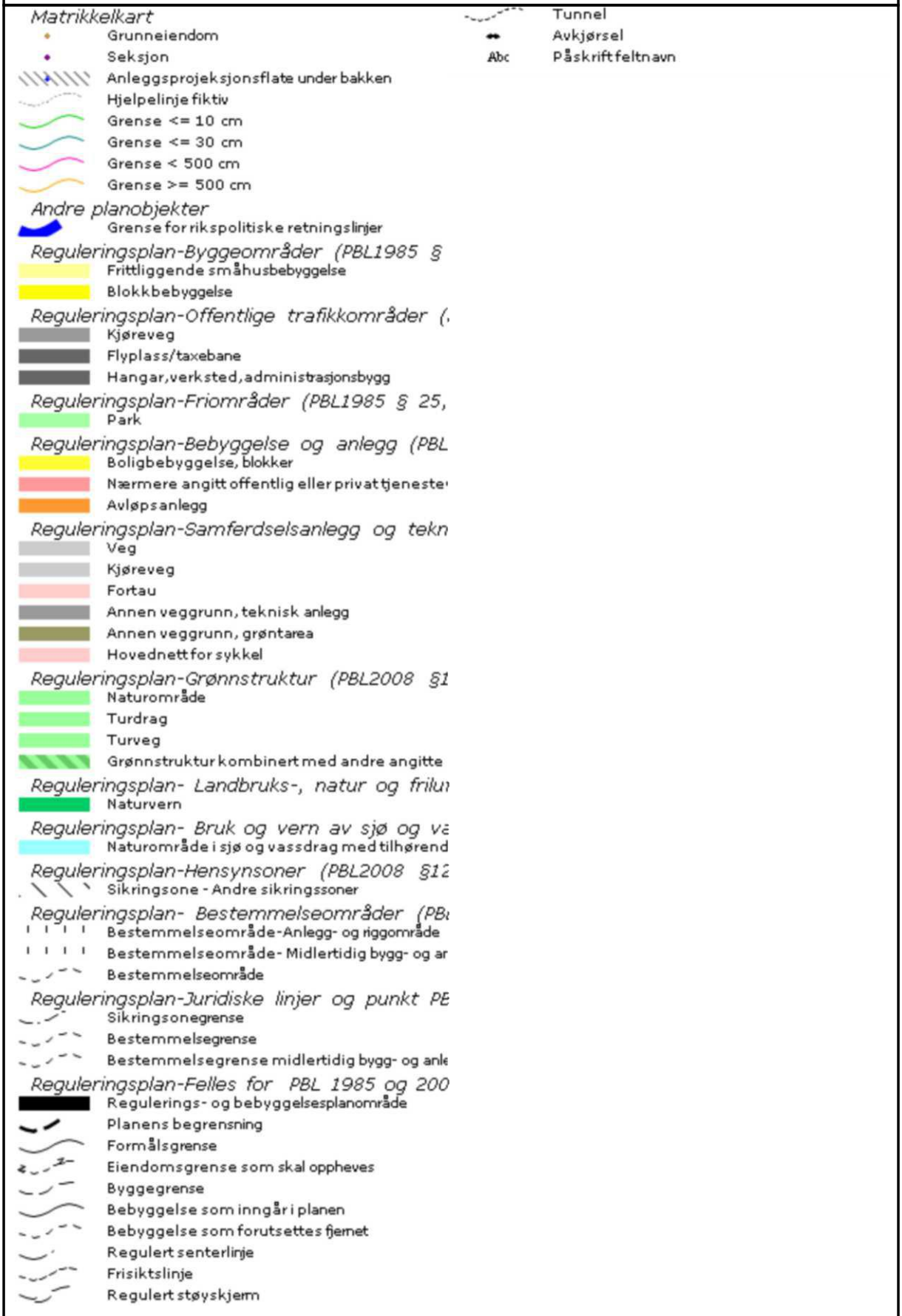
UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



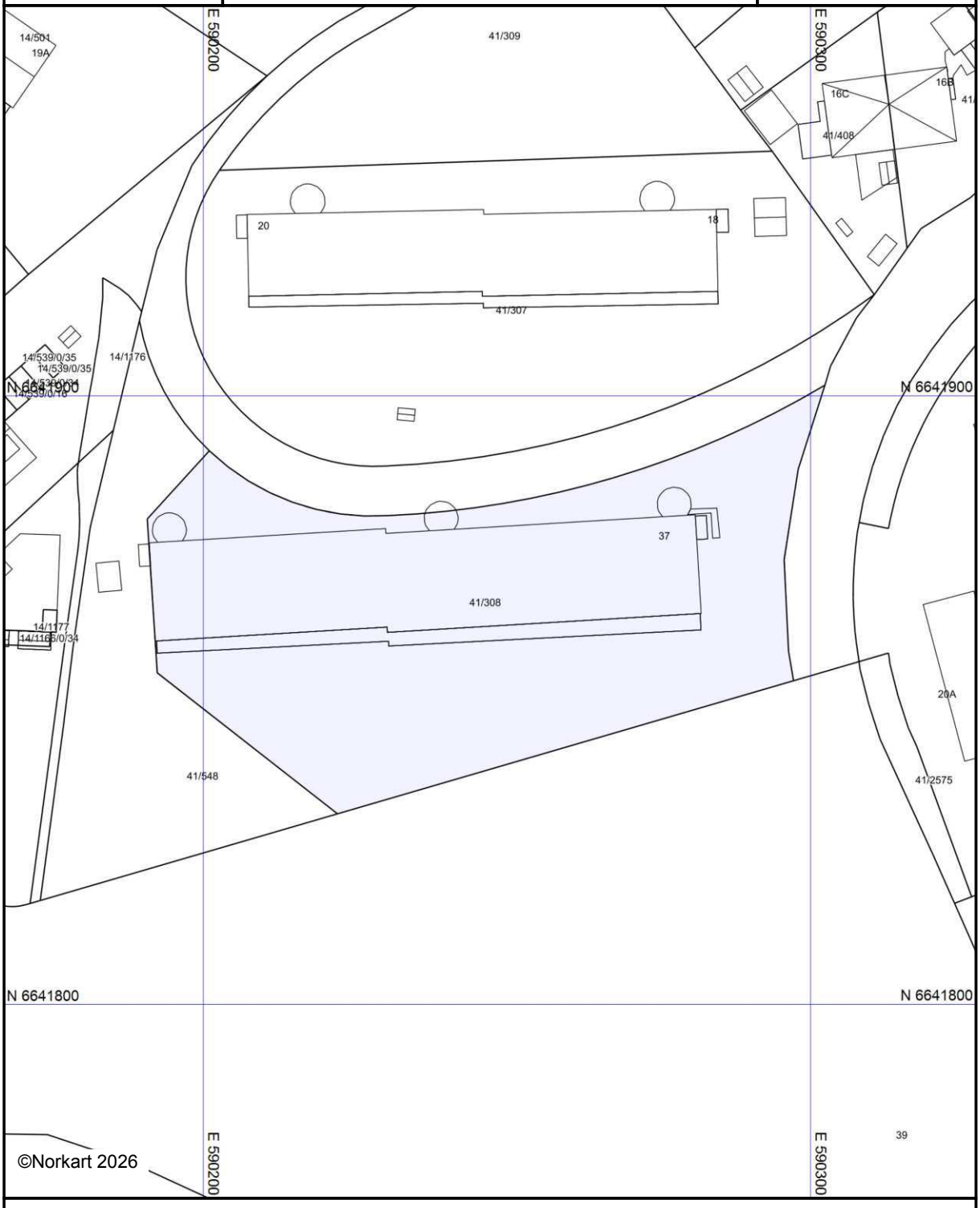
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/308/0/2
Adresse: Oksenøyveien 37
Utskriftsdato: 19.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

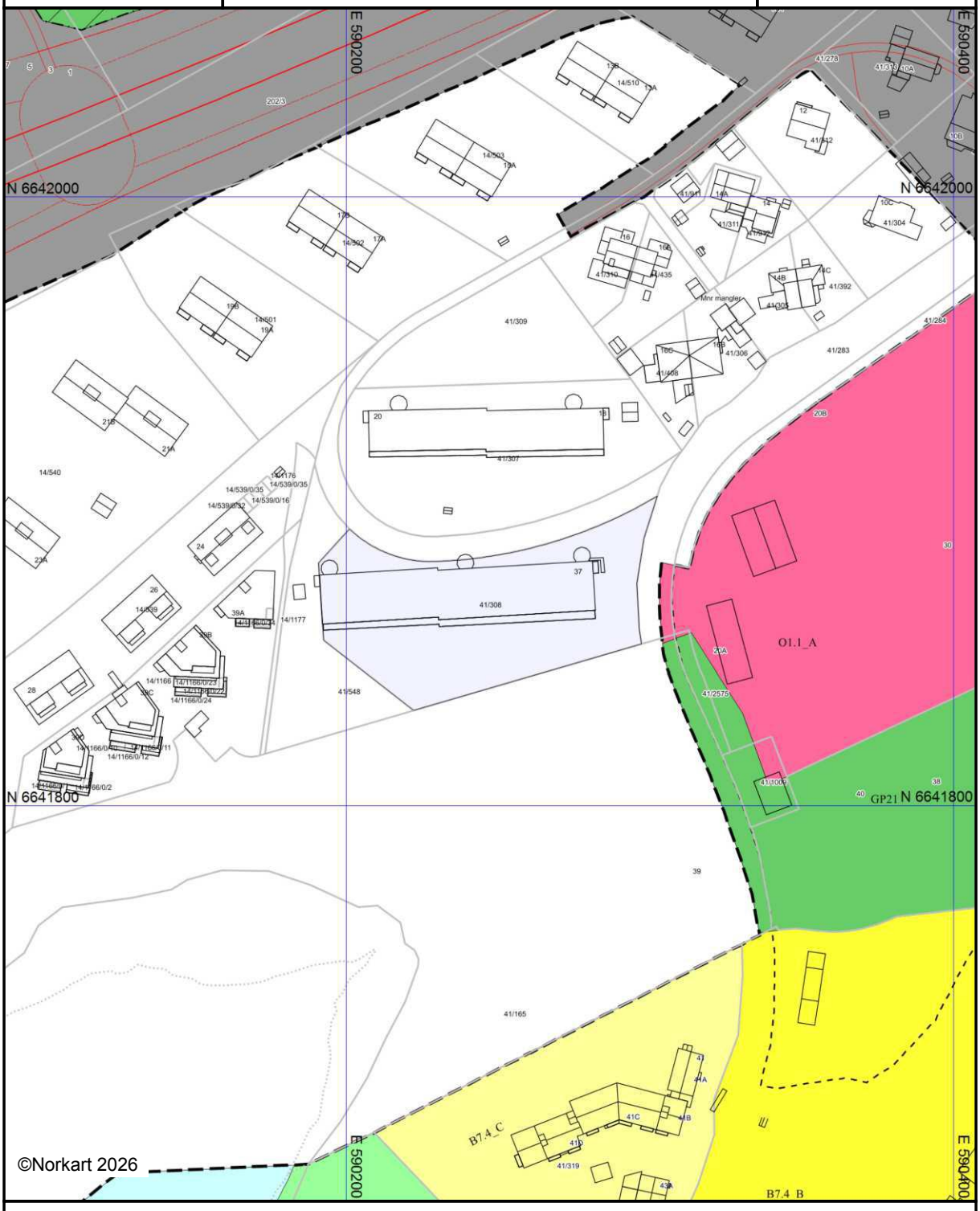
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/308/0/2
Adresse: Oksenøyveien 37
Utskriftsdato: 19.07.2026
Målestokk: 1:2000

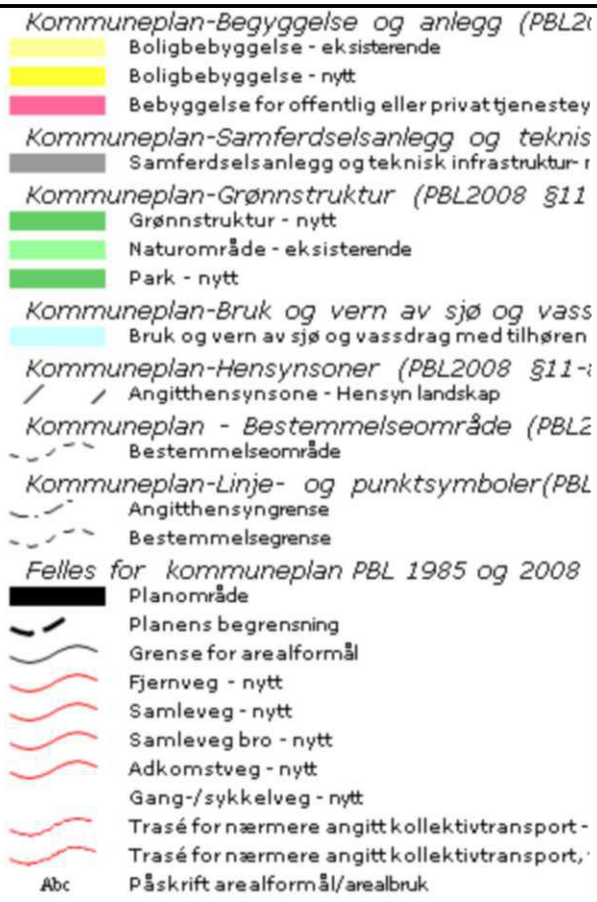
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/308/0/2
Adresse: Oksenøyveien 37
Dato: 19.07.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

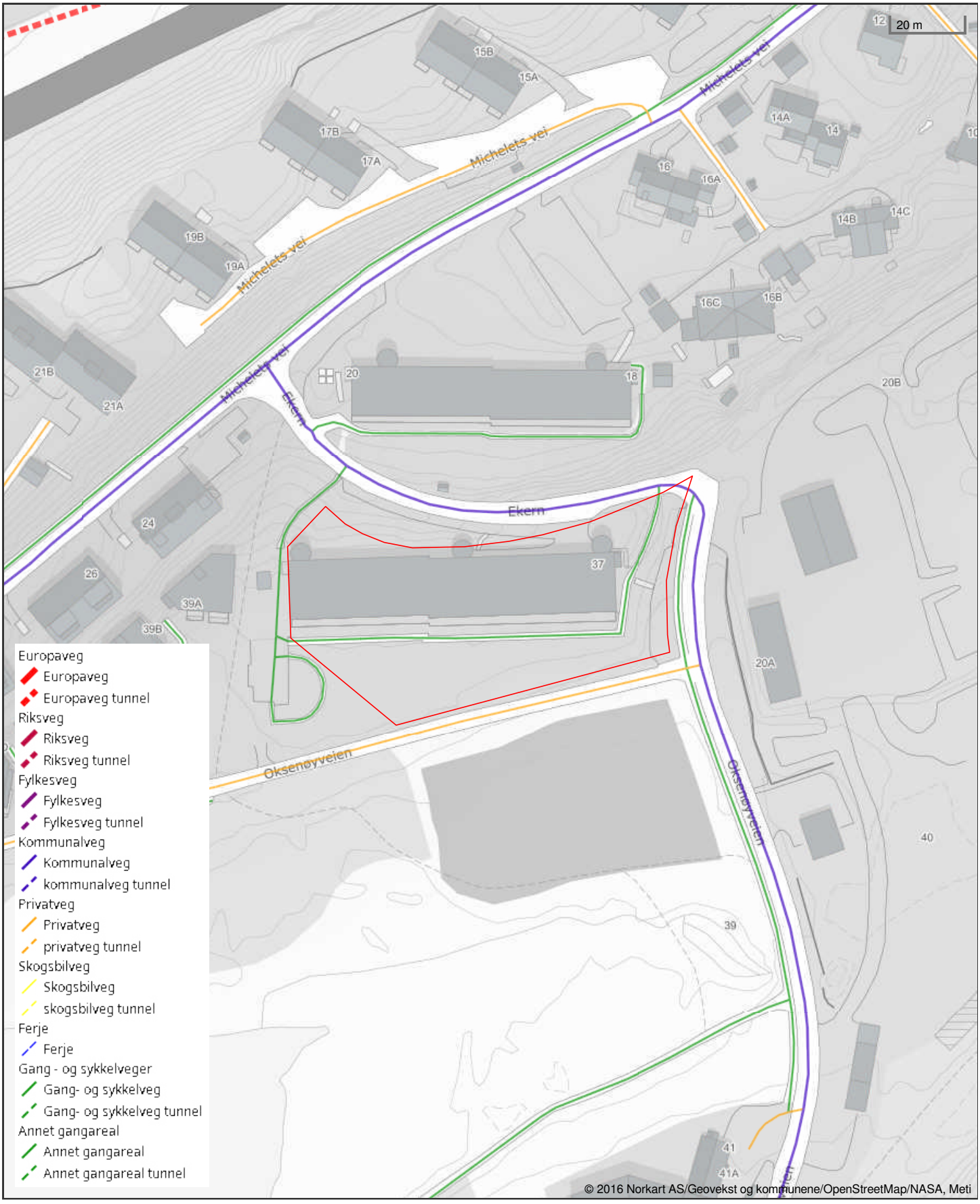
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 19.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/308//



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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Arkitekt MNAL Harald Krokstrand

Revefaret 11B

0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/29260 - 20/189000/FRA	04.09.2020

Adresse - Tiltak:	Oksenøyveien 37 - nye balkonger
Gnr/Bnr:	41/308
Tiltakshaver:	Boligsameiet Holtekilen IV B
Ansvarlig søker:	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 7 datert 2.9.2020 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

19. [illegible]

42-[illegible].

OM/ES.

S.A.S. Boligsamvirkelag,
v/herrer Ringnes & Selvaag,
Pr. Harbitzgt. 18,
Oslo.

Gnr. 41, bnr. 1, tomt nr. 12, Fornebu.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i boligblokk på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

En gjör oppmerksom på at innflytningstillatelsen ikke gjelder for underetasjen.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

Oksenøyveien 37

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km	
Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km	
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km	
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	6 min 2.9 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km	
Oslo International School 90 elever	14 min 6.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekern Linje 214	1 min 0.1 km	
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	18 min 1.5 km	
Lilleaker Linje 13	7 min 3.3 km	
Jar Linje 1, 2, 3, 5	9 min 4.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.3 km	

BARNEHAGER

Oksenøya barnehage (1-5 år) 147 barn	13 min 1.1 km	
Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	13 min 1.1 km	
Vier Lagåsen barnehage (0-5 år) 51 barn	17 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Nærbutikken Oksenøya	3 min
Kiwi Fornebuporten	12 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	20 min
Vitusapotek Fornebuporten	12 min
Vinmonopol Fornebu S	20 min

SPORT

Holtekilen balløkke	3 min
Oksnøyveien ballslette	3 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	13 min
SATS Fornebu	20 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

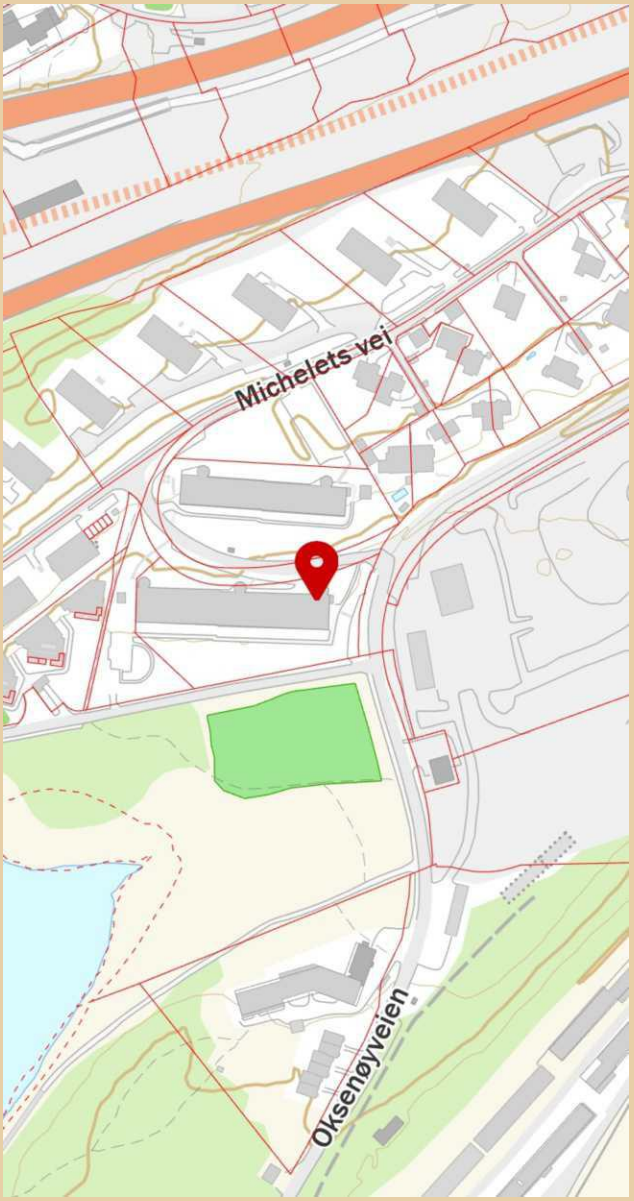
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

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:
Oksenøyveien 37, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 308, Snr. 39, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260380

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 938 55 117

E-post: kim.nordtorp@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.
