PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 7

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med markterrasse

Arnstein Arnebergs vei 7 , 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 948, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26111 **Eiendomsverdi ref nr:** XR2834

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med en gjennomgående normal standard og godt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til sydvestvendt markterrasse på 50 m².

Balansert ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer.
Felles varmt forbruksvann.

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderomsinnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med servantbolle oppå benk.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med buete svingdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med åpen løsning mot stue.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholt.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Det medfølger en bod i kjeller.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med EL-Bil lader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

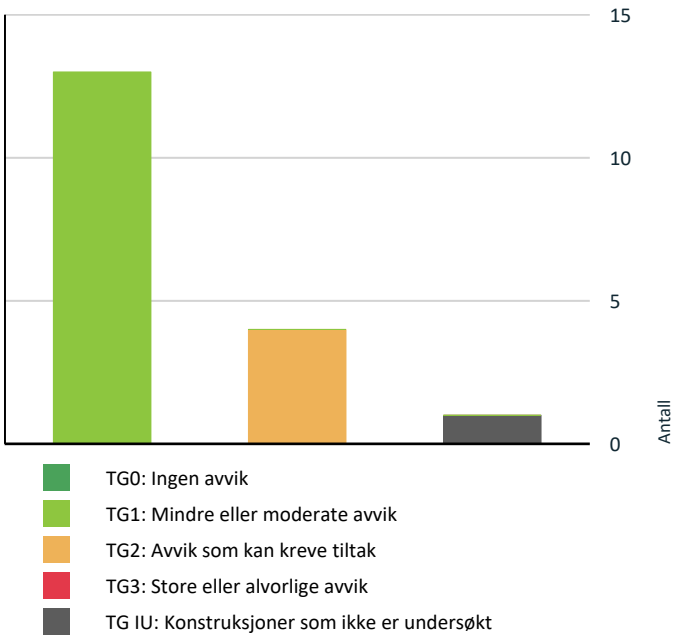
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med markterrasse

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Ferdigattest datert 18.11.2013.

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.

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med markterrasse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Markterrasse Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED MARKTERRASSE



Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Ytterdører/Terrassedør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.

–

Terrassedør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Markterrasse

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i tre- og betongkonstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Det er plantet hekk rundt markterrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe råte i enkelt terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Råte i terrassebordet medfører redusert styrke og kan utvikle seg videre over tid.

Tiltak:
Det anbefales å skifte terrassebordet med råteskade.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
1-stavs parkett.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på baderom.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,55 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte folierte innerdører.
Skyvedør med glassfelt mellom entre og stue.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entre - Garderobeskap med glatte fronter.
Bod - Hylle løsning.
Soverom - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.
Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

–

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Tilstandsrapport

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret 2013. Det er registrert merking som viser til SINTEF-godkjent våtromssystem. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen/monteringen av den aktuelle våtromskabinen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på monteringen av den aktuelle våtromskabinen. Det er registrert merking som viser til SINTEF-godkjent våtromssystem.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om ytterligere dokumentasjon på våtromskabinen foreligger hos sameiet/styret eller utbygger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Pulverlakkerte metallplater, med downlights.

Flissatte veggflater.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving. TG1 omfatter også «mindre avvik».

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger. Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med servantbolle oppå benk.
Speil på vegg over servant.
Lys over speil (downlights).
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med buete svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Svelling i baderomsinnredning indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid og videre nedbrytning av materialene over tid.

Tiltak:
Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares. Skadet innredning anbefales utbedret eller skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin. Hulltaking vurderes ikke som en egnet undersøkelsesmetode for denne konstruksjonstypen.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger normalt ikke gir representative resultater på grunn av kabinens konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med åpen løsning mot stue.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholt.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.
—

Tilstandsrapport

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper medfører økt risiko for vannskader dersom det oppstår lekkasje fra vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Tiltak:
Det anbefales å montere lekkasjestopper med automatisk avstengning av vanntilførselen ved registrert lekkasje.
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking på komfyren.

Tiltak:
Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere brannrisikoen og bedre sikkerheten på kjøkkenet.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Luke i entre og luke i himling på baderom med interne stoppekraner.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsanlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte i henhold til produsentens anbefalinger.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å redusere oppsamling av fett og opprettholde ventilatorens funksjon.

Ventilasjonsløsningen fremstår som tidsriktig for bygningens oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og øvrige komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmt forbruksvann.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet bygningens felles varmeanlegg. Radiatorene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder. Varmeanlegget er ikke funksjonstestet ved befaring, og det er derfor ikke foretatt vurdering av anleggets effekt eller tekniske funksjon.

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av radiatorer, ventiler og synlige tilkoblinger. Eventuelle feil eller mangelfull varme bør undersøkes av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap er lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Selvavlesende strømmåler i felles tavle.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

–

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Tilstandsrapport

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 komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking på komfyren.

Tiltak:
Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere brannrisikoen og bedre sikkerheten på kjøkkenet.

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

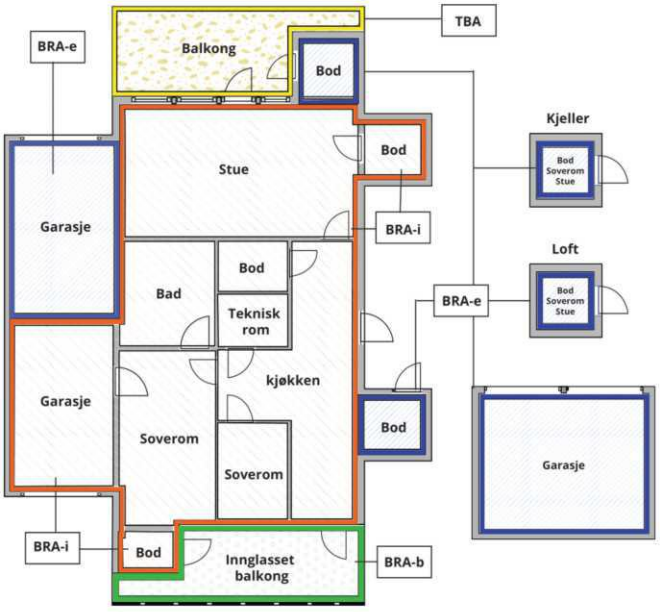
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet med markterrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	58			58	50
Kjeller		4		4	
SUM	**58**	**4**			**50**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad, bod, entré, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1.etasje:

Entré, bad, soverom, bod, og kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til sydvestvendt markterrassen på ca 50 m².

–

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 4,4 m².

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca. 14 m² med EL-Bil lader, merket med nr.31

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest datert 18.11.2013.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Mats Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	948		99	50.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Arnstein Arnebergs vei 7

Hjemmelshaver
Reklev Tina Helen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0103

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Arneberg Hage Boligsameie	59 / 9623	OBOS Eiendomsforvaltning AS	999276237

Felles formue
Kr. 12 104 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse beliggende på Lysaker i Bærum Kommune.

I området finnes blant annet badebrygge, lekeplasser, båttransport til Aker Brygge via Nesoddtangen.
Ellers nærhet til dagligvarebutikker, spisesteder, treningssenter samt flere servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet fra Lysaker stasjon med flytoget, busser til Oslo og Bærum i flere retninger og taxier fra taxiholdeplassen.
Nærhet til barnehager og skoler.
Kort vei til flere store butikksenter med godt utvalg av spisesteder, butikker og øvrige servicetilbud.
Enkel adkomst med bil til E18 i begge retninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4 193,20 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent og parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier og eller grøntarealer og varierende beplantning.

Eiet tomt på 50,3 m² i følge Norges Eiendommer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Gjesteparkering i felles garasjeanlegg for gjester.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regelverk.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 599,50,- pr. måned (kr. 43 194,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6658929			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

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.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
-Innvendige overflater
-Kjøkkeninnredning
-Avtrekk på kjøkken
-Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260396
Addresse	Arnstein Arnebergs vei 7		
Postnr.	1366	Sted	LYSAKER
Selgers navn	Tina Helen Reklev		

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?

01.10.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

5736881

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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:

Fornebubanen under utbygging.Har forstått at det er forslag om riving av Norwegianbygget for å evntuelt bygge leiligheter der.

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

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.09.2026

Signert av *Tina Helen Reklev*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Arnstein Arnebergs vei 7

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	6 min 2.7 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Oslo International School 90 elever	13 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fornebuveien Linje 31, 31E, 81, 145, 214	7 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	14 min 1.2 km
Lilleaker Linje 13	6 min 2.5 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.5 km

BARNEHAGER

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	2 min 0.2 km
Vier Lagåsen barnehage (0-5 år) 51 barn	7 min 0.5 km
Tøffe barnehage (1-5 år) 53 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fornebuporten	4 min
Joker Stabekk	13 min

FINN

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	22 min
Vitusapotek Fornebuporten	4 min
Vinmonopol Fornebu S	22 min

SPORT

Tjernsmyr gressbane	10 min
Lysaker skole	12 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	5 min
Lysaker Squash	13 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

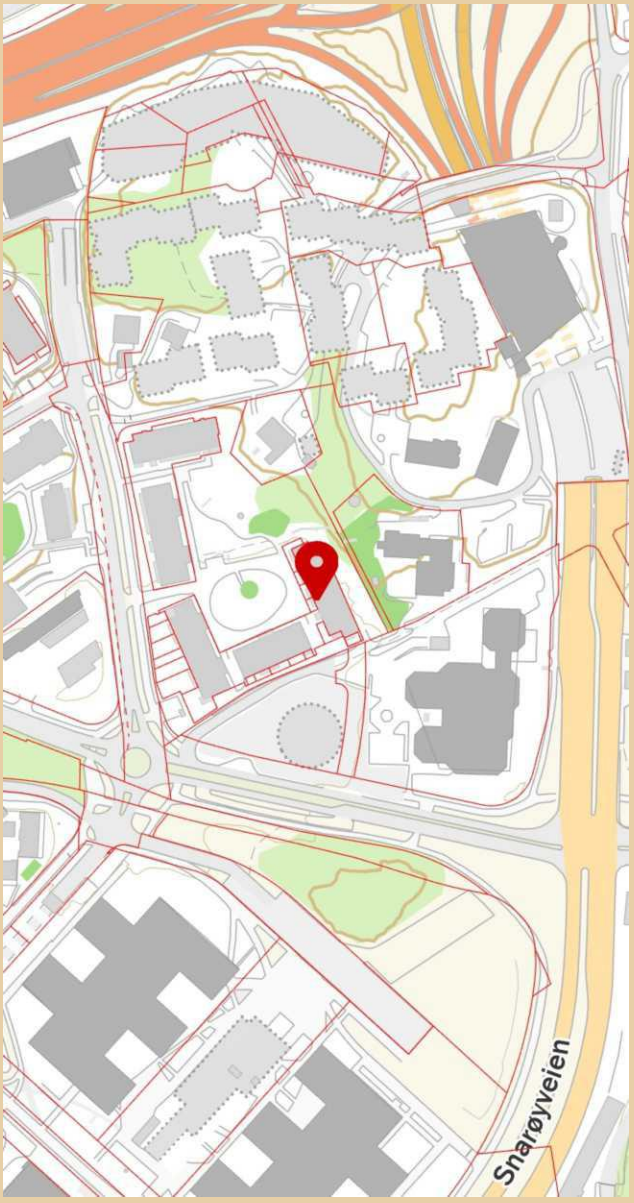
Gateparkering
Lett 84/100

—

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	948	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	99
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 7, 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 under bakken
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 027 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009001)
Navn	MAGNUS POULSSONS VEI - FELT B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.08.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9365/2009001.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9234/2002032.pdf
Delarealer	**Delareal** 965 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1D
	Delareal 775 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1E
	Delareal 332 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Fa1 **Utdyp.** Gangvei, gangsti og leke/oppholdsarealer
	Delareal 1 399 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1C
	Delareal 689 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1B
	Delareal 866 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1A
Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010009)
Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24650/7210125.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25454/7735359.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner
Id	2019021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019021)
Navn	FORNEBU - FORNEBUPORTEN (Planprogram med byplangrep)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2026

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010009)

Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24650/7210125.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25454/7735359.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 032 m^2 **Formål** Stasjons-/terminalbygg **Feltnavn** oSTB14

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009001)
Navn	MAGNUS POULSSONS VEI - FELT B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.08.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9365/2009001.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9234/2002032.pdf
Delarealer	**Delareal** 775 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1E
	Delareal 965 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1D
	Delareal 332 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Fa1 **Utdyp.** Gangvei, gangsti og leke/oppholdsarealer
	Delareal 1 399 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1C
	Delareal 689 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1B
	Delareal 866 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1A

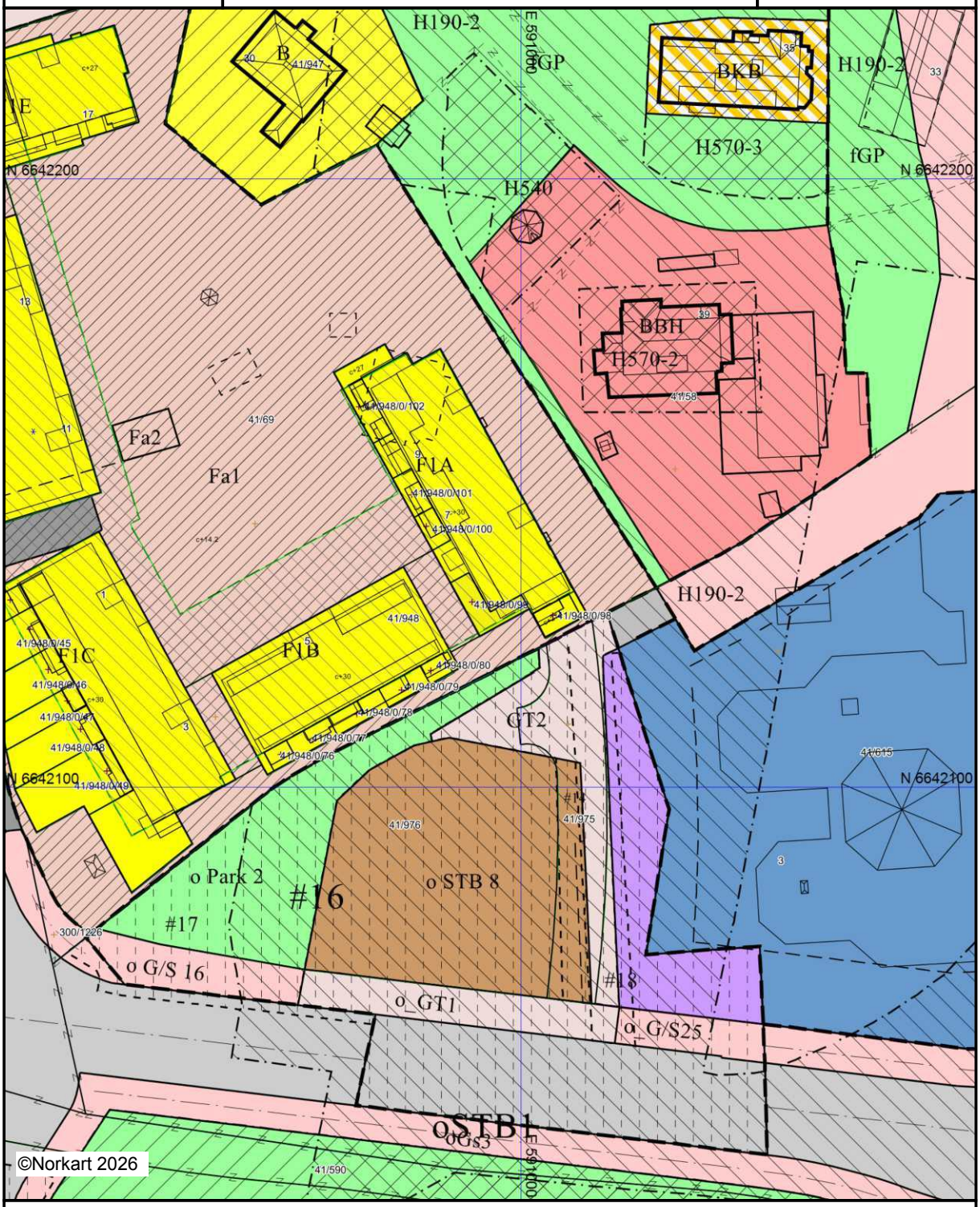
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/948/0/99
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 7
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

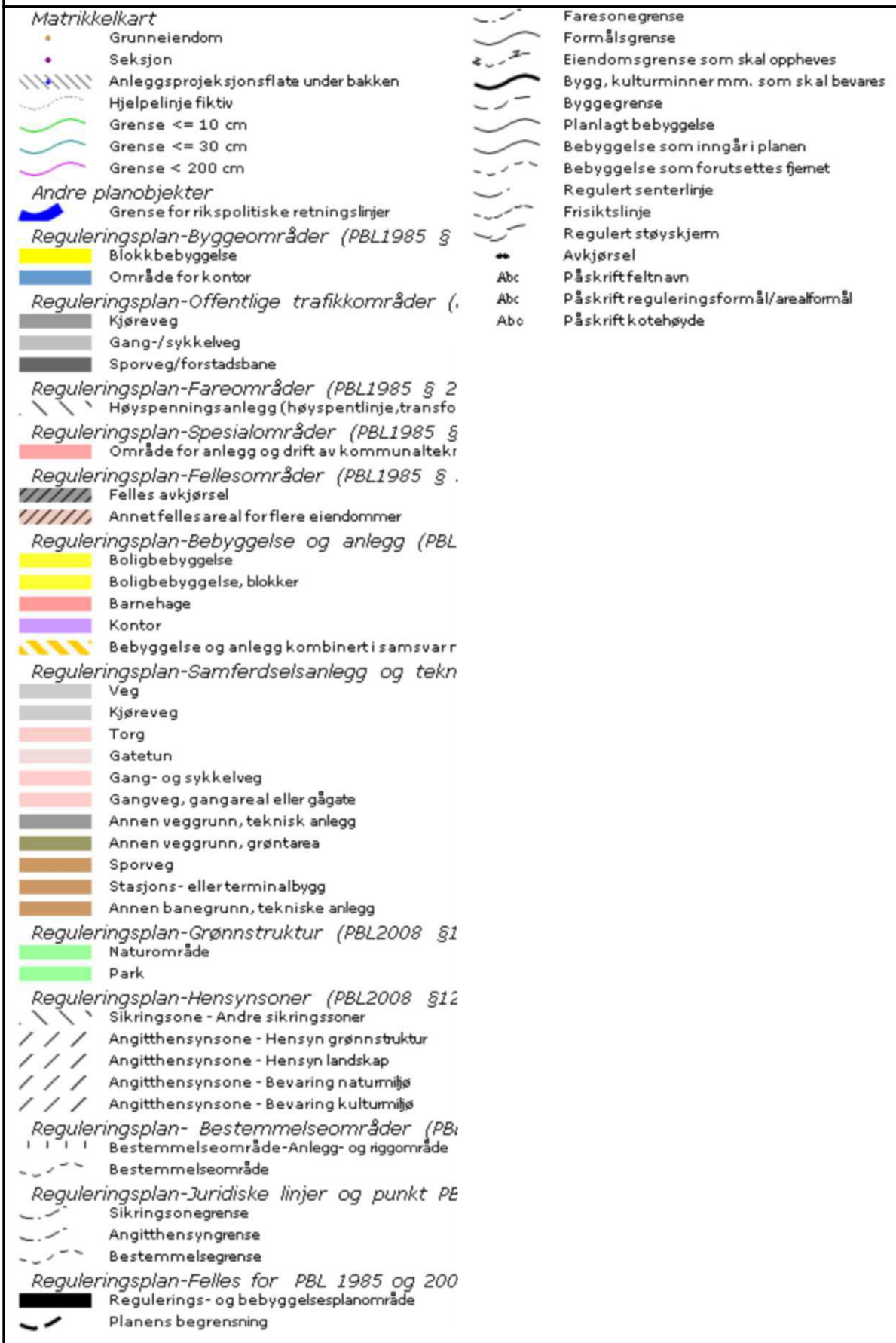
N

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



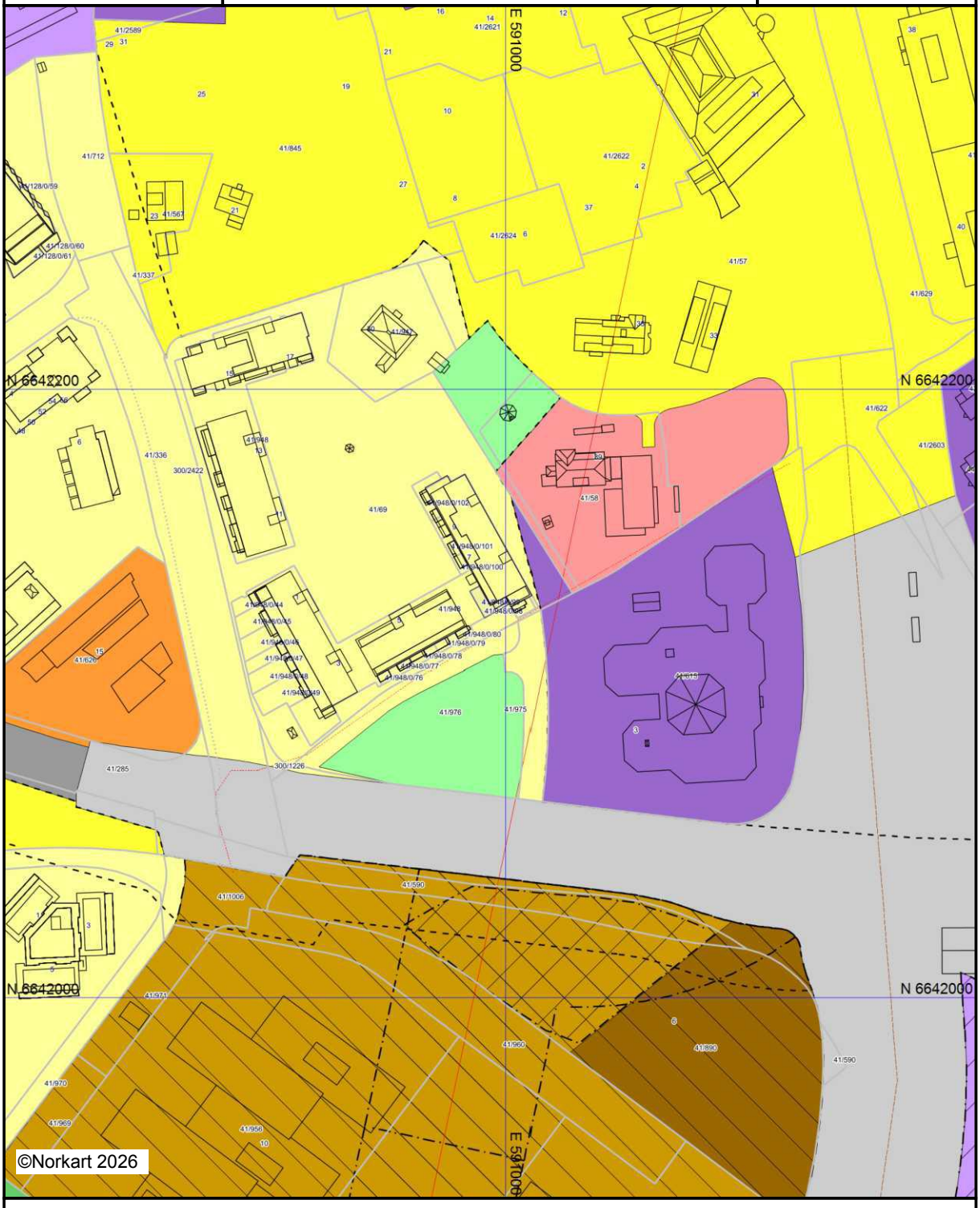
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/948/0/99
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 7
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

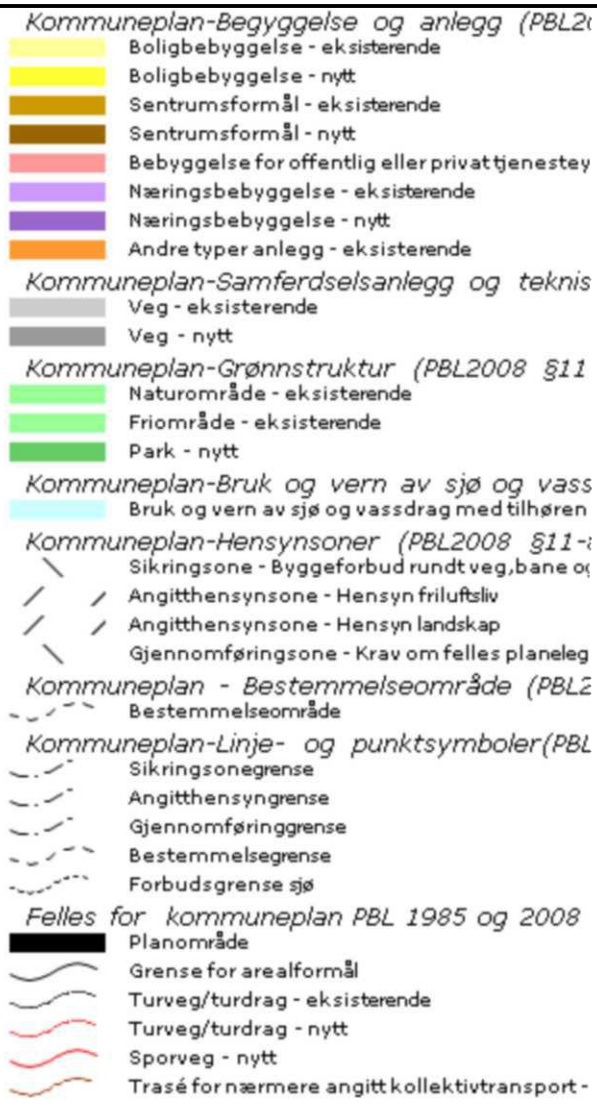
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



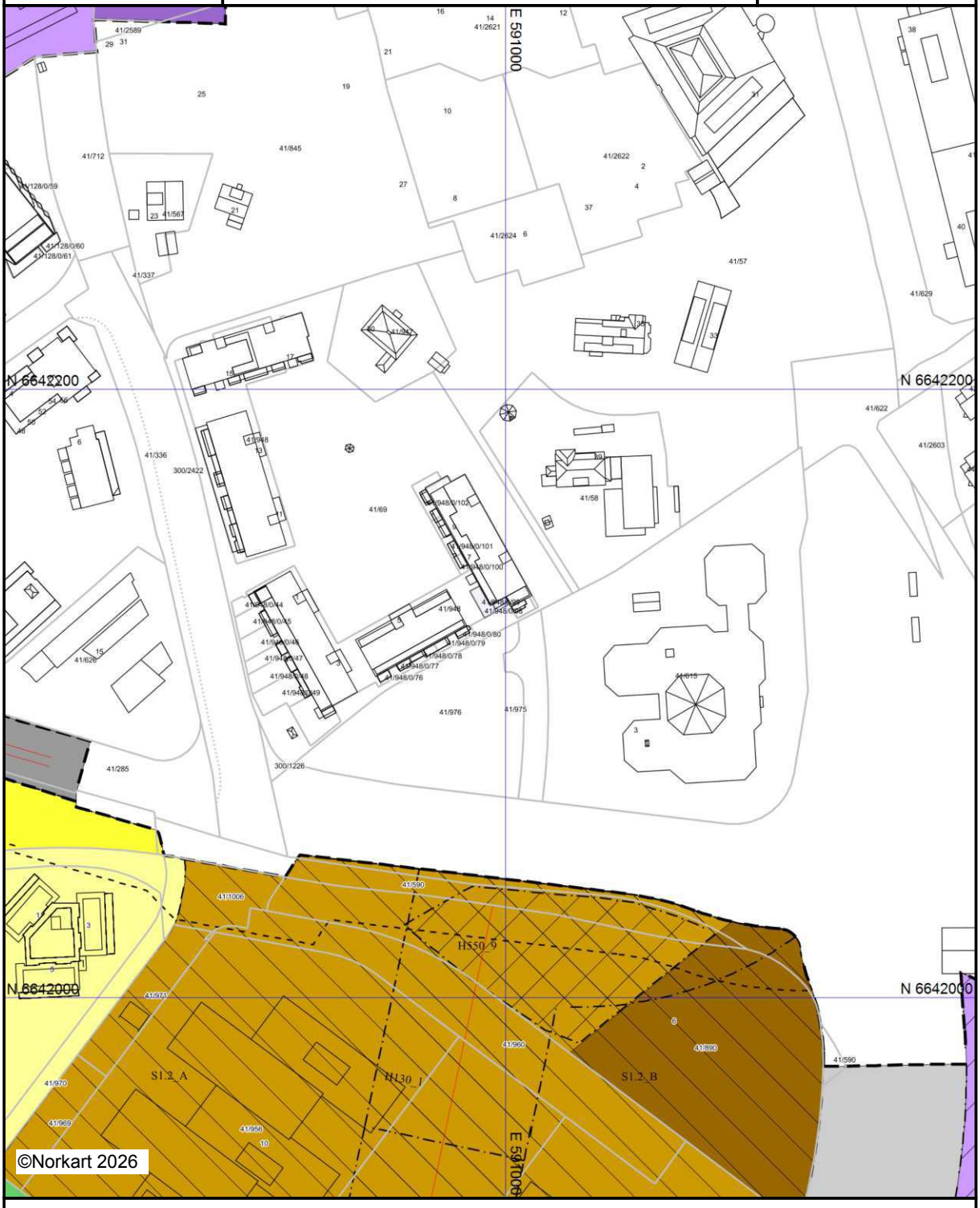
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/948/0/99
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 7
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

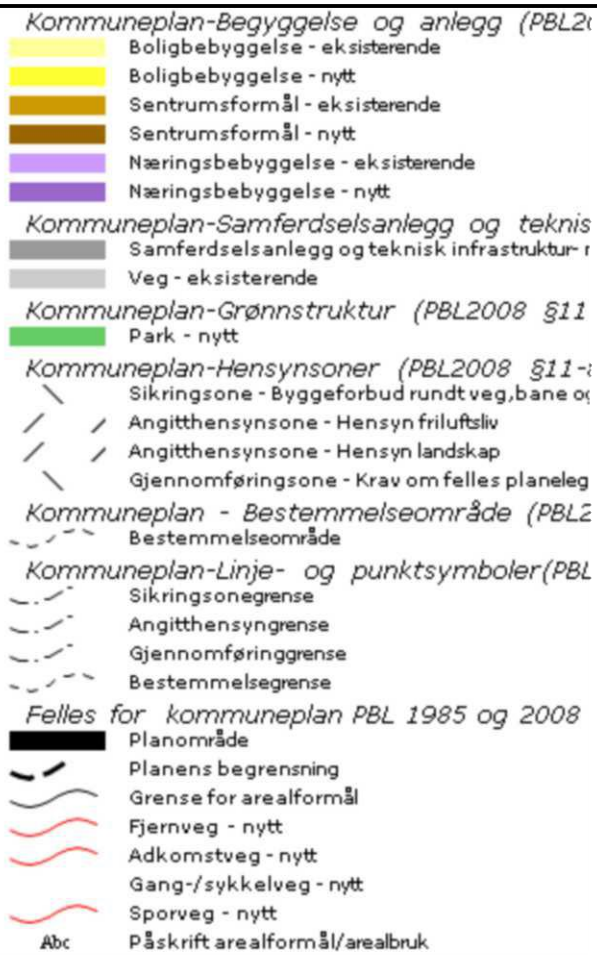
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



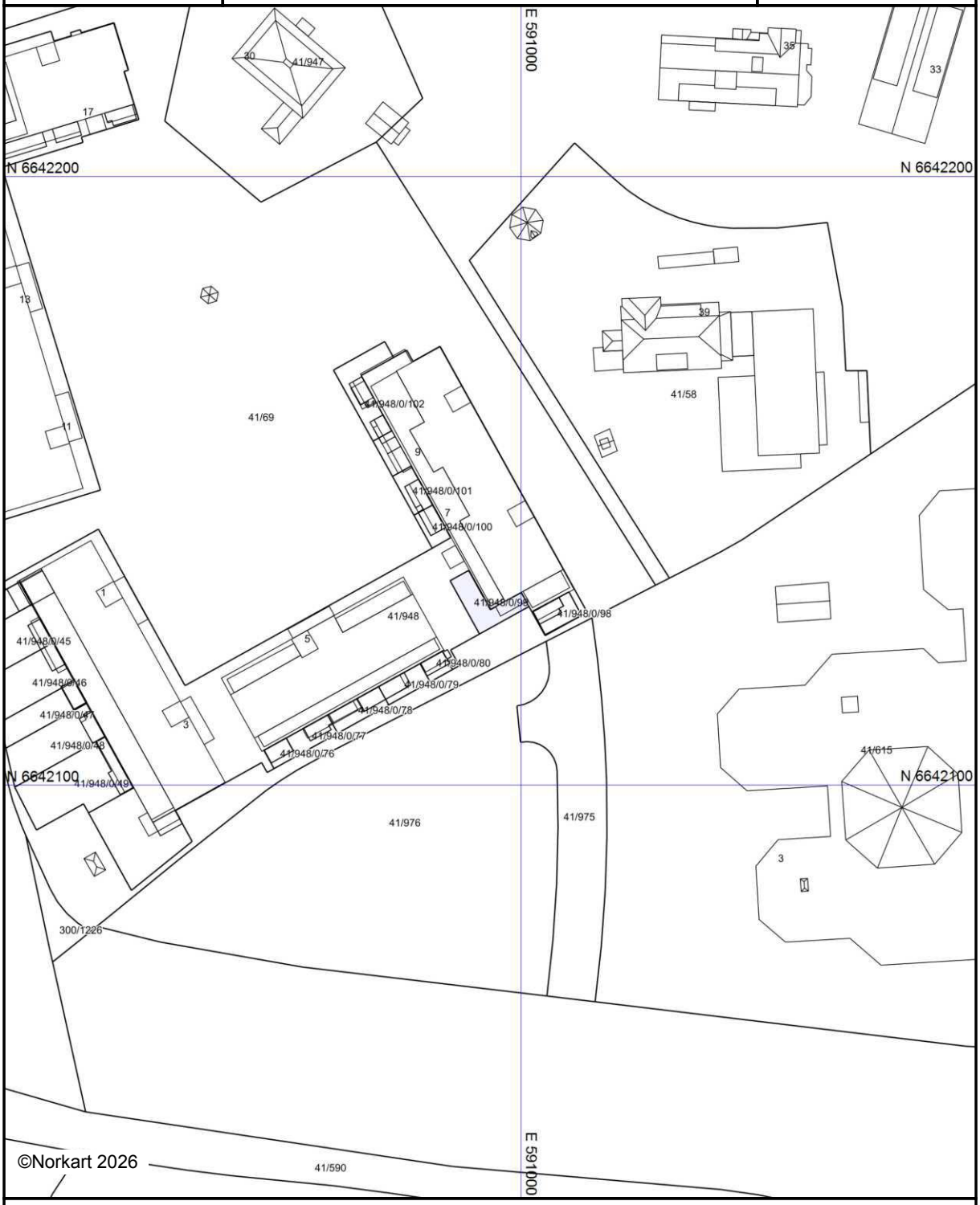
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/948/0/99
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 7
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	41	**Bnr**	948	**Fnr**	0	**Snr**	99
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 7 , 1366 LYSAKER						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2009/7656	Arnstein Arnebergs vei 7 og 9 - fem boligblokker - blokk A - parkeringskjeller - utomhus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2020/11356	Arnstein Arnebergs vei 7 - overbygg takterrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: 09/7656
J.post ID: 13/210590

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	18.11.2013	3482/13

Adresse - Tiltak:	Arnstein Arnebergs vei 7 og 9 - fem boligblokker - blokk A - parkeringskjeller - utomhus		
Gnr/Bnr:	41/69	Mottatt:	05.11.2013
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS	Komplett:	

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS	2157597
Kontrollerklæring - Tranby AS	2157598
Kontrollerklæring - Fjeldheim & Knudsen AS	2157599
Kontrollerklæring - Contiga AS	2157600
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS v/Skanska Survey	2157601
Kontrollerklæring - Entreprenørservice AS	2157602
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS	2157603

Kontrollerklæring - EMA Glass AS	2157604
Kontrollerklæring - Lefdal Installasjon AS	2157605
Kontrollerklæring - Brann og Sikkerhetsforum AS	2157606
Kontrollerklæring - Haaland Klima AS	2157607
Kontrollerklæring - Blikk og Montasje AS	2157608
Kontrollerklæring - Eriksen & Jensen AS	2157609
Kontrollerklæring - EMV Construction AS	2157610
Kontrollerklæring - Protan Tak AS	2157611
Kontrollerklæring - Otis AS	2157612

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **09/7656**
J.post ID: 12/198956

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	26.11.2012	3712/12

Adresse - Tiltak: Arnstein Arnebergs vei 7 og 9 - fem boligblokker - blokk A - parkeringskjeller - utomhus
Gnr/Bnr: 41/69
Tiltakshaver: Skanska Bolig AS
Ansvarlig søker: SKANSKA NORGE AS

FERDIGATTEST VEI

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest for offentlig vei fra rundskjøring Oksnøyveien og fram til gang og sykkelvei Magnus Paulsens vei gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Skansa Norge AS	1741054

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Utskriftsdato: 08.09.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	948	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	99
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 7, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
47354340	43028	31.12.2025	Stipulert forbruk	5526
48320238	46047	31.12.2025	Stipulert forbruk	5721

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VAledninger

Eiendom: 41/948/0/99
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 7
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:500

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.

ambita

Vegstatuskart

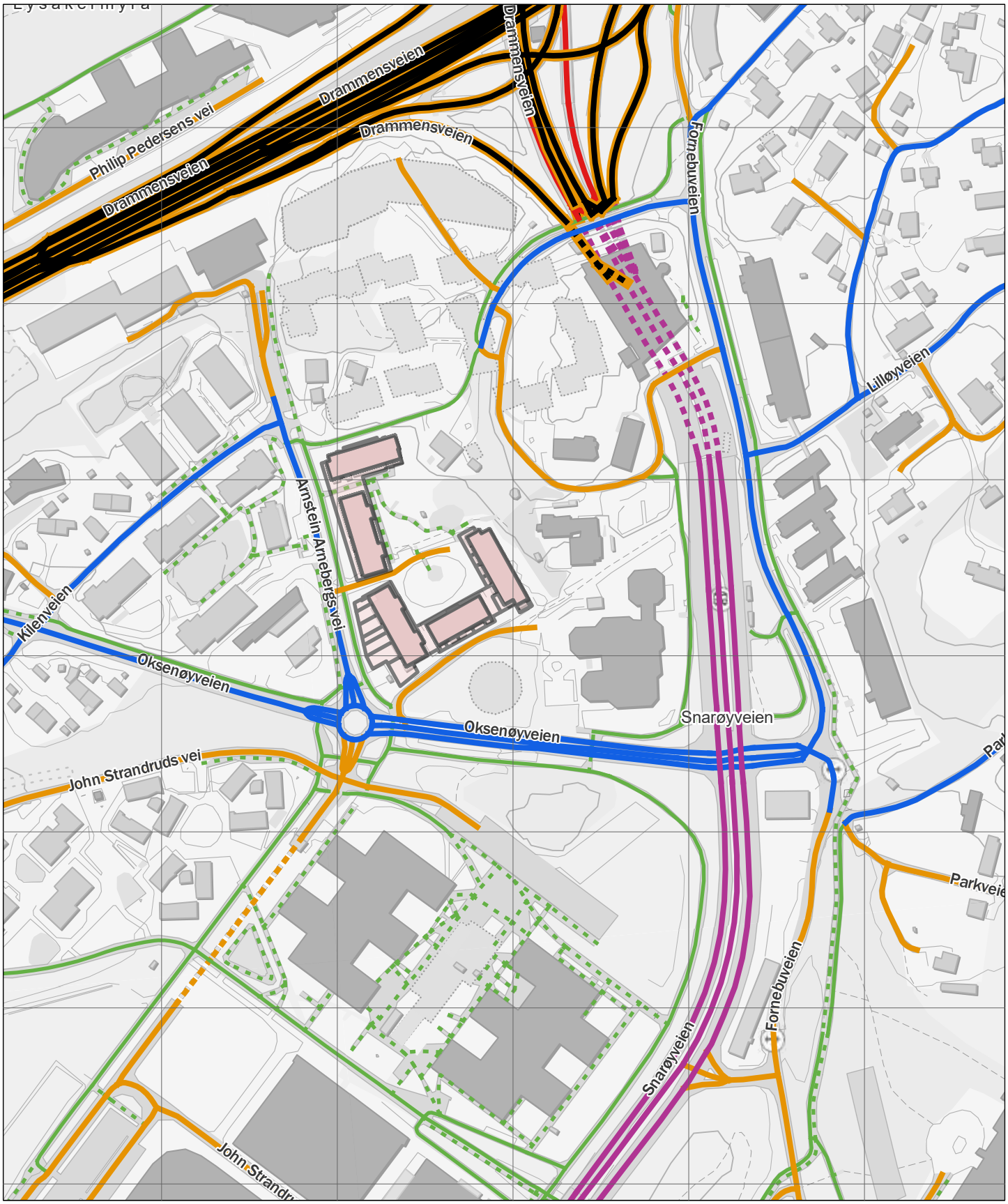
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/948/0/99

Adresse: Arnstein Arnebergs vei 7, 1366 LYSAKER

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08/09/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Merete Gardal
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: merete.gardal@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260396 . Vår ref.: 7028-1-099 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Arneberg Hage Boligsameie
Organisasjonsnr:	999276237
Seksjonseier:	Reklev, Tina Helen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	099
Adresse:	Arnstein Arnebergs Vei 7, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	99
Gnr.	41
Bnr.	948

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6658929.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet slo seg sammen med nabosameie 7034 Eilif fom 01012023 ref årsmøtevedtak. Garasjer er registrert i eget selskap. Inabo Garasjesameie med egne felleskostnader. Det er to boligsameier (Eilif og Arnstein) som kan kjøpe plass i garasjesameiet. Tinglyses med ideell eierandel på 24/5875 av eiendommen gnr 341 bnr 8. Administrasjonsgebyr til forretningsfører i hht gjeldende prisliste. Dersom kjøper skal overta plassen, må dette komme tydelig frem i salgsmeldingen da den ikke følger automatisk. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser. Hjemmeside: https://vibbo.no/arneberghage. Styret ber om at kjøperne gjør seg kjent med hjemmesiden. Der vil de finne mye praktisk informasjon som er nyttig for dem som eiere. Trimrom tilgjengelig. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 599,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	505,00	496,00 fra 01.10.2026
Vedlikeholdsfond	88,50	
Felleskostnader	2 538,00	
Bredbånd	468,00	

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:	291,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 104,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

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/Svein Magne Christensen, e-post: arneberghage@gmail.com
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

VEDTEKTER

FOR

ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

org. nr. 999 276 237

fastsatt i forbindelse med seksjonering

i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
og endret ved sammenslåing av Eilif boligsameie, Arnstein boligsameie og Helle utomhusameie
på årsmøtet 24.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Arneberg Hage Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.06.2012, for gnr 41 bnr 948 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger, og opprinnelig tinglyst seksjoneringsbegjæring av 21.02.12 for gnr. 41 bnr. 949, med situasjonsplan og plantegninger (vedlegg 2) Sameiene og utomhussameiet ble sammenføyd ved tinglysing 06.01.23, vedlegg 3.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 127 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 948 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, der noen har tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene omfatter uteareal for boliger på bakkeplan. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetenes hoveddel.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Terrasser i 1. etasje.

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

(4) Arneberg hage Boligsameie eier andeler i Inabo Garasjesameie, org.nr. 913 553 713, gnr. 341, bnr. 8. Arneberg hage Boligsameie disponerer boder og gjesteparkeringsplasser i Inabo garasjesameie. Nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til dette arealet er regulert i vedtekter for Inabo Garasjesameie.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av vedtak om sammenføyning tinglyst 06.01.23.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

(4) Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiet. Sidene av hekken mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4.1 Parkeringsplasser

Noen seksjonseiere har kjøpt parkeringsplass i Inabo Garasjesameie. I tillegg eier Arneberg hage Boligsameie parkeringsplasser i Inabo garasjesameie, som benyttes som gjesteparkeringsplasser for alle seksjonseierne i Arneberg hage Boligsameie. Regler for parkeringsplassene er fastsatt i vedtektene for Inabo Garasjesameie.

4.2 Boder

Sameiet eier 127 boder i Inabo garasjesameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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.

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

(3) Sameiet betaler en andel av kostnadene knyttet til Inabo Garasjesameie, iht. vedtekter for Inabo Garasjesameie. Kostnadene fordeles etter sameierbrøken.

(4) Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi, dersom dette ikke er i strid med eierseksjonsloven. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall dersom dette ikke er i strid med eierseksjonsloven.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1)Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1)I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller 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

(1) 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.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12

VEDTEKTER
for
INABO GARASJESAMEIE

Gnr. 341, bnr. 8, i Bærum kommune

§ 1 Navn
Sameiets navn er Inabo Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter et garasjeanlegg og en bod avdeling i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Arneberg Hage Boligsameie, og betegnes som gnr. 341, Bnr. 8, i Bærum Kommune («Eiendommen»).

Sameiet er et ideelt sameie, hvor sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.

Sameiet består av: Andeler med en sameiebrøk basert på areal, som fordeler seg som følger:

	Tekniske rom	823
	127 boder	1524
	29 gjesteplasser	296
Private parkeringsplasser	118, hver utgjørende 24	2 832
Til sammen		5 875

§ 3 Formål
Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, innenfor Arneberg Hage boligsameie, til beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass som kan benytte parkeringsplassene i Eiendommen. Dette gjelder ikke for plasser som er merket gjesteplasser. Disse kan kun benyttes av gjester til seksjonseierne.

Eiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av Styret ihht § 12.

§ 5 Rettslige disposisjoner
Alle sameierne er hjemmelshavere til en ideell andel i sameiet ihht sameierbrøken i samsvar med tinglyst skjøte.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i Arneberg Hage Boligsameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder samt gjesteplasser) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til Styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Arneberg Hage boligsameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin seksjon uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom Styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier i sameiet evt. dersom sameiet kjøper andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste seks måneder forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Arneberg Hage Boligsameie.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn én måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Beboere i Arneberg Hage Boligsameie skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over én måned av gangen
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Arneberg Hage Boligsameie sameiet har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan Styret pålegge sameiere å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Slik bytting av plass opphører når det dokumenterte behovet ikke lenger foreligger.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemming kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemming har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og Styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§ 7 Ordinært sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For sameieandelene tilhørende sameiet Arneberg Hage Boligsameie, kan kun styremedlemmer delta. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør Styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i det ordinære sameiermøtet i Arneberg Hage Boligsameie.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av Styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor dersom det er ønskelig (ikke lovkrav)

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§ 9 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) Endring av vedtektene
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
e) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn seks måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
2. Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
3. Endring av denne bestemmelse
4. Endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4

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

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

§ 10 Styret
Sameiet skal ha et styre på en styreleder og to til fire styremedlemmer. Styremedlemmene velges i årsmøtet til Arneberg Hage Boligsameie, men valget stadfestes i årsmøtet til Inabo Garasjesameie.

Minst to av styremedlemmene skal inneha en sameieandel med rett til parkeringsplass. Dersom det ikke finnes kandidater som oppfyller ovennevnte vilkår, kan også sameiere med andel med rett til parkeringsplass velges til styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for to år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan Styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler Styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn 50 prosent av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede Styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller to styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som Styret.

§ 12 Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig vedlike. Alt vedlikehold skal forestås av sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiet Arneberg Hage samt Helle Uteomhussameie skal ha nødvendig tilgang til å kunne utføre nødvendig vedlikehold av sine installasjoner som er lokalisert innenfor garasjesameiet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Vedlikeholdskostnader
1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a) Eiendomsforsikring, jf. § 17
b) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d) Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) Vaktmesterrom
f) Renhold av fellesarealer
g) Kostnader til forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser, gjesteparkeringsplasser som eies av sameiene eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom). Rettighetshavere med

tinglyst skjøte til parkeringsandeler er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst skjøte med ny rettighetshaver

a) Dette gjelder utgifter til blant annet:
b) Garasjeport
c) GSM-key eller tilsvarende
d) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
e) Oppmerking av p-plasser

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie.

Kostnader knyttet til vedlikehold av tekniske installasjoner, ventilasjonskanaler, rør, kabler osv. som tilhører Arneberg Hage Boligsameie og Helle Utomhussameie, inngår ikke i felleskostnadene for garasjesameiet, men bekostes av sameiene.

§ 15 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller Styret slik at de samlede à-konto-beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17 Kamera/videoovervåking av fellesarealer
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi Styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 18 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 19 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Husordensregler

Arneberg hage boligsameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

§ 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelig sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i sameiet.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder imidlertid ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etasje. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Bilvask skal ikke skje på sameiets eiendom, hverken ute eller i garasjeanlegget.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Ingen må ha gjenstander som strekker seg utenfor balkongen.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse eller eget uteområde. Skrot, pappesker o lign skal ikke oppbevares på disse områdene. Store gjenstander, som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Mating av småfugler må unngås da dette tiltrekker rotter og måker. Dette gjelder også leiligheter oppover i etasjene da fugler mister mat ned på bakken.

Grilling og terrasseoppvarming mv på terrasser/balkonger/uteområder er kun tillatt med elektrisitet og gass, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Det er viktig å være nøye med rens av grillelementer etter grilling for å unngå generende røyk og matlukt.

Sameiet disponerer en flott hage med gress, busker og blomster. Hagen er til for alle, både barn som leker og ellers for avkobling og hygge. Alle seksjonseier, leietakere og andre som er på besøk må bidra til at trær, busker og blomster ikke ødelegges. Ferdsel gjennom hekker og bed skal unngås.

§ 4 PARKERING

Området er bilfritt og det er ikke lov å parkere kjøretøy i fellesområdet. Ved særskilt behov for kjøring, kjør sakte og med omtanke innenfor boligområdet. Biler skal ikke gå på tomgang da dette er til sjenanse for beboerne og heller ikke lovlig. Det er forbudt å parkere på oppstillingsplassen for brannbiler (plassen mellom hus c (Arnstein Arnebergs vei 1/3) og Arnstein Arnebergs vei).

Plasser i garasjeanlegget som er avsatt til gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Dette gjelder også de to gjesteplassene med lademulighet.

Ved ønske om elbil-lader skal kun leverandør fastsatt av Styret benyttes. Informasjon om dette finnes på Inabo garasjesameies Vibbo-sider, tema «Elbil-lader».

§ 5 HUSDYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved husdyrhold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Husdyr skal føres i bånd innenfor innvendige og utvendige fellesarealer tilhørende sameiet og eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Under enhver omstendighet må husdyr holdes borte fra lekeplass og sandkasse.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan Styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør Styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 ANTENNER, PERSIENNER, INNSYNSSKJERMING MV

Etter søknad til Styret kan det gis tillatelse til oppsetting av enkelte antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

Sameiet (sameiermøtet eller Styret) bestemmer utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, herunder eventuelt markiser/persienner/screens, utebelysning på balkong/terrasse, varmepumper og lignende.

Utvendige blomsterkasser på balkonger er ikke tillatt.

§ 7 AVFALL OG SØPPEL

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Restavfall, papir / papp, plast og matavfall skal sorteres og kastes i egne containere. Større pappesker (som eksempelvis pizzaesker) må rives i mindre biter før de kastes i container. Glass og metall kan kastes i kommunens beholder som er plassert ved Kilenkollens avfallsstasjon vis à vis Arnstein Arnebergs vei 11/13.

Andre større og / eller farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formål utenfor sameiet.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene og dørene inn til boder samt garasje skal aldri forlates ulåst.

Møbler, tepper, pyntegjenstander, sko etc skal ikke hensettes i trappeoppganger, ganger eller utenfor egen inngangsdør. Utenfor egen inngangsdør kan man legge en dørmatte.

Søppelposer må ikke settes utenfor egen inngangsdør.

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser i garasje, dertil egnede boder eller egen bod.

Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller er til hinder for rømming ved brann.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o lign må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes fra egen veranda / terrasse, utenfor inngangsdørene eller på andre fellesområder.

Vær varsom nå du / dere vasker veranda / terrasse. Vannet som renner ned til naboen under skitner til utemøbler etc. Ta kontakt med dine naboer under når du planlegger vask. Ved behov for grundig vask av balkonger / terrasser (spyling etc) kan Styret ta initiativ til at alle vasker sine balkonger / terrasser etasje for etasje over en fastsatt periode. Dette vil bli varslet på Vibbo slik at alle kan sørge for at utemøbler og annet kan dekkes til.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn / ut av bygget. Sameiere oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Sameiet disponerer fire fellesrom som anvendes slik Styret til enhver tid bestemmer.

§ 9 POSTKASSESKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) i seksjonen. Kun skilt bestemt av Styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette. Informasjon om dette finnes på Vibbo under tema «Postkasseskilt».

§ 10 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på Vibbo. Seksjonseiere plikter å informere evt leietakere om viktig informasjon fra Styret. Siden har også en oppslagstavle som seksjonseiere og leietakere kan benytte ved behov for oppslag. Seksjonseiere må selv oppdatere epost-adresse og mobilnummer, informasjon om dette finnes på siden www.fdvweb.no.

§ 11 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGGET SAMT VANN/AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje samt arbeider på bad / kjøkken / vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for elektrisk anlegg.

§ 12 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange i egen seksjon. Det er ikke tillatt å dekke til røykvarslerne.

§ 13 BRUDD PÅ HUSORDESREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse. Som vesentlig brudd regnes bl a utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår om følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal snarest mulig meldes til Styret og deretter, på eget initiativ og for egen regning, utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av Styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan Styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

§ 15 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes Styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7028

ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

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 26. mars kl. 09:00 og lukker 30. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7028

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. Innkommende forslag til årsmøte - Gjerdet AA7 AA9 og barnehagen
7. Innkommende forslag til årsmøte - Maling/rehabilitering av inngangsparti og trappeoppg nr 9
8. Innkommende forslag til årsmøte - Vask av utvendige sider av balkong

Med vennlig hilsen,
Styret i ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Det foreslås av Kirsti Berdal og Kristin Eng er protokollvitner.

Forslag til vedtak

Kristin Engh og Kirsti Berdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 7028 Arneberg Hage Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000 kr.

Styrets innstilling

Forslaget er å opprettholde nivå fra i fjor, og beløpet baserer seg pa˚statistikk/gjennomsnitt styret faått fra OBOS med lignende sameier.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Innkommende forslag til årsmøte - Gjerdet AA7 AA9 og barnehagen

Forslag fremmet av:
Cecilie Færden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret jobber med å få satt opp gjerde på baksiden mellom AA7, AA9 og barnehagen. Det er allerede mange som bruker denne stien og det kommer til å øke etter at Fornebubanen er ferdig. Se bilder.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling er å undersøke om vi har anledning til skille veien bak oss med et gjerde.

Forslag til vedtak

Styret får stengt gangvei på baksiden av AA7, AA9 og barnehagen.

Vedlegg

3. AA9 sti mot barnehagen.jpg

4. AA9 sti mot barnehagen3.jpg

Sak 7

Innkommende forslag til årsmøte - Maling/rehabilitering av inngangsparti og trappeoppg nr 9

Forslag fremmet av:
Cecilie Færden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret starter maling/rehabilitering av inngangsparti og trappeoppgang i nr 9. Se bilder.

Vedtak: Styret rehabiliterer inngangsparti og trappeoppgang i nr. 9.

Styrets innstilling

Her må vi vurdere flere oppganger og i så fall budsjettere med denne kostnaden for kommende år. Det er litt tidlig mener styret å ta vedlikehold av oppganger pt. Større skader kan heller flekkmales.

Forslag til vedtak

Styret rehabiliterer inngangsparti og trappeoppgang i nr. 9.

Vedlegg

5. AA inngangsparti.jpg

6. AA9 Trappeoppgang.jpg

Sak 8

Innkommende forslag til årsmøte - Vask av utvendige sider av balkong

Forslag fremmet av:
Cecilie Færden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret setter i gang vask av utsiden av balkongene. De er veldig skitne og det gir et dårlig inntrykk av sameiet.

Vedtak: Styret sørger for at utsiden av balkongene blir rengjort.

Styrets innstilling

Dette vil være en kostbart prosjekt som må sees i sammenheng med utbygging og anleggsarbeid/ferdigstilling rundt sameiet. Styret er enige i at det er et behov, men styret mener vi må prøve å pålegge Veidekke og Fornebubanen til å delta i denne kostnaden.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at utsiden av balkongene blir rengjort.

Vedlegg

7. Balkonger.jpg

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Det er gjennomført jevnlige styremøter gjennom hele 2025, samt ekstraordinært årsmøte i forbindelse med valg av nye styremedlemmer og bytte av styreleder i juni.

De viktigste sakene og aktivitetene i 2025 er listet opp under:

Drift, vedlikehold og fellesarealer

• Gjennomført to vellykkede dugnader (vår og høst) med godt oppmøte og sosial avslutning.

• Løpende oppfølging av vaktmester og gartner, inkludert kvalitetskontroll av utført arbeid.

• Gjennomført tre møter med ansvarlige for grøntanlegg for å avklare kontraktens innhold og påse at nødvendig arbeid blir utført. Gjennomført en begrenset «benchmarking» av denne tjenesten.
• Sykkelrydding i fellesområder og garasje, samt utplassering av container
• Årlig garasjevask gjennomført
• Koordinert og gjennomført felles balkongvask
• Kvartalsvis heisservice i alle oppganger, samt løpende oppfølging og feilsøking
• Årlig service på røranlegget (desember 2025)
• Rutinemessig test av brannalarmanlegget og HMS-runder
• Oppfølging av hærverk og innbruddsforsøk i kjeller – én dør erstattet via forsikring, øvrige reparert
• Oppfølging av låser og sikring i fellesarealer
• Utredning av overgang til LED-belysning i fellesarealer og garasje. Svært begrenset tilgang til lyspærer og lysstoffrør.

• Bistå beboere med tilgang til garasjeport-løsning (gsm) og bruk av ladestasjoner

Ventilasjon

• Byttet serviceleverandør til Energima
• Gjennomført full innregulering av tilluft/avtrekk i samtlige oppganger
• Full utskiftning av ventilasjonsfiltre i alle bygg (kompensasjon fra Veidekke, utført juli 2025)
• Feilsøking og oppfølging etter ising og lukt i ventilasjonsanlegget i kuldeperioden i februar
• Restart og teknisk oppfølging av anlegget gjennom høsten
• Justering av luftinntak i oppgang nr. 5 for å redusere matlukt. Justering av spjeld tilknyttet oppgang nr. 11.
• Løpende feilretting og oppfølging av beboermeldte ventilasjonsproblemer

Oppvarming og fjernvarme

• Håndtering av lekkasje i fjernvarmeanlegget vinteren 2025 med betydelig oppfølging og etterfylling av vann
• Oppfølging av radiatorer med oppstartsproblemer etter sommeren
• Inngått avtale om Norgespris på strøm til fellesanlegg og fjernvarme fra 1.11.2025 for å redusere energikostnader

Poulssons Kvarter og Fornebubanen

• Tett og løpende dialog med Veidekke og Bærum kommune gjennom hele året
• Deltagelse i møter med entreprenør, både med og uten beboere til stede
• Oppfølging av støv- og støyproblematikk, tomgangskjøring, tungtrafikk og arbeidstider (inkl. lørdagsarbeid)
• Bidratt til konkrete tiltak: asfaltering av adkomstvei, økt vanning av anleggsområde og anleggsvei, oppsetting av gjerde bak bygg 15/17
• Fått etablert bom/port for å begrense trafikk inn på anleggsområdet før kl. 07.00
• Juridisk rådgivning i forbindelse med oppfølging av prosjektet

• Etablert egen informasjonsgruppe på Vibbo for dialog med beboere
• Oppnådd kompensasjon i form av full filterutskiftning i ventilasjonsanleggene
• Innsendt nabomerknader og kommentarer vedrørende Fornebubanen og øvrige byggeplaner i nærområdet
• Vurdert medlemskap i Fornebulandet Vel for å styrke sameiets stemme i utviklingssaker

Bad og bygningsmessige forhold

• Undersøkt og fulgt opp meldte fliseskader på baderom
• Opprettet informasjonsgruppe for berørte beboere
• Innhentet tilbud fra leverandør på vegne av sameiet

• Bistått beboere med tette avløp i dusj, mm.

Økonomi og administrasjon

• Løpende oppfølging av sameiets økonomi og fakturabehandling
• Arbeid med og ferdigstillelse av budsjett for 2026
• Varslet og vedtatt økning i felleskostnader fra 1.2.2026
• Gjennomført ekstraordinært årsmøte for valg av nye styremedlemmer/styreleder
• Tilrettelegging for valgkomité og styresammensetning
• Håndtering av innkomne saker til årsmøte 2025
• Løpende informasjonsdeling på Vibbo
• Tett kontakt med beboere vedrørende tekniske feil, vedlikehold, inn- og utflytting m.m.
• Årets driftsresultat er vesentlig forbedret fra tidligere år, og styret har klart å snu en negativ trend

Sosiale tiltak

• Gjennomført julegrantenning med gløgg og pepperkaker i desember med godt oppmøte

Styret har i 2025 brukt betydelig tid på oppfølging av eksterne byggeprosjekter og tekniske anlegg, samtidig som ordinær drift og vedlikehold av sameiet er ivaretatt.

Styret takker beboerne for samarbeid, innspill og engasjement gjennom året.

Økonomi

Sameiets driftresultat var i 2025 kr – xx.xx, som foreslås ført mot egenkapital. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12. var kr. xx, -.

ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 999276237, KLIENTNR. 7028

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 686 045	5 062 224	5 686 000	5 975 954
Andre inntekter		0	45	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 686 045**	**5 062 269**	**5 686 000**	**5 975 954**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 315	-26 085	-30 315	-30 315
Styrehonorar	4	-215 000	-185 000	-215 000	-215 000
Revisjonshonorar	5	-15 713	-14 187	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-187 130	-179 935	-205 000	-198 000
Konsulenthonorar		-71 656	-28 376	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-924 407	-1 385 738	-552 000	-672 000
Forsikringer		-270 340	-314 603	-376 000	-368 000
Kommunale avgifter	7	-1 237 512	-1 147 205	-1 475 000	-1 233 000
Kostnader sameie	13	-259 878	-299 155	-310 000	-307 000
Energi/fyring	8	-771 888	-811 339	-830 000	-830 000
TV-anlegg/bredbånd		-808 482	-698 868	-686 000	-853 000
Andre driftskostnader	9	-978 636	-867 676	-721 000	-834 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 770 958**	**-5 958 168**	**-5 430 315**	**-5 605 875**
DRIFTSRESULTAT		**-84 913**	**-895 899**	**255 685**	**370 079**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	47 456	59 076	0	0
Finanskostnader		0	-29	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**47 456**	**59 047**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-37 457**	**-836 852**	**255 685**	**370 079**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-37 457	-836 852		

ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 999276237, KLIENTNR. 7028

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	176 475	122 309
SUM ANLEGGSMIDLER		**176 475**	**122 309**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		194	3 790
Forskuddsbetalte kostnader		216 381	148 102
Andre kortsiktige fordringer	11	71 027	31 133
Energiavregning	12	356 517	314 115
Driftskonto OBOS-banken		680 742	740 483
Sparekonto OBOS-banken		698 082	871 214
Sparekonto OBOS-banken II		286 842	276 489
SUM OMLØPSMIDLER		**2 309 784**	**2 385 326**
SUM EIENDELER		**2 486 259**	**2 507 635**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 974 152	2 011 610
SUM EGENKAPITAL		**1 974 152**	**2 011 610**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		148 662	108 852
Leverandørgjeld		363 445	387 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		**512 107**	**496 025**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 486 259**	**2 507 635**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	101 959	118 193

Bærum, 18.02.2026
Styret i Arneberg Hage Boligsameie

Svein Magne Christensen Matilda Maria Larsson Knut Styrvold

Rikke Monrad-Hansen Vivi Amundsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 799 599
Bredbånd	713 232
Vedlikeholdsfond	173 214
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 686 045**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 315**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-215 000
SUM STYREHONORAR	**-215 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 713
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 713**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-253 844
Drift/vedlikehold VVS	-38 422
Drift/vedlikehold elektro	-7 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-226 193
Drift/vedlikehold heisanlegg	-190 434
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 539
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 822
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-1 087
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-924 407**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-724 564
Renovasjonsgebyr	-512 948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 237 512**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-260 044
Fjernvarme	-511 843
SUM ENERGI / FYRING	**-771 888**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 276
Vaktmestertjenester	-253 151
Renhold ved firmaer	-546 440
Snørydding	-55 594
Andre driftskostnader	-102 136
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-864
Andre kontorkostnader	-899
Bank- og kortgebyr	-3 859
Øreavrunding	153
Velferdskostnader	-570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-978 636**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 221
Andre renteinntekter	8 021
SUM FINANSINNTEKTER	**47 456**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	71 027
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**71 027**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-861 407
SUM INNTEKTER	**-861 407**

KOSTNADER

Techem	81 705
Fjernvarme	1 136 219
SUM KOSTNADER	**1 217 924**

SUM ENERGIAVREGNING	**356 517**

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

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

NOTE 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Velg alternativet som passer ditt selskap.
Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar
Selskapet eier 51,79 % / deler av Inabo Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie. Garantiansvaret
Garantiansvaret refererer seg
til den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie, og utgjør kr 101 959

Selskapets andel i Inabo Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Inabo Garasjesameie
er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for
fjoråret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QF5K3-QMN47-SZXY6-L35US-ZJ8NU-S061N

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 16:24:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QF5K3-QMN47-SZXY6-L35US-ZJ8NU-S061N

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.

Vedlegg 3 til sak 6. Innkommende forslag til årsmøte - Gjerdet AA7 AA9 og barnehagen



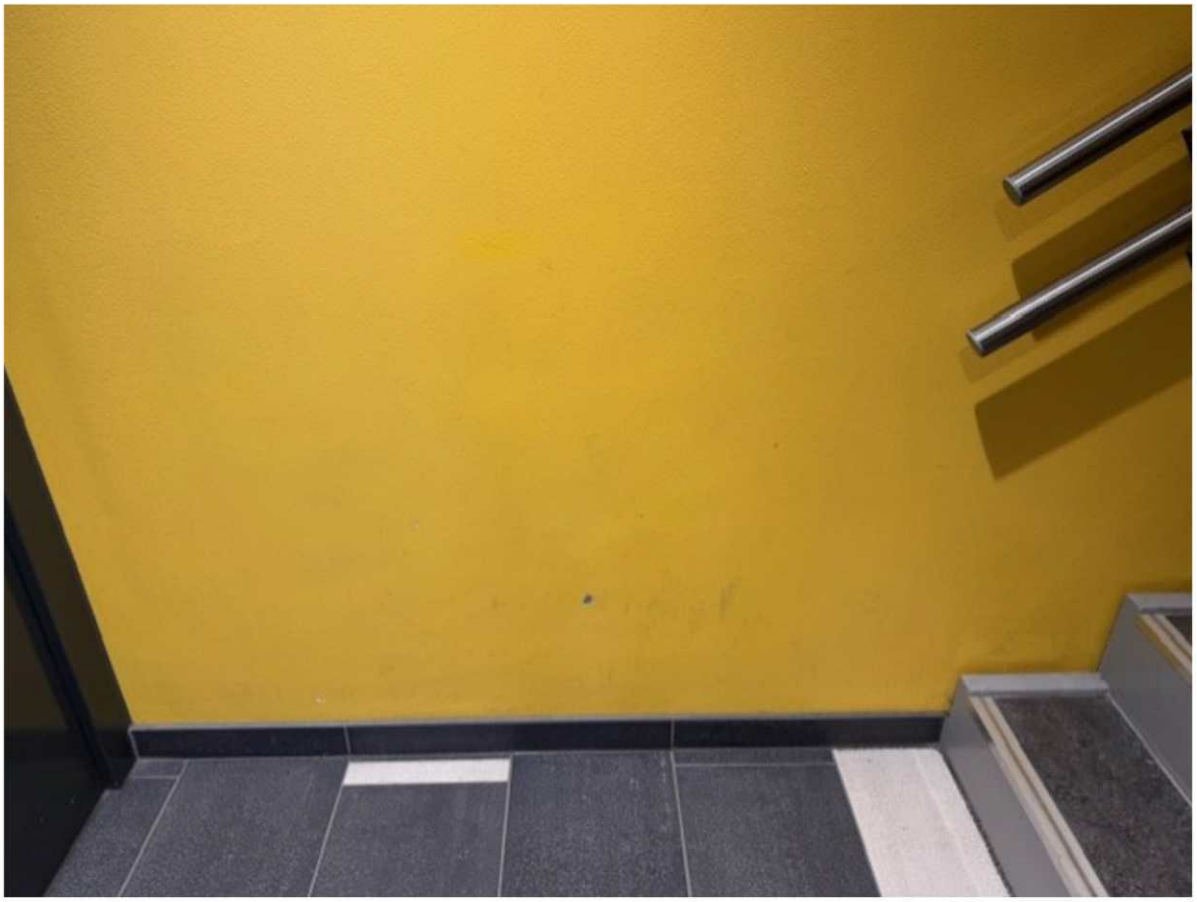
Vedlegg 4 til sak 6. Innkommende forslag til årsmøte - Gjerdet AA7 AA9 og barnehagen



Vedlegg 5 til sak 7. Innkommende forslag til årsmøte - Maling/rehabilitering av inngangsparti og trappeoppg nr 9



Vedlegg 6 til sak 7. Innkommende forslag til årsmøte - Maling/rehabilitering av inngangsparti og trappeoppg nr 9



Vedlegg 7 til sak 8. Innkommende forslag til årsmøte - Vask av utvendige sider av balkong



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 26.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.26
Selskapsnummer: 7028 **Selskapsnavn:** ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

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

Bendik Hoff Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristin Engh og Kirsti Berdal 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 [sum]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkommende forslag til årsmøte - Gjerdet AA7 AA9 og barnehagen

Styret får stengt gangvei på baksiden av AA7, AA9 og barnehagen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkommende forslag til årsmøte - Maling/rehabilitering av inngangsparti og trappeoppg nr 9

Styret rehabiliterer inngangsparti og trappeoppgang i nr. 9.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innkommende forslag til årsmøte - Vask av utvendige sider av balkong

Styret sørger for at utsiden av balkongene blir rengjort.

☐ For

☐ Mot

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

Protokoll til årsmøte 2026 for ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 999276237
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 09:00 til 30. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

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:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Det foreslås av Kirsti Berdal og Kristin Eng er protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Engh og Kirsti Berdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000.

Styrets innstilling
Forslaget er å opprettholde nivå fra i fjor, og beløpet baserer seg pa˚statistikk/gjennomsnitt styret fa˚tt fra OBOS med lignende sameier.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 215 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkommende forslag til årsmøte - Gjerdet AA7 AA9 og barnehagen

Fremmet av: Cecilie Færden

Styret jobber med å få satt opp gjerde på baksiden mellom AA7, AA9 og barnehagen. Det er allerede mange som bruker denne stien og det kommer til å øke etter at Fornebubanen er ferdig. Se bilder.

Styrets innstilling
Styrets anbefaling er å undersøke om vi har anledning til skille veien bak oss med et gjerde.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får stengt gangvei på baksiden av AA7, AA9 og barnehagen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innkommende forslag til årsmøte - Maling/rehabilitering av inngangsparti og trappeoppg nr 9

Fremmet av: Cecilie Færden

Styret starter maling/rehabilitering av inngangsparti og trappeoppgang i nr 9. Se bilder.

Vedtak: Styret rehabiliterer inngangsparti og trappeoppgang i nr. 9.

Styrets innstilling
Her må vi vurdere flere oppganger og i så fall budsjettere med denne kostnaden for kommende år. Det er litt tidlig mener styret å ta vedlikehold av oppganger pt. Større skader kan heller flekkmales.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innkommende forslag til årsmøte - Vask av utvendige sider av balkong

Fremmet av: Cecilie Færden

Styret setter i gang vask av utsiden av balkongene. De er veldig skitne og det gir et dårlig inntrykk av sameiet.

Vedtak: Styret sørger for at utsiden av balkongene blir rengjort.

Styrets innstilling
Dette vil være en kostbart prosjekt som må sees i sammenheng med utbygging og anleggsarbeid/ferdigstilling rundt sameiet. Styret er enige i at det er et behov, men styret mener vi må prøve å pålegge Veidekke og Fornebubanen til å delta i denne kostnaden.

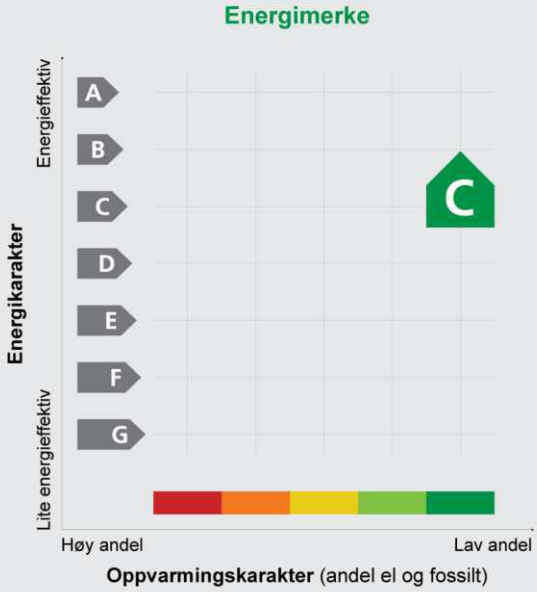
Forslag til vedtak:
Styret sørger for at utsiden av balkongene blir rengjort.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

ENERGIATTEST

Adresse	Arnstein Arnebergs vei 7
Postnr	1366
Sted	LYSAKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	949
Seksjonsnr.	56
Festenr.	
Bygn. nr.	300180276
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2021-1250421
Dato	18.04.2021



Innmeldt av	Simen Holter

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: 6 891 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 901 kWh elektrisitet	3 990 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnstein Arnebergs vei 7
Postnr/Sted: 1366 LYSAKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 18.04.2021 09:39:41
Energimerkenummer: A2021-1250421
Ansvarlig for energiattesten: Simen Holter
Energimerking er utført av: Simen Holter

Gnr: 41
Bnr: 949
Seksjonsnr: 56
Festenr:
Bygnr: 300180276

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

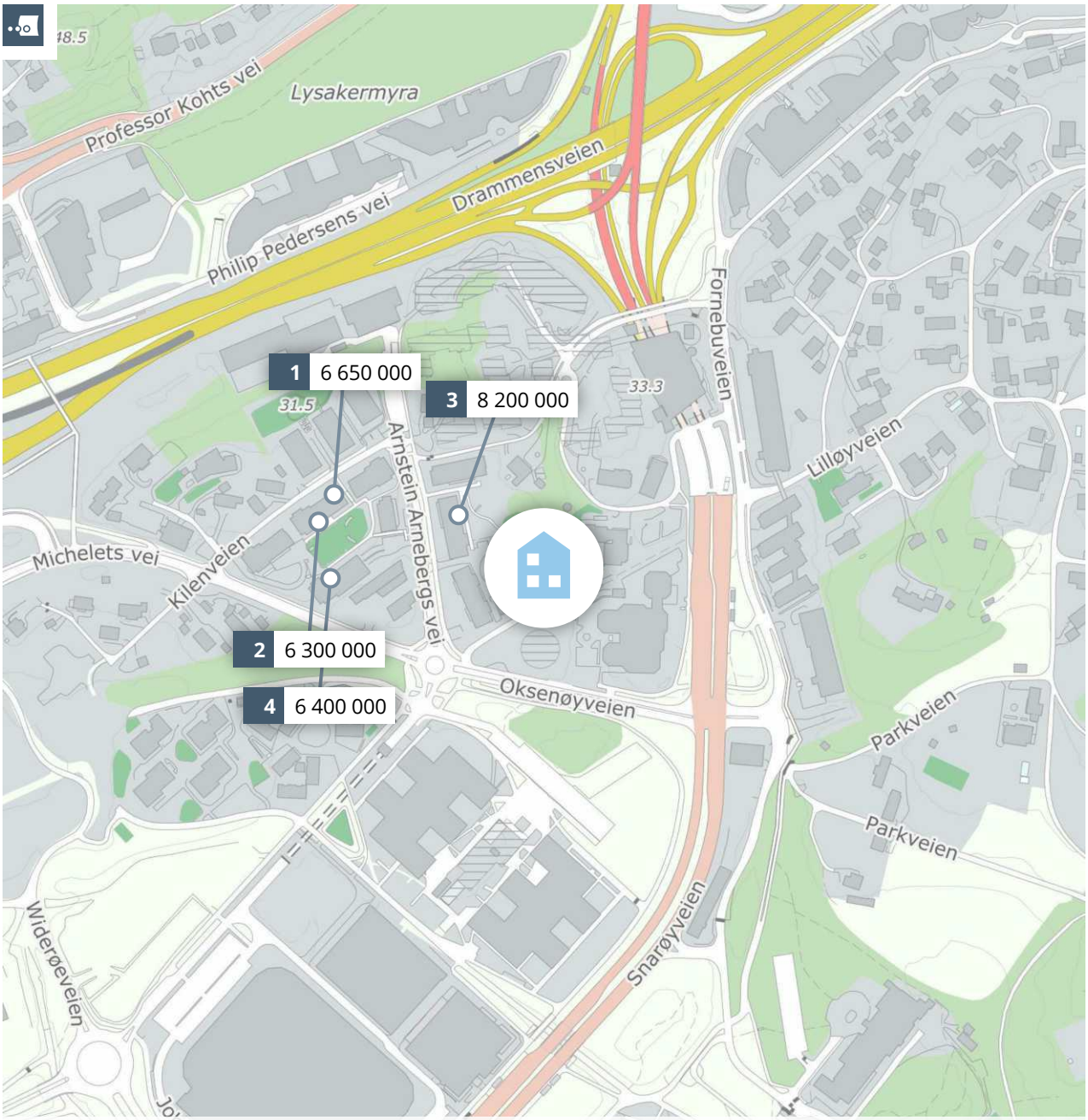
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Meglers verdivurdering

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 03.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arnstein Arnebergs vei 7, 1366 LYSAKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 41 BNR 948 FNR 0 SNR 99 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lysaker 03

Verdivurdert til

6 000 000

0	6 000 000	103 448
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	4 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 776
Formue	12 104
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kilenveien 8				07.11.2025	6 950 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**102 308**
	65 m²	2017	1. etg	2 sov						
2	Kilenveien 34				24.08.2026	6 500 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**118 868**
	53 m²	2017	3. etg	2 sov						
3	Arnstein Arnebergs vei 13				28.11.2025	8 500 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**94 253**
	87 m²	2012	1. etg	2 sov						
4	Arnstein Arnebergs vei 4				16.04.2026	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**118 519**
	54 m²	2017	1. etg	2 sov						

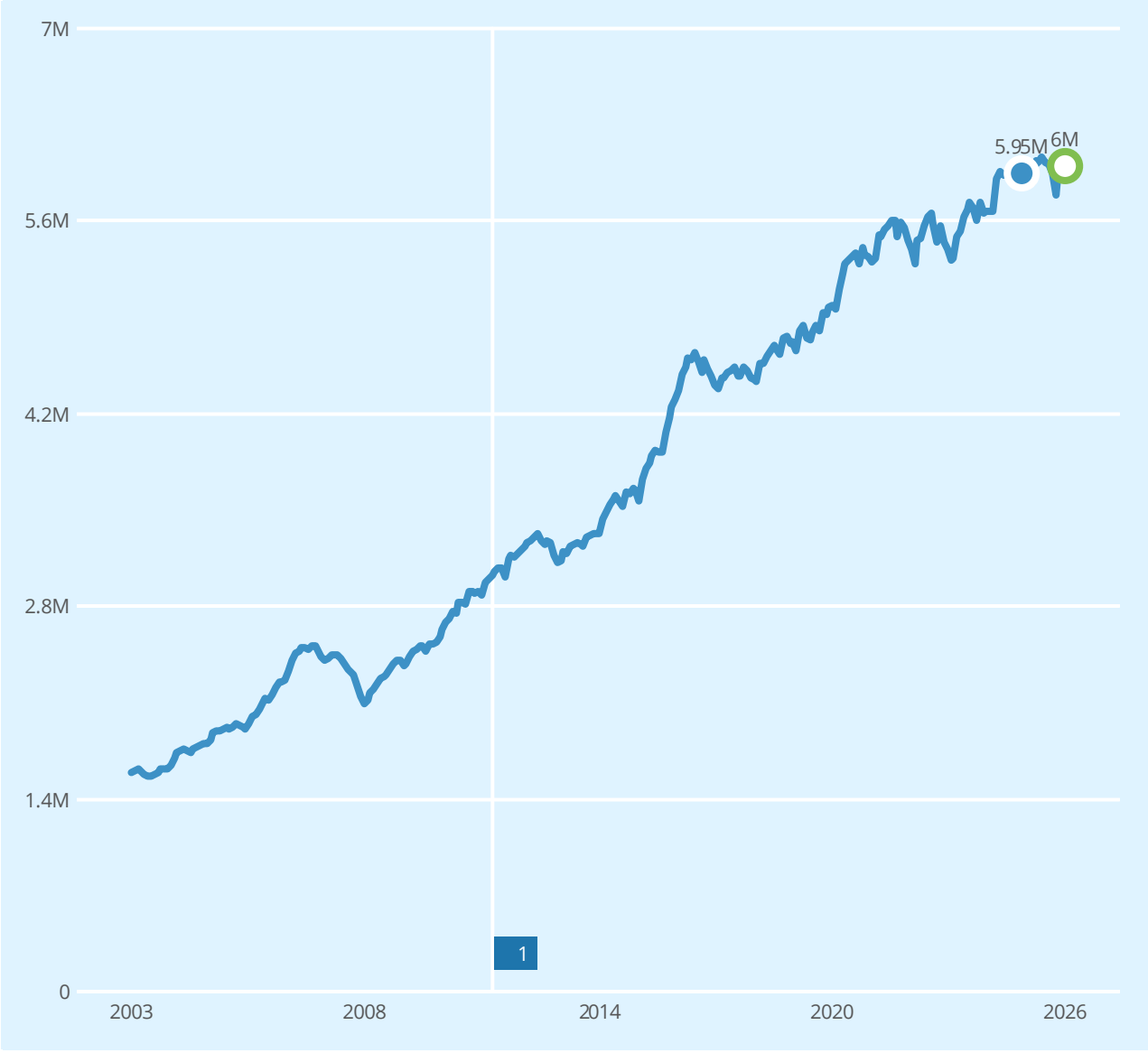
50 kvm solrik terrasse | Lys hjørneleilighet i Arneberg Hage | Garasje m/lader | Urbant på Fornebu | Kort vei til Oslo.
Store vindusflater og god takhøyde gir boligen en lys og luftig atmosfære, hjørneplasseringen og den store terrassen skaper en fin overgang mellom inne- og uterom. Leiligheten holder en god standard med et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, et godt soverom med garderobe, entré med garderobe, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin samt intern og ekstern bod. Sameiet tilbyr også felles treningsrom, sykkelbod og smørebod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.08.2025	11.09.2025	10.10.2025	6 200 000	5 950 000	0	5 950 000	
15.07.2021		15.07.2021	-	5 400 000	-	5 400 000	2
16.11.2016		16.11.2016	-	3 820 000	-	3 820 000	2
27.09.2013		27.09.2013	-	2 980 000	-	2 980 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Lysaker 03 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

9.3M
9.0M
8 704 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
118
dager

Leiligheter solgt i Lysaker 03 grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

7.5M
7.4M
7 289 000 Prisantydning i snitt
7 204 000 Salgspris i snitt
7.1M
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager
for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

106 677 Lysaker 03 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
103 448 Arnstein Arnebergs vei 7 Totalpris 6 000 000

86 578 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arnstein Arnebergs vei 7, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 948, Snr. 99 og Gnr. 341, Bnr. 8, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260396

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Chris Skoug Ødegaard

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 908 99 086

E-post: chris.odegaard@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.
