PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 4

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 129, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25021 **Referansenummer:** AB3339

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2 - roms leilighet med balkong

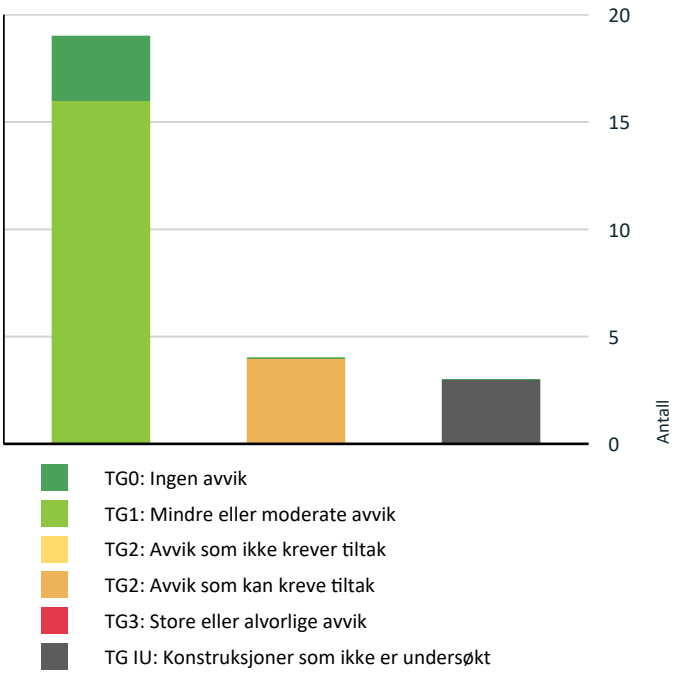
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

2 - roms leilighet med balkong

Tilstandsrapport

2 - ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i treramme fra byggeår.

——

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

TG 1 Dører

Isolert lyddør fra byggeår. Døren er merket H0502.

——

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

TG 2 Dører - balkongdør

Balkongdør med glass fra byggeår.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren tar i terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres.

Når døren tar i balkonggulvet, kan døren bli skadet. Dette kan føre til riper, hakk og økt slitasje på både dørbladet, tettelister og balkonggulvet, noe som kan gjøre dem både mindre attraktive og mindre funksjonelle.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong i betongkonstruksjon. Balkongen har terrassebord som dekke. Rekkverk i stål med rekkverkshøyde på ca 1,23 meter.

Andre utvendige forhold

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong/betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av teglstein og plater.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med fliser og banebelegg. Malte flater i felles oppgang.
Heis mellom etasjene.

Leiligheten har inngang fra utvendig svalgang.

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt

Tilstandsrapport

utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett (en-stav) og fliser.

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

TG 2 Overflater - vegger og himling

Vegger: Malte, glatte flater. Fliser i baderommet.
Himling: Malte betongflater og malte, glatte flater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss i betongelement i himling i stue samt i flere veggplater opp mot himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av riss i betongelement. Kontakt eventuelt styret i sameiet for nærmere detaljer.
Hvis man ikke ønsker riss i vegger må disse overflatebehandles. Avviket er vurdert til å være av kosmetisk art. Kontakt egne fagpersoner for hvordan utbedringen lettes kan gjennomføres.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 10 mm gjennom hele rommet. Dette er vurdert til å være tilstandsgrad 1 da avviket ikke er større enn 10 mm.
Soverom: ca 5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte dører.

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig himling med downlights.

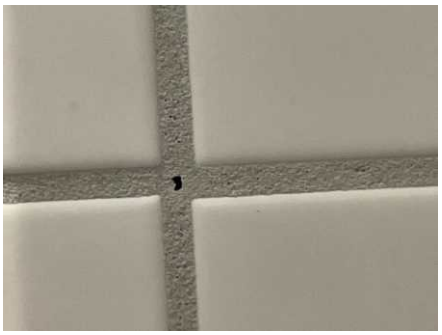
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Svertesopp gjelder fuge i overgang gulv/vegg.
Noen små skader i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Elastiske fuger bør jevnlig skiftes ut.
Fuger med små skader bør utbedres slik at avvikene ikke utvikler seg. Kontakt egne fagpersoner på fuger/flislegger.





5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.

Nedsenket dusjsone med fall mot sluk. Fall på ca 30 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er litt lite fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved tiltenkt bruk av våtrommet med dusjvegger fungerer rommet, men det bør vurderes utbedring av fallforholdet.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk og synlig klemring. Membran er trolig klemt under klemringen.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant på benkeseksjon med glatte fronter. Speil med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

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

Eneste dokumentasjon på hvordan overløp fra innebygget toalettsisterne er løst er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Det er annen branncelle og kjøkken med bakplater inn mot dusjsonen (det er for høy risiko (HMS) med hensyn til å bore gjennom bakplater da det er ukjent hva som er bak disse). Hulltaking er derfor foretatt i vegg mellom baderom og soverom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Glatt innredning og laminat benkeplate med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator i stål. Lys under overskap og plate mellom over- og underskap.

På befaringsdagen var oppvaskmaskinen noe løs, men eier har bekreftet at dette er utbedret etter befaringen.

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg. Anlegget er en del av ventilatoren hvor også filter er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør (plast) system. Fordelingsskap for forbruksvann og vannbåren varme i entré med overløp ført til baderomsgulv. Stoppekraner i fordelingsskapet.

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

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Anlegget er en del av ventilatoren hvor også filter er montert.

Da det ikke foreligger verktøy på befaringsdagen er ikke ventilasjonsanlegget åpnet opp. Tilstand er vurdert ut fra funksjonalitet. Det er opplyst at filter skiftes jevnlig.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Sprinkelanlegg.

Sprinkelanlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmesentral

Tilstandsrapport

Sentralanlegg for varme.

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 1 Vannbåren varme

Rør i rør (plast) system. Fordelingsskap for forbruksvann og vannbåren varme i entré med overløp ført til baderomsgulv.

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

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
9 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarsling.
Sprinkelanlegg.
Brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

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

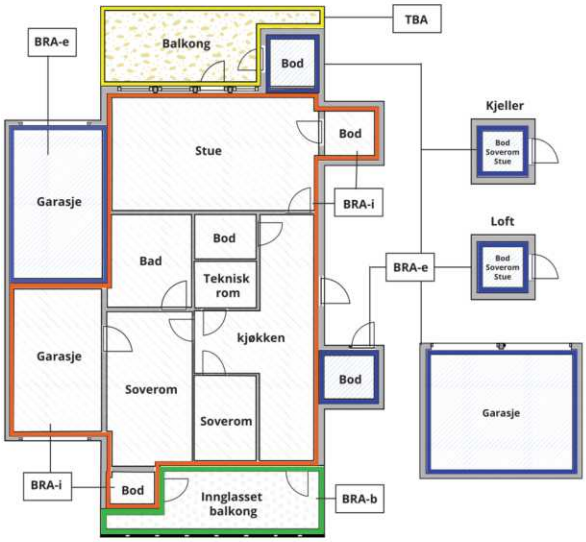
Hva er måleverdig areal?

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 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 balkong

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	41			41	8
Kjeller (-1)		8		8	
SUM	**41**	**8**			**8**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Gang/entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad		
Kjeller (-1)		Bod	

Kommentar

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

Stuen har utgang til balkong. Balkongen er overbygget.

Kjeller/underetasje: Boden er merket nr T-46. Garasjeplass merket nr 46. Garasjeplassen har el-billader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2 - roms leilighet med balkong	41	0

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Jan Erland Krüger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	129		46	9448.8 m²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse
Arnstein Arnebergs vei 4

Hjemmelshaver
Jan Erland Krüger

Kommentar
Felles eiet tomt for sameiet.

Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kilenkollen Boligsameie	41 / 9069	Obos Eiendomsforvaltning	919901020

Felles formue
Kr. 6 650 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området har flotte grøntarealer og friluftsområder som gir svært gode muligheter for rekreasjon og fysisk aktivitet. Kort vei til offentlige transportmidler, kjøpesenter, idrettsanlegg, barnehage og skoler.

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	158341			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	14.02.2025	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Fremvist		Nei
Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist.	14.02.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Innhentet		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Fremvist		Nei
Eier	25.02.2025	Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.02.2025	
2	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AB3339

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250065

Selger 1 navn
Jan Erland Krüger

Gateadresse
Arnstein Arnebergs vei 4

Poststed	Postnr
LYSAKER	1366

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250065

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er riss i taket i stuen. Det var riss i vegg opp mot tak i stuen som nå er sparklet og malt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert på garasjeplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250065

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250065

Tilleggskommentar

Den har vært leid ut siden ny.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250065

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erland Krüger	c06f19516573a5bdb7a18f9a6e1b68364b98002e	20.03.2025 12:19:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250065

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

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

Deres ref.: 7250065 . Vår ref.: 7585-1-046 Dato: 14.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kilenkollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	919901020
Seksjonseier:	Heide-Krüger, Hanne Margrethe
Medeier:	Krüger, Jan Erland
Leilighetsnummer:	046
Adresse:	Arnstein Arnebergs Vei 4, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	46
Gnr.	41
Bnr.	129

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1586341.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
- P-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene som har kjøpt p-plass.
- Avtale med ALtibox for bredbånd.
- P-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene som har kjøpt p-plass Avregning av fjernvarme ved BKK. Avtale med Altibox for bredbånd. Styrets eneste kontaktmulighet er: kilenkollen@styrerommet.no Felleskostnadene økes hvert år med KPI per januar iht. vedtak.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 484,82,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Månedlig internett/ bredbåndskostnad	459,00	
Garasje	210,00	
Felleskostnader	1 815,82	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	238,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 650,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kinearnestad59@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stein Halden, e-post: kilenkollen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: kilenkollen@styrerommet.no
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 6 570,– 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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: 15.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hundsund Ungdomsskole, Snarøyveien 81, Snarøya

Til stede: 20 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Stein Halden.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Vidar Sie foreslått.

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

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

Vedtak:

---

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

   Vedtak: Godkjent.

---

7. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Automatisk åpning av dør etter legitimering med RFID brikke/app – Forslagsstiller Morten Eriksen

Saksframstilling:
Automatisk åpning av dør fra garasje mot gang Beskrivelse: Dør fra garasje og inn til mot heis må åpnes ved å trykke på en knapp etter at beboer har vist gyldig brikke. Ønsker mulighet for at denne åpnes automatisk etter at brikke er blitt fremvist. Ofte bæres det mye mellom bil og leilighet, slik at man ikke har ledige hender. Forslag til vedtak: Ønsker at styret kan bestille automatisk åpning av dør, da jeg tror det er snakk om en liten endring, som alle beboere ville hatt godt av.»

Styrets innstilling:
Forslaget om å endre adgangssystemet for dørene i brannslusen fra garasjen til heisen er teknisk gjennomførbart, men styret ser ikke den umiddelbare fordelen med dette tiltaket. Det krever fortsatt at man frigjør en hånd for å bruke RDIF-brikken, og det å trykke på albuebryteren umiddelbart etterpå anses ikke som en betydelig ulempe. Derfor anbefaler styret at man ikke prioriterer ressurser til dette forslaget i øyeblikket.

Forslag til vedtak:
Det fremlagte forslaget vedtas.

Man gikk til avstemming, som ga 1 stemme for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

B. Endring postadresse fra Lysaker til Fornebu – forslagsstiller Morten Eriksen

Saksframstilling:
Etter en dialog med styreleder i nabo sameiet Kilenåsen, så ønsker Kilenåsen Boligsameie at alle 3 blokker skal endre postadresse fra Lysaker til Fornebu. Deres styre mener de har sendt inn forespørsel til vårt styre, uten å få svar. Beboere mener dette er mer riktig ut fra plassering i forhold til banen, samt at dette muligens vil øke verdien på boligene i tillegg. Forslag til vedtak: Ønsker avstemning av beboere om at styret skal samarbeider med nabosameiene for å få til denne endringen.»

Styrets innstilling:
Styret har ikke prioritert denne saken tidligere. Slik vi forstår forslagsstiller og nabosameiene er forslaget motivert av troen på at dette vil føre til høyere markedsverdi for sine leiligheter. Vi vil legge til at våre leiligheter historisk har en vesentlig høyere markedspris en leiligheter i Kilenåsen, og Arneberg hage. Kommende utbygging av «Poulssons kvarter» vil påvirke markedsverdien på den positive side mer enn skifte av postnummer for Kilenåsen og Arnebergs hage. Som vist i postsonekart ligger vårt sameie midt i sonen, og et skifte av postnummer vil kreve medvirkning fra langt flere adresser enn en søknad fra våre to nabosameier.
Styrets anbefaling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret skal samarbeide med nabosameiene Kilenåsen Boligsameie og Arneberg hage i en søknad for å endre postnummer til 1364 Fornebu.

Forslagsstiller trakk forslaget.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

C. Oppgradering av filtre som bestilles til ventilasjonsanlegget – forslagsstiller Morten Eriksen

Saksframstilling:
En beboer har sagt at det er et dyrere kullfilter som kan kjøpes som kostet 1400kr som filtrerer/fjerner all røyklukt. Jeg har da 2 forslag til løsning som jeg ønsker at kan stemmes over: 1) At styret kjøper dyrere kullfilter på vegne av beboere i fremtiden. 2) At styret ikke automatisk kjøper inn filter for beboere, men heller veileder til at det er på tide og bytte. De kan da også veilede til hvor disse fås kjøpt, slik at beboere selv kan velge vanlig filter eller et dyrere kullfilter dersom de er plaget av røyklukt. Fint om styret kan kommentere dersom de får rabatt ved kjøp av mange samtidig, slik at vi i fellesskap ikke mister noen form for rabatt ved å velge løsning nr 2.»

Styrets innstiling:
Styret er kjent med at det finnes aktive kullfiltre som en oppgradering av kvalitet på filtre til våre ventilasjonsanlegg. Vi er også kjent med at en beboer i år har valgt denne muligheten ved å bestille dette selv. Styret foreslår at fellesleveransen er standard filter som før, men at sameiere kan melde fra i forkant at de ikke ønsker å være med felles leveranse fordi de vil bestille annet filter selv. Til avstemming:

Forslag til vedtak:
Forslagsstillers forslag 1:
Styret kjøper dyrere kullfilter på vegne av beboere i fremtiden.

Forslagstillers forslag 2
At styret ikke automatisk kjøper inn filter for beboere, men heller veileder til at det er på tide og bytte.

Styrets forslag:
Styret foreslår at felles leveransen er standard filter som før, men at sameiere kan melde fra i forkant at de ikke ønsker å være med i felles leveransen fordi de vil bestille annet filter selv.

Forslagsstiller godtok at man gikk til avstemming over styrets forslag.

Man gikk til avstemming over styrets forslag, som ga enstemmighet.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

D. Beskjæring av trær foran/ved siden av terrasser i bygg D - forslagsstiller Venke Ertsås og Erling Saksvoll

Saksframstilling:
Trærne har vokst seg høye, når nå opp til 2.etg. De skygger for solen.

Styrets innstilling:
Styret synes dette er et godt forslag som bør gjelde for hele området.

Forslag til vedtak:
Styret engasjerer en arborist (trepleier) til å gjennomføre beskjæring av trær

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

E. Bord med benker på «haugen» ved lekeplass – forslagsstiller Venke Ertsås
Saksframstilling:
Sette opp bord med benker på «haugen» ved lekeplassen.

Styrets innstilling:
Styret har tidligere vedtatt dette, men har satt det på finansiell kø inntil videre.
Styret er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak:
Det kjøpes inn bord og benker for montering denne våren til maksimalt kr 25.000.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

F. Montering av dørlukkere på svalgangsdører – forslagsstillere styret sammen beboere
Saksframstilling:
Dette gjelder for svalgangsdører bygg A, D, og E. Det monteres Assa Abloy DC700 med glideskinne, prosjektpris kr.50000,- som finansieres ved innkalling av kapital.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas som fremsatt.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

G. Videoovervåking av avfallscontainere – Forslagsstillere, forslaget fremsatt uavhengig av hverandre fra Ulf Johnsen, Morten Eriksen og Bård Ove Hansen:
Saksframstilling:
«Tiltak for løsning av problemet med avfall rundt avfalls-containere – for å kunne identifisere hvem som ikke forholder seg til enkel oppførsel ser jeg det som strengt nødvendig å videreføre tiltak med video overvåkning. Utvidelse av eksisterende anlegg i garasje og inngangspartier bør være en fornuftig løsning.» «For å få mindre henslengt søppel ved og rundt våre 2 container plasser. Sett opp skilt, plakater på containerne om hvordan man skal oppføre seg på de 2 plassene.»

Styrets innstilling:
Skilting er vedtatt av styre og forrige årsmøte, og vil bli gjennomført, uavhengig av årsmøte. Når det gjelder videoovervåking, har styret vurdert at fordelene ikke oppveier kostnadene. Det forventes at beboerne respekterer og følger husordensreglene, og viser ansvarlighet når det kommer til avfallshåndtering. I tillegg vil det kreve en juridisk utredning i forhold til GDPR, til eksempel vil områdene være vanskelig å skjerme for offentlig overvåking. Utvidet videoovervåking vil kreve høyere felleskostnader, og innkalling av kapital for etablering av nødvendig infrastruktur som kabling for kameraer og strømtilførsel. Styret anbefaler ikke tiltaket.

Forslag til vedtak:
Det stemmes over forslagstillernes forslag om etablering av videoovervåking av avfallsplassene. Finansiering innkalling av kapital.

Man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

H. Gebyr ved brudd på reglene for avfallshåndtering når bruddet er dokumentert ved videoovervåking – forslagsstiller Bård Ove Hansen

Saksframstilling:
For å få mindre henslengt søppel ved og rundt våre 2 container plasser. Sett opp skilt, plakater på containerne om hvordan man skal oppføre seg på de 2 plassene.
Samtidig sett opp kamera, med advarsel skilt med klar melding om at alle blir filmet og att brudd på dette fakturers kr 5000,-

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

Med bakgrunn i vedtak i forrige sak, bortfaller forslaget.

Vedtak: Forslaget bortfalt.

I. Drenering av vann på garasjegulv i blokk C – forslagsstiller Per Håvard Kleven

Saksframstilling:
Når vær og føre er slik at bilene tar med snø inn i garasjen, tiner snøen og vannet blir liggende uten at det renner bort. Dette gjelder den laveste delen av den «lange» garasjen med innkjøring i E-blokka. Én ulempe er at vi må «vasse» i vann, men hovedulempen er at avdampingen fører til høy luftfuktighet som gir kraftig dugging på speil, vinduer og bilens parkeringskameraer og økt fare for uhell ved parkering.

Styrets innstilling:
Det er ikke aktuelt av konstruktive årsaker og slisse spor/renner i betonggulvet.
At forslagsstiller opplever dugg på frontrutene og høy synlig luftfuktighet skyldes at ventilasjonsanlegget i perioder har stoppet pga. frost. Ventilasjonsanlegget er blitt restartet når styret er blitt kjent med at det er stoppet. Ventilasjonsanlegget er koblet opp til sameiets SD (sentralt driftsanlegg) anlegg med alarmer, men pga. programvare utfordringer med skytjenesten har SD i perioder vært ute av drift. Vi vil samtidig oppfordre beboerne til å melde fra når anlegget har stoppet. Til sammenligning så har bygg A et reelt fukt problem, med betydelige saltavleiringer, korrosjonsskader på avløpsrør, og bærestål for dekke mellom P1, og 2.

Forslag til vedtak:
Styret besørger drenering av garasjekjeller i blokk C, f.eks. ved fresing av slissespor fra områder uten fall fram til nærmeste sluk.

Med bakgrunn i styrets nærmere redegjørelse, trakk forslagsstiller forslaget.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

J. Vannmålere forslagsstiller Per Håvard Kleven

Saksframstilling:
Jeg foreslår at målere for forbruk av varmtvann oppgraderes slik at forbruket kan avleses automatisk. Forbruk av varmt forbruksvann faktureres etter algoritmer som framstår som helt tilfeldige. I vårt tilfelle har vi flere ganger blitt fakturert for 20 ganger faktisk forbruk. Eveny har vist liten vilje til å korrigere sin fakturering.

Styrets innstilling:
Styret er enig i at måleranlegget for automatisk avlesning av varmt forbruksvann skal utbedres. Dette har fungert for de fleste frem til 2022/23, og virker fortsatt for de fleste i bygg A. Styret støtter forslagsstiller

Forslag til vedtak:
Styret sørger for at systemet for måling / avlesning av forbruk av varmt vann utbedres slik at automatisk avregning opprettholdes slik det er gjort for vann til oppvarming av leilighetene.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

K. Etablering av to gjesteparkeringsplasser på ubrukt sykkelparkering ved innkjøringen til garasjer i bygg A – forslagsstiller Sjur Aamodt

Saksframstilling:
Tar opp samme sak som i fjor vedr. uteparkering på noen av sykkelplassene som står ubrukt utenfor innkjøring til A blokk, se sak fra forrige møte. «Sak 4 årsmøte 2023. Gjesteparkering Vi foreslår å gjøre om deler av sykkelparkeringen ved nedkjøringen utenfor A-blokken til gjesteparkering inntil 3 døgn. Bakgrunnen er at disse har stått konsekvent ubenyttet siden etableringen og at det har fremkommet ønsker fra beboere om å kunne tilby gjester helgeparkering. 23 Kilenkollen Boligsameie Styret ønsker en bekreftelse fra årsmøtet på det prinsipielle. Hvis det er enighet/flertall for dette vil vi komme tilbake til detaljer rundt den praktiske gjennomføringen. Vi gjør oppmerksom på at parkering over bakken ikke Vedlegg 2 22 av 27 Innkomne saker.pdf samsvarer med reguleringsplanen. Styrets forslag til vedtak:
Det vedtas at man etablerer to parkeringsplasser på eksisterende sykkelparkering ved innkjøringen til Bygg A, med opsjonsmulighet til ytterligere to plasser. Max. parkeringstid skal være 72 timer.» Styret støtter tiltaket

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Det fremlagte forslaget vedtas.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

L. Endring av vedtektenes § 4.4 og 4.5 Utleie – forslagsstiller Bjørn Lorentsen

Saksframstilling:
Endres til, se uthevet skrift: 4.4 Utleie Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å informere styret skriftlig om inngåelse og opphør av leieforhold knyttet til den enkelte enhet. Seksjonseier må informere om hvem leieforholdet er etablert med, kontaktinformasjon til vedkommende, samt antall personer som skal bo i enheten. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

«For alle utleieforhold påløper et administrasjonsgebyr for utleie som belastes seksjonseier med kr. 150 kr. pr. mnd. Beløpet innbetales i forbindelse med fakturering av månedsbeløp for fellesutgifter. Utleier er ansvarlig for at leietager er orientert om vedtekter, husordensregler og parkeringsregler. Utleier skal overfor
som styre på anmodning kunne fremlegge signering fra leietaker på at orientering er mottatt.
Kostnader eventuelt oppstår i forbindelse med leietagers brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler §5, er utleier sitt ansvar og denne vil holdes ansvarlig for at kostnadene dekkes.»

Styrets innstilling:
Styret anser administrasjonsgebyr som gjelder kun for leiligheter som leies ut som ulovlig. Forslagstillers andre momenter er allerede dekket inn.
Det er knyttet noen praktiske ting rundt innmelding på Vibbo for leietagere, noe som vi vil løse sammen med OBOS.

Forslag til vedtak:
Forslagsstillers forslag vedtas.

Forslagsstiller trakk forslaget.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

M. Fasadevask – forslag fra Bård Ove Hansen (ønsker diskusjon rundt temaet)
Saksframstilling:
Vi har steder på bygning som er Sameiets areal som ikke blir vasket. Hvem skal ha ansvaret for dette? Hvert år skrives det om Fasade vask, men det er ikke det samme at alle fasader blir vasket. Som dere ser på bildet, blir ikke rekkverk vasket ei heller nødutgang dør og veggplater. Nå det nå bygges så mye i vårt nærområde blir det ekstra mye støv. Burde vi kreve Oslo kommune for vask i denne perioden?

Styrets innstilling:
Det er ikke tidligere blitt gjennomført fasadevask i sameiet. Årlig blir det gjennomført vindusvask og vask av glassrekkverk som er vanskelig tilgjengelig, dette er i samsvar med de forutsetningene som var i kjøpekontrakten til den enkelte. Praksis har vært 2 ganger pr. år. I tillegg ble det i 2023 innført støvsuging av svalgangsdekkene i forkant av vindus/glassrekkverk vaskingen. Styret har ikke hentet tilbud på fasadevask, men til orientering så koster vindusvasken kr. 150000,- pr. år. I 2023 betalte vi noe mindre for høstvasken da det ikke var tilgjengelighet for lift på trafostasjon. I tillegg kommer støvsuging av svalgangsdekker utført av vaktmester med ca. kr. 16000,-. Fasadevask vil kreve ytterligere økning av felleskostnader eller innkalling av kapital. Styret kan også se på om dørvasking og rekkverksvasking (der hvor det ikke er glass) kan bygges inn i kontrakten med vaktmester/rengjøring. Forslagsstiller foreslår å gjøre krav overfor Oslo kommune om fasadevask, styret er av den oppfatning at et krav må stiles til respektive prosjekt.

Styrets forslag til vedtak:
Sak 13.1, Styret undersøker/gjør krav overfor eier/utbygger av trafostasjon om vasking av bygg A østfasade. Sak13.2, Styret går i dialog med utbygger av E18 for fasadevask av fasader mot E18, samt Fornebu pukkverket for sydfasader. Sak. 13.3, Styret innhenter pris på en komplett fasadevask som legges frem for neste årsmøte.

Man gikk til avstemming over styrets forslag, som ga enstemmighet.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble foreslått Sjur Ingar Aamodt.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 20.00 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Vidar Sie /s/
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Stein Halden	Arnstein Arnebergs vei 4	2023-2025
Styremedlem	Tor-Vidar Gundersen	Arnstein Arnebergs vei 4	2023-2025
Styremedlem	Hege Ryen	Kilenveien 34	2023-2025
Styremedlem	Sjur Ingar Aamodt	Kilenveien 34	2024-2026

VEDTEKTER
for
Kilenkollen Boligsameie

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

§ 3
Rettslig råderett

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 29
Generelle plikter

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

Husordensregler
for
Kilenkollen Boligsameie

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 2.2

Det er forbudt å montere gjerde, vegg eller andre skiller mellom garasjeplassene. Nettoareal mellom bilene skal deles som felles funksjonsareal for tilgang til den enkeltes plass, og for åpning av bildører.

(§ 2.2 er lagt til i sin helhet i samsvar med vedtak på årsmøte for 2022)

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

§ 3.2

Det er ikke lovlig å lagre noen form for gjenstander i garasjeanlegget utover ikke brannfarlige saker, bildekk, og skiboks som henges på veggen en meter over gulvet.
Midlertidig lagring av andre gjenstander er lov inntil 3 dager.

(§ 2.2 er lagt til i sin helhet i samsvar med vedtak på årsmøte for 2022)

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i avfallsposer i samsvar med kommunens krav. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 7. Fasadeendringer

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

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i leiligheten. Leilighetene er koblet til sentralt brannalarmanlegg med detektorer i hvert rom, og det er sprinkelanlegg i samsvar med tekniskforskrift. Seksjonseier og beboer er ansvarlig for at detektorer og sprinkelhoder ikke skades.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Endring av husordensreglene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7585

Kilenkollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Kilenkollen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 18:00, Hundsund Ungdomsskole, Snarøyveien 81, Snarøya.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne saker
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kilenkollen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

Sak 7

Innkomne saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har innkommet 13 saker til avstemming.

Sakene med styrets innstilling og forslag til vedtak ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

Det stemmes over de innkomne sakene.

Vedlegg

2. Innkomne saker.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sjur Ingar Aamodt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Halden	Arnstein Arnebergs Vei 4
Styremedlem	Sjur Ingar Aamodt	Kilenveien 34
Styremedlem	Tor-Vidar Gundersen	Arnstein Arnebergs Vei 4
Styremedlem	Hege Ryen	Kilenveien 34
Varamedlem	Kenneth Holand	Kilenveien 34

Generelle opplysninger om Kilenkollen Boligsameie
Sameiet består av 162 seksjoner.
Kilenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919901020, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
41 129

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kilenkollen Boligsameie har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID

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

Sameiet har i hele perioden hatt en fornuftig likviditet, dette til tross for økende kostnader fra leverandører, og for kommunale tjenester.

Etter forhandlinger med Selvaag, har sameiet mottatt en betaling på 300 000 kroner. Dette følger en situasjon hvor Selvaag søkte om dispensasjon fra Plan- og bygningsetaten i Bærum kommune for å rette en mangel som sameiet hadde identifisert ved overtagelsen. Sameiet hevdet at Selvaag ikke kunne søke om denne dispensasjonen uten deres godkjennelse, ettersom sameiet nå eide bygningsmassen. Det ble argumentert for at Selvaags handlinger kunne oppfattes som en urettmessig økonomisk fordel oppnådd på sameiets bekostning.
Selvaag fikk dispensasjon for mangelen og ferdigattest er utstedt uten mangler.
Vi ble så enig i etterkant om kr.300000 for fremgangsmåten som en avtale uten at Selvaag erkjente noen feil. Disse pengene er fullt ut brukt i driften av sameiet.

Sameiets underskudd i 2023 skyldes avskrivninger til infrastruktur kameraovervåkning med kr.97000, uforutsett økning drift av heisene våre med kr. 98000, totale driftskostnader for heisene var kr. 245000, og i tillegg kom oppstart fakturering på kr 117164 fra Securitas videoovervåking. Det var usikkerhet rundt oppstartstidspunktet for videoovervåkingen, kostnaden var derfor ikke budsjettert fullt ut for året. Kommunale avgifter økte med kr. 174000,- til kr. 1378647,-

For 2024 er sameiets budsjetterte kostnader kr. 5,6 mill., og inntektene er budsjettert tilsvarende.
Styret jobber aktivt for å redusere kostnader, en hovedoppgave fremover vil være å få kontroll på drift av heisene.

Det har vært gjennomført lovpålagt kontroll av sprinkelsentral, brannalarm, service på heis, røykluker, og tredjeparts kontroll av heisene. I tillegg har vi hatt årskontroll av teknisk sentral for vannbåren varme, årskontroll av calling anlegg, dørautomatikk; og kontroll av alle byggenes el.hovedtavler.

Digitale låser vil bli etablert for alle garasjeporter og fellesdører i løpet av 2024.

Ny hekk utenfor bygg E er gjennomført på dugnad. Vaktmester Andersen bisto med fjerning av eksisterende planter og ved en feil fjernet de også alle utenfor bygg D, dette erstattet de for egen kostnad. Vi anser derfor dette prosjektet som fullført.

Ellers vises det til løpende drifts og prosjektinformasjon på Vibbo.

Lysaker 03.04.2023

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd med kr 219.417,- og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.838.291,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 901 020, KUNDENR. 7585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 024 636	4 715 624	4 966 000	5 485 773
Andre inntekter	3	304 928	95 551	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 329 564**	**4 811 175**	**5 036 000**	**5 555 773**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-26 085	-26 085	-28 300
Styrehonorar	5	-200 000	-185 000	-185 000	-200 000
Avskrivninger	13	-96 667	-96 667	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 282	-16 601	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-226 598	-217 853	-228 000	-235 000
Konsulenthonorar	7	-10 738	-27 479	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 208 857	-1 005 407	-730 000	-1 070 000
Forsikringer		-314 075	-262 569	-295 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-1 378 647	-1 204 606	-1 447 000	-1 572 858
Energi/fyring	10	-575 915	-465 094	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-848 436	-809 592	-850 000	-850 000
Andre driftskostnader	11	-690 952	-759 665	-649 300	-775 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 595 366**	**-5 076 618**	**-4 967 385**	**-5 598 158**
DRIFTSRESULTAT		**-265 802**	**-265 443**	**68 615**	**-42 385**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 386	13 894	2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**46 386**	**13 894**	**2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-219 417**	**-251 549**	**70 615**	**-42 385**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-219 417	-251 549		

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 901 020, KUNDENR. 7585

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	96 666	193 333
SUM ANLEGGSMIDLER		**96 666**	**193 333**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 983	11 691
Kundefordringer		68 899	59 200
Forskuddsbetalte kostnader		236	7 575
Driftskonto OBOS-banken		664 608	721 066
Sparekonto OBOS-banken		1 553 443	1 512 551
SUM OMLØPSMIDLER		**2 311 169**	**2 312 083**
SUM EIENDELER		**2 407 836**	**2 505 416**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 934 958	2 154 375
SUM EGENKAPITAL		**1 934 958**	**2 154 375**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 392	37 205
Leverandørgjeld		379 486	313 837
SUM KORTSIKTIG GJELD		**472 878**	**351 042**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 407 836**	**2 505 416**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 06.05.2024
Styret i Kilenkollen Boligsameie

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

Tor-Vidar Gundersen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 954 280
Internett	840 456
Garasjeleie	229 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 024 636**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kodebrikke	500
Gebyr	109
Regnskapskorrigeringer	119
Nøkler	2 200
Portåpner	2 000
Innbetalt fra utbygger	300 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**304 928**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 282.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 738
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 738**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-106 416
Drift/vedlikehold VVS	-9 500
Drift/vedlikehold elektro	-77 373
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 298
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 954
Drift/vedlikehold heisanlegg	-245 036
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 576
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 918
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-435 350
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-7 436
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 208 857**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-971 045
Renovasjonsavgift	-407 602
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 378 647**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 154
Fjernvarme	-553 761
SUM ENERGI / FYRING	**-575 915**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-187 946
Vakthold	-117 164
Renhold ved firmaer	-367 925
Andre fremmede tjenester	-8 624
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-2 710
Porto	-500
Bankgebyr	-6 048
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-690 952**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 375
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 083
Andre renteinntekter	36
SUM FINANSINNTEKTER	**46 386**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2021	299 216	
Avskrevet tidligere	-105 883	
Avskrevet i år	-96 667	
		96 666
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**96 666**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-96 667**

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kontaktinformasjon styret
Styret har e-post kilenkollen@styrerommet.no som sjekkes flere ganger daglig.
Se Kilenkollen Boligsameies hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling på e-post kan følgende adresse benyttes: oef@obos.no. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse, og det er kun eier av seksjonen som kan bestille nøkler. Nøkkelbrikker bestilles ved å kontakte styret per e-post. Vennligst opplys om leilighetsnummer, seksjonsnummer og antall brikker ved bestilling. Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen AS, informasjon om pris og fremgangsmåte ligger på sameiets hjemmesider. Navn til ringetablå meldes til styret per epost slik at vi kan oppdatere liste. Vennligst inkluder leilighetsnummer i e-posten.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1586341. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

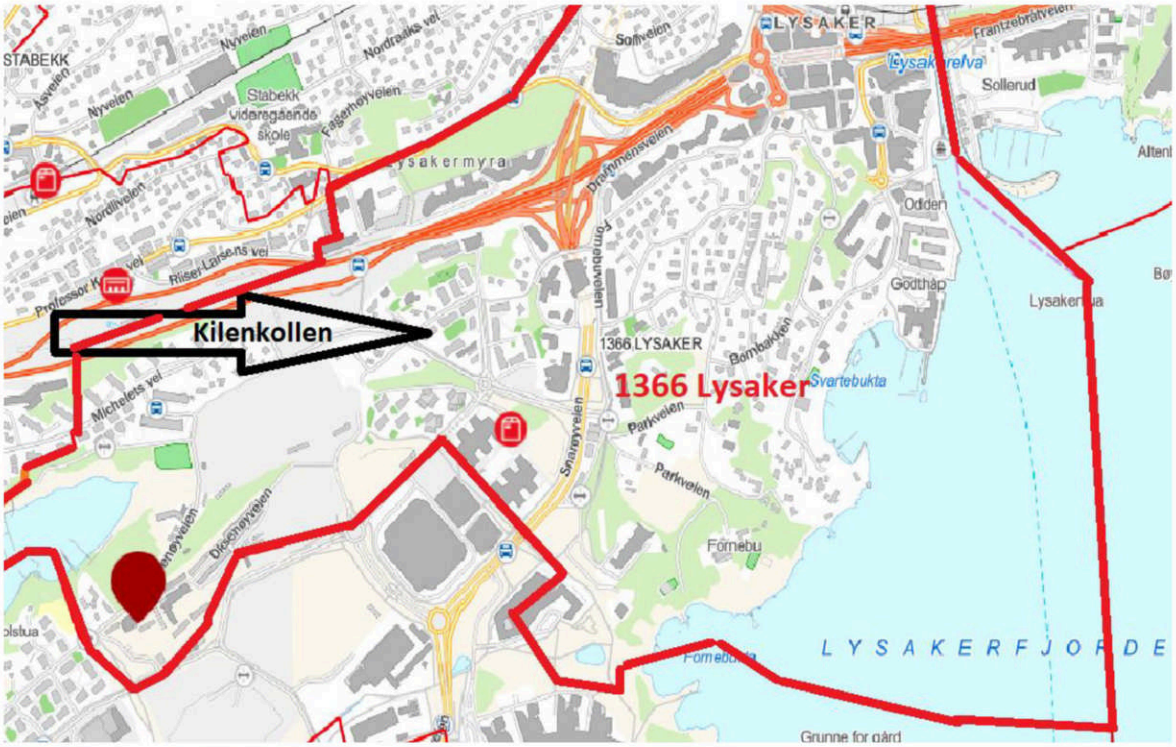
HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Sak 1 Automatisk åpning av dør etter legitimering med rdif brikke/app.
Forslagsstiller Morten Eriksens beskrivelse:
Automatisk åpning av dør fra garasje mot gang
Beskrivelse:
Dør fra garasje og inn til mot heis må åpnes ved å trykke på en knapp etter at beboer har vist gyldig brikke. Ønsker mulighet for at denne åpnes automatisk etter at brikke er blitt fremvist. Ofte bæres det mye mellom bil og leilighet, slik at man ikke har ledige hender.
Forslag til vedtak:
Ønsker at styret kan bestille automatisk åpning av dør, da jeg tror det er snakk om en liten endring, som alle beboere ville hatt godt av.»

Styrets saksbeskrivelse: Forslaget om å endre adgangssystemet for dørene i brannslusen fra garasjen til heisen er teknisk gjennomførbart, men styret ser ikke den umiddelbare fordelen med dette tiltaket. Det krever fortsatt at man frigjør en hånd for å bruke RDIF-brikken, og det å trykke på albuebryteren umiddelbart etterpå anses ikke som en betydelig ulempe. Derfor anbefaler styret at man ikke prioriterer ressurser til dette forslaget i øyeblikket.

Til avstemming: Det stemmes over forslagsstillers forslag.

Sak 2 Endring postadresse fra Lysaker til Fornebu.
Forslagsstiller Morten Eriksens beskrivelse:
Endre postadresse fra Lysaker til Fornebu
Beskrivelse:
Etter en dialog med styreleder i nabo sameiet Kilenåsen, så ønsker Kilenåsen Boligsameie at alle 3 blokker skal endre postadresse fra Lysaker til Fornebu. Deres styre mener de har sendt inn forespørsel til vårt styre, uten å få svar. Beboere mener dette er mer riktig ut fra plassering i forhold til banen, samt at dette muligens vil øke verdien på boligene i tillegg.
Forslag til vedtak:
Ønsker avstemning av beboere om at styret skal samarbeider med nabosameiene for å få til denne endringen.»
Styrets saksbeskrivelse: Styret har ikke prioritert denne saken tidligere. Slik vi forstår forslagsstiller og nabosameiene er forslaget motivert av troen på at dette vil føre til høyere markedsverdi for sine leiligheter. Vi vil legge til at våre leiligheter historisk har en vesentlig høyere markedspris en leiligheter i Kilenåsen, og Arneberg hage. Kommende utbygging av «Poulssons kvarter» vil påvirke markedsverdien på den positive side mer enn skifte av postnummer for Kilenåsen og Arnebergs hage.
Som vist i postsonekart ligger vårt sameie midt i sonen, og et skifte av postnummer vil kreve medvirkning fra langt flere adresser enn en søknad fra våre to nabosameier. Styrets anbefaling er å stemme mot forslaget.
Til avstemming: Styret skal samarbeide med nabosameiene Kilenåsen Boligsameie og Arneberg hage i en søknad for å endre postnummer til 1364 Fonebu.



Figur 1 Postsonekart for Lysaker

Sak 3 Oppgradering av filtre som bestilles til ventilasjonsanlegget.
Forslagsstiller Morten Eriksen
«Forslag til vedtak:
En beboer har sagt at det er et dyrere kullfilter som kan kjøpes som kostet 1400kr som filtrerer/fjerner all røyklukt. Jeg har da 2 forslag til løsning som jeg ønsker at kan stemmes over:
1) At styret kjøper dyrere kullfilter på vegne av beboere i fremtiden.
2) At styret ikke automatisk kjøper inn filter for beboere, men heller veileder til at det er på tide og bytte. De kan da også veilede til hvor disse fås kjøpt, slik at beboere selv kan velge vanlig filter eller et dyrere kullfilter dersom de er plaget av røyklukt. Fint om styret kan kommentere dersom de får rabatt ved kjøp av mange samtidig, slik at vi i fellesskap ikke mister noen form for rabatt ved å velge løsning nr 2.»
Styrets saksbeskrivelse: Styret er kjent med at det finnes aktive kullfiltre som en oppgradering av kvalitet på filtre til våre ventilasjonsanlegg. Vi er også kjent med at en beboer i år har valgt denne muligheten ved å bestille dette selv. Styret foreslår at fellesleveransen er standard filter som før, men at sameiere kan melde fra i forkant at de ikke ønsker å være med felles leveranse fordi de vil bestille annet filter selv.
Til avstemming:
Forslagstillers forslag 1
Forslagstiller forslag 2
Styrets forslag: Styret foreslår at felles leveransen er standard filter som før, men at sameiere kan melde fra i forkant at de ikke ønsker å være med i felles leveransen fordi de vil bestille annet filter selv.

Sak 4 Beskjæring av trær foran/ved siden av terrasser i bygg D.
Forslagsstiller Venke Ertsås/Erling Saksås:
Beskjære trær foran/ved siden av terrasser i bygg D. Trærne har vokst seg høye, når nå opp til 2.etg. De skygger for solen.
Styrets saksbeskrivelse: Styret synes dette er et godt forslag som bør gjelde for hele området.
Til avstemming: Styret engasjerer en arborist (trepleier) til å gjennomføre beskjæring av trær.

Sak 5 Bord med benker på «haugen» ved lekeplass
Forslagsstiller Venke Ertsås: Sette opp bord med benker på «haugen» ved lekeplassen.
Styrets saksbeskrivelse: Styret har tidligere vedtatt dette, men har satt det på finansiell kø inntil videre. Styret er positiv til forslaget.
Forslag til vedtak: Det kjøpes inn bord og benker for montering denne våren til maksimalt kr 25000.

Sak 6 Montering av dørlukkere på svalgangsdører.
Forslagsstiller styret sammen med flere beboere:
Styrets saksbeskrivelse: Dette gjelder for svalgangsdører bygg A, D, og E. Det monteres Assa Abloy DC700 med glideskinne, prosjektpris kr.50000,- som finansieres ved innkalling av kapital.
Forslag til vedtak: I samsvar med saksbeskrivelsen.

Sak 7 Videoovervåking av avfallscontainere.
Forslagsstillere, forslaget fremsatt uavhengig av hverandre fra Ulf Johnsen, Morten Eriksen og Bård Ove Hansen:
«Tiltak for løsning av problemet med avfall rundt avfalls-containere – for å kunne identifisere hvem som ikke forholder seg til enkel oppførsel ser jeg det som strengt nødvendig å videreføre tiltak med video overvåkning. Utvidelse av eksisterende anlegg i garasje og inngangspartier bør være en fornuftig løsning.»
«For å få mindre henslengt søppel ved og rundt våre 2 container plasser. Sett opp skilt, plakater på containerne om hvordan man skal oppføre seg på de 2 plassene.»
Styrets saksbeskrivelse: Skilting er vedtatt av styre og forrige årsmøte, og vil bli gjennomført, uavhengig av årsmøte. Når det gjelder videoovervåking, har styret vurdert at fordelene ikke oppveier kostnadene. Det forventes at beboerne respekterer og følger husordensreglene, og viser ansvarlighet når det kommer til avfallshåndtering. I tillegg vil det kreve en juridisk utredning i forhold til GDPR, til eksempel vil områdene være vanskelig å skjerme for offentlig overvåking. Utvidet videoovervåking vil kreve høyere felleskostnader, og innkalling av kapital for etablering av nødvendig infrastruktur som kabling for kameraer og strømtilførsel. Styret anbefaler ikke tiltaket.
Til avstemming: Det stemmes over forslagstillernes forslag om etablering av videoovervåking av avfallsplassene. Finansiering innkalling av kapital.

Sak 8 Gebyr ved brudd på reglene for avfallshåndtering når bruddet er dokumentert ved videoovervåking.
Forslagsstiller Bård Ove Hansen:

«For å få mindre henslengt søppel ved og rundt våre 2 container plasser. Sett opp skilt, plakater på containerne om hvordan man skal oppføre seg på de 2 plassene. Samtidig sett opp kamera, med advarsel skilt med klar melding om at alle blir filmet og att brudd på dette fakturers kr 5000,-

Til avstemming: Forslagsstillers forslag

Sak 9 Drenering av vann på garasjegulv i blokk C.
Forslagsstiller Per Håvard Kleven
«Drenering av vann på garasjegulv i blokk C.
Når vær og føre er slik at bilene tar med snø inn i garasjen, tiner snøen og vannet blir liggende uten at det renner bort. Dette gjelder den laveste delen av den «lange» garasjen med innkjøring i E-blokka.
Én ulempe er at vi må «vasse» i vann, men hovedulempen er at avdampingen fører til høy luftfuktighet som gir kraftig dugging på speil, vinduer og bilens parkeringskameraer og økt fare for uhell ved parkering.
Forslag til vedtak:
Styret besørger drenering av garasjekjeller i blokk C, f.eks. ved fresing av slissespor fra områder uten fall fram til nærmeste sluk.»
Styrets saksbeskrivelse: Det er ikke aktuelt av konstruktive årsaker og slisse spor/renner i betonggulvet. At forslagsstiller opplever dugg på frontrutene og høy synlig luftfuktighet skyldes at ventilasjonsanlegget i perioder har stoppet pga. frost. Ventilasjonsanlegget er blitt restartet når styret er blitt kjent med at det er stoppet.
Ventilasjonsanlegget er koblet opp til sameiets SD (sentralt driftsanlegg) anlegg med alarmer, men pga. programvare utfordringer med skytjenesten har SD i perioder vært ute av drift. Vi vil samtidig oppfordre beboerne til å melde fra når anlegget har stoppet.
Til sammenligning så har bygg A et reelt fukt problem, med betydelige saltavleiringer, korrosjonsskader på avløpsrør, og bærestål for dekke mellom P1, og 2.



Figur 2 garasje innerst i bygg C,D,E hvor forslagsstiller ønsker og slisse renner i betonggulvet.



Figur 3 fra bygg A hvor fukt og korrosjon er et reelt problem

Styret oppfordrer til å stemme mot forslagstillers forslag om slissing i betonggulv i garasje bygg C/D/E

Til avstemming: *Styret besørger drenering av garasjekjeller i blokk C, f.eks. ved fresing av slissespor fra områder uten fall fram til nærmeste sluk.»*

Sak 10 Vannmålere
Forslagsstiller Per Håvard Kleven:
Jeg foreslår at målere for forbruk av varmtvann oppgraderes slik at forbruket kan avleses automatisk. Forbruk av varmt forbruksvann faktureres etter algoritmer som framstår som helt tilfeldige. I vårt tilfelle har vi flere ganger blitt fakturert for 20 ganger faktisk forbruk. Eveny har vist liten vilje til å korrigere sin fakturering.
Forslag til vedtak:
Styret sørger for at systemet for måling / avlesning av forbruk av varmt vann automatiseres slik det er gjort for vann til oppvarming av leilighetene.

Styrets saksbeskrivelse: Styret er enig i at måleranlegget for automatisk avlesning av varmt forbruksvann skal utbedres. Dette har fungert for de fleste frem til 2022/23, og virker fortsatt for de fleste i bygg A.

Styret støtter forslagsstiller.

Til avstemming: Styret sørger for at systemet for måling / avlesning av forbruk av varmt vann utbedres slik at automatisk avregning opprettholdes slik det er gjort for vann til oppvarming av leilighetene.

Sak 11 Etablering av to gjesteparkeringsplasser på ubrukt sykkelparkering ved innkjøringen til garasjer i bygg A.
Forslagsstiller Sjur Aamodt:
Tar opp samme sak som i fjor vedr. uteparkering på noen av sykkelplassene som står ubrukt utenfor innkjøring til A blokk, se sak fra forrige møte.
«Sak 4 årsmøte 2023. Gjesteparkering Vi foreslår å gjøre om deler av sykkelparkeringen ved nedkjøringen utenfor A-blokken til gjesteparkering inntil 3 døgn. Bakgrunnen er at disse har stått konsekvent ubenyttet siden etableringen og at det har fremkommet ønsker fra beboere om å kunne tilby gjester helgeparkering. 23 Kilenkollen Boligsameie Styret ønsker en bekreftelse fra årsmøtet på det prinsipielle. Hvis det er enighet/flertall for dette vil vi komme tilbake til detaljer rundt den praktiske gjennomføringen. Vi gjør oppmerksom på at parkering over bakken ikke

samsvarer med reguleringsplanen. Styrets forslag til vedtak: Det vedtas at man etablerer to parkeringsplasser på eksisterende sykkelparkering ved innkjøringen til Bygg A, med opsjonsmulighet til ytterligere to plasser. Max. parkeringstid skal være 72 timer.»

Styret støtter tiltaket.

Til avstemming: Forslagsstillers forslag.

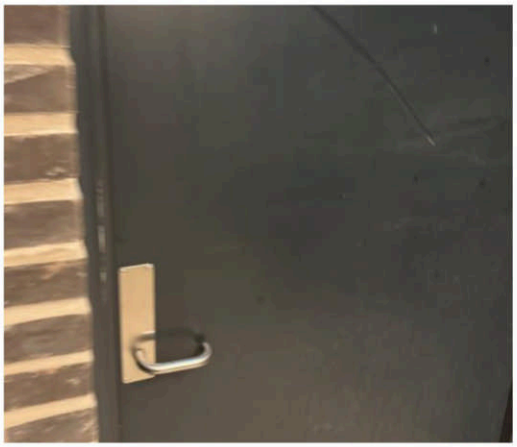
Sak 12 Endring av vedtektene § 4.4 og 4.5 Utleie
Forslagsstiller Bjørn Lorentzen:
«Endres til, se uthevet skrift: 4.4 Utleie Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å informere styret skriftlig om inngåelse og opphør av leieforhold knyttet til den enkelte enhet. Seksjonseier må informere om hvem leieforholdet er etablert med, kontaktinformasjon til vedkommende, samt antall personer som skal bo i enheten. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

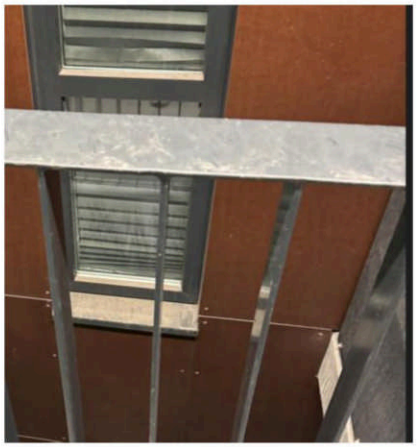
***For alle utleieforhold påløper et administrasjonsgebyr for utleie som belastes seksjonseier med kr. 150 kr. pr. mnd. Beløpet innbetales i forbindelse med fakturering av månedsbeløp for fellesutgifter. Utleier er ansvarlig for at leietager er orientert om vedtekter, husordensregler og parkeringsregler. Utleier skal overfor styre på anmodning kunne fremlegge signering fra leietaker på at orientering er mottatt. Kostnader som eventuelt oppstår i forbindelse med leietagers brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler §5, er utleier sitt ansvar og denne vil holdes ansvarlig for at kostnadene dekkes**.»*

Styrets saksbeskrivelse: Styret anser administrasjonsgebyr som gjelder kun for leiligheter som leies ut som ulovlig. Forslagstillers andre momenter er allerede dekket inn. Det er knyttet noen praktiske ting rundt innmelding på Vibbo for leietagere, noe som vi vil løse sammen med OBOS.

Til avstemming: Forslagsstillers forslag.

Sak 13 Fasadevask – forslag mottatt fra Bård Ove Hansen som ønsker en diskusjon rundt tema.
«Forslag til årsmøtet. Vi har steder på bygning som er Sameiets areal som ikke blir vasket. Hvem skal ha ansvaret for dette? Hvert år skrives det om Fasade vask, men det er ikke det samme at alle fasader blir vasket. Som dere ser på bildet blir ikke rekkverk vasket ei heller nødutgang dør og veggplater. Nå det nå bygges så mye i vårt nærområde blir det ekstra mye støv. Burde vi kreve Oslo kommune for vask i denne perioden? «





Styrets saksbeskrivelse: Det er ikke tidligere blitt gjennomført fasadevask i sameiet. Årlig blir det gjennomført vindusvask og vask av glassrekkverk som er vanskelig tilgjengelig, dette er i samsvar med de forutsetningene som var i kjøpekontrakten til den enkelte. Praksis har vært 2 ganger pr. år. I tillegg ble det i 2023 innført støvsuging av svalgangsdekkene i forkant av vindus/glassrekkverk vaskingen. Styret har ikke hentet tilbud på fasadevask, men til orientering så koster vindusvasken kr. 150000,- pr.år. I 2023 betalte vi noe mindre for høstvasken da det ikke var tilgjengelighet for lift på trafostasjon. I tillegg kommer støvsuging av svalgangsdekker utført av vaktmester med ca. kr. 16000,-.

Fasadevask vil kreve ytterligere økning av felleskostnader eller innkalling av kapital.

Styret kan også se på om dørvasking og rekkverksvasking (der hvor det ikke er glass) kan bygges inn i kontrakten med vaktmester/rengjøring.

Forslagsstiller foreslår å gjøre krav overfor Oslo kommune om fasadevask, styret er av den oppfatning at et krav må stiles til respektive prosjekt.

Styret foreslår følgende vedtak:

Sak 13.1, Styret undersøker/gjør krav overfor eier/utbygger av trafostasjon om vasking av bygg A østfasade.

Sak13.2, Styret går i dialog med utbygger av E18 for fasadevask av fasader mot E18, samt Fornebu pukkverket for sydfasader.

Sak. 13.3, Styret innhenter pris på en komplett fasadevask som legges frem for neste årsmøte.

Saker til informasjon:

- **Gjesteparkering i garasjeanlegget.**

Bjørn Lorentzen stiller spørsmål **ved om kontroll av parkeringsplasser for gjester i henhold til regelverk er opphørt, og ønsker at regelverket gjentas på årsmøte.**
Regelverket er som følger:
«Det er innført seks timer fri parkering med kr. fem pr. time etter dette, total parkeringstid er 24 timer. Etter 24 timer er det en karantene tid på 24 timer.»

Styrets saksbeskrivelse: Styret støtter behovet for en oppdatering som sendes ut på Vibbo, i tillegg sjekkes funksjonene på «app» om de er i samsvar, og det gjøres noen endringer på skilting.

- **Digitale låser**
- **Endring av leverandør for vasking av fellesareal**
- **Utbedring måleranlegg varmt forbruksvann**
- **Mottatt kontrakts oppsigelse fra Eviny om avregning av el. bil ladere.**
- **Ny leverandør drift av el.bil ladere**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 7585 **Selskapsnavn:** Kilenkollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Utskriftsdato: 21.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 504 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** KBA7

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

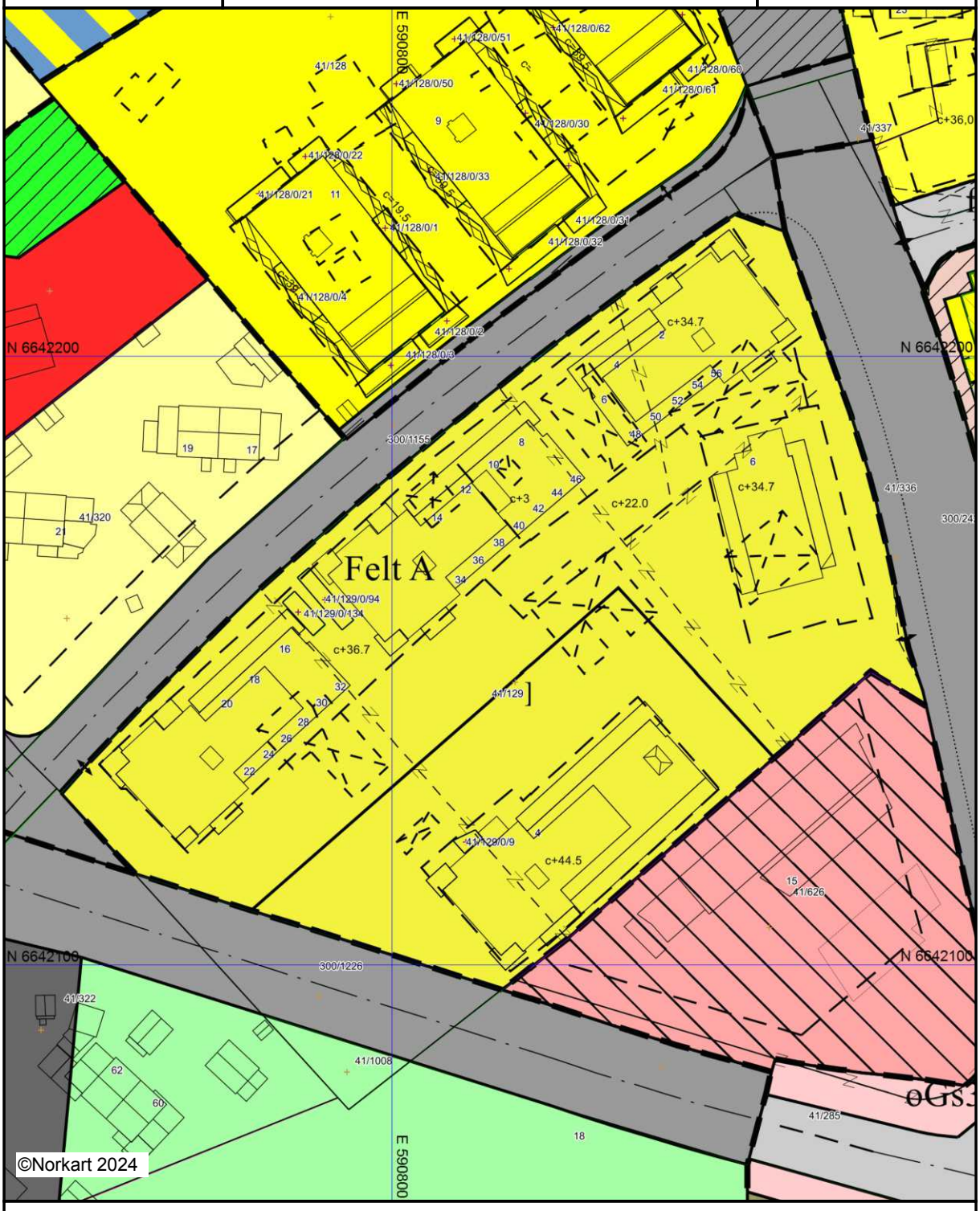
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/129/0/50
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Dato: 21.08.2024
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



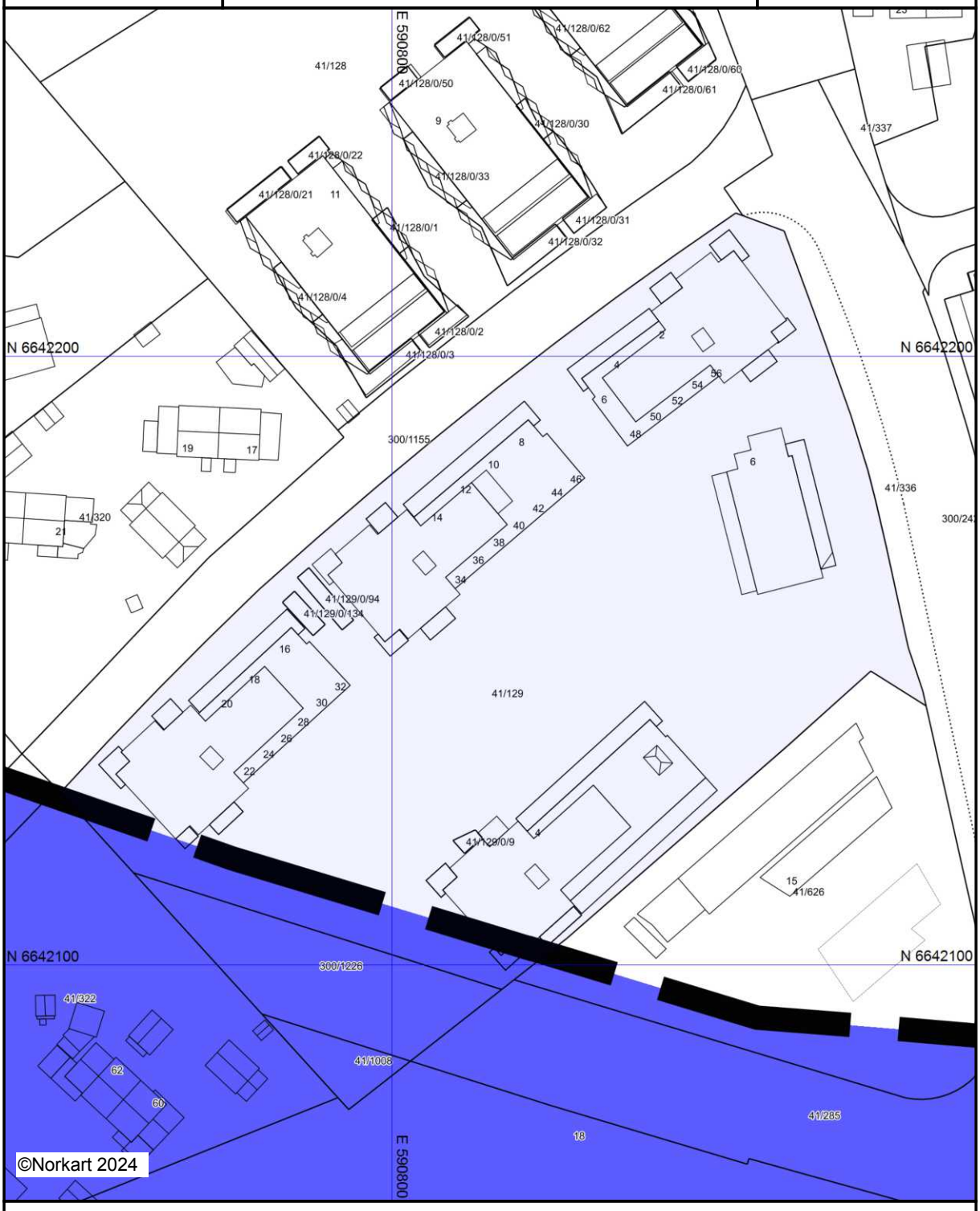
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/129/0/50
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Utskriftsdato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

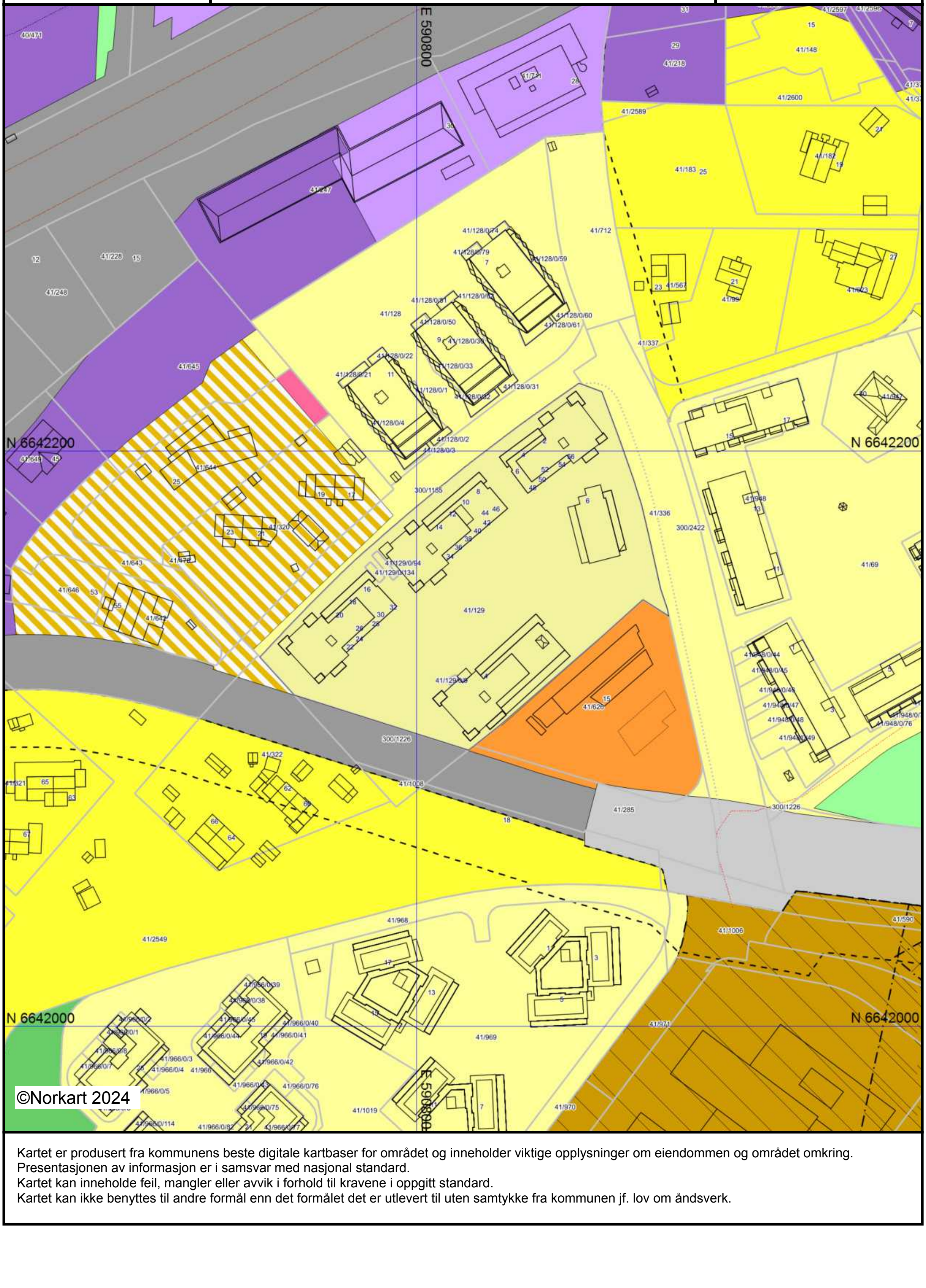
Kommuneplankart

Bærum kommune

Eiendom: 41/129/0/50
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Utskriftsdato: 21.08.2024
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



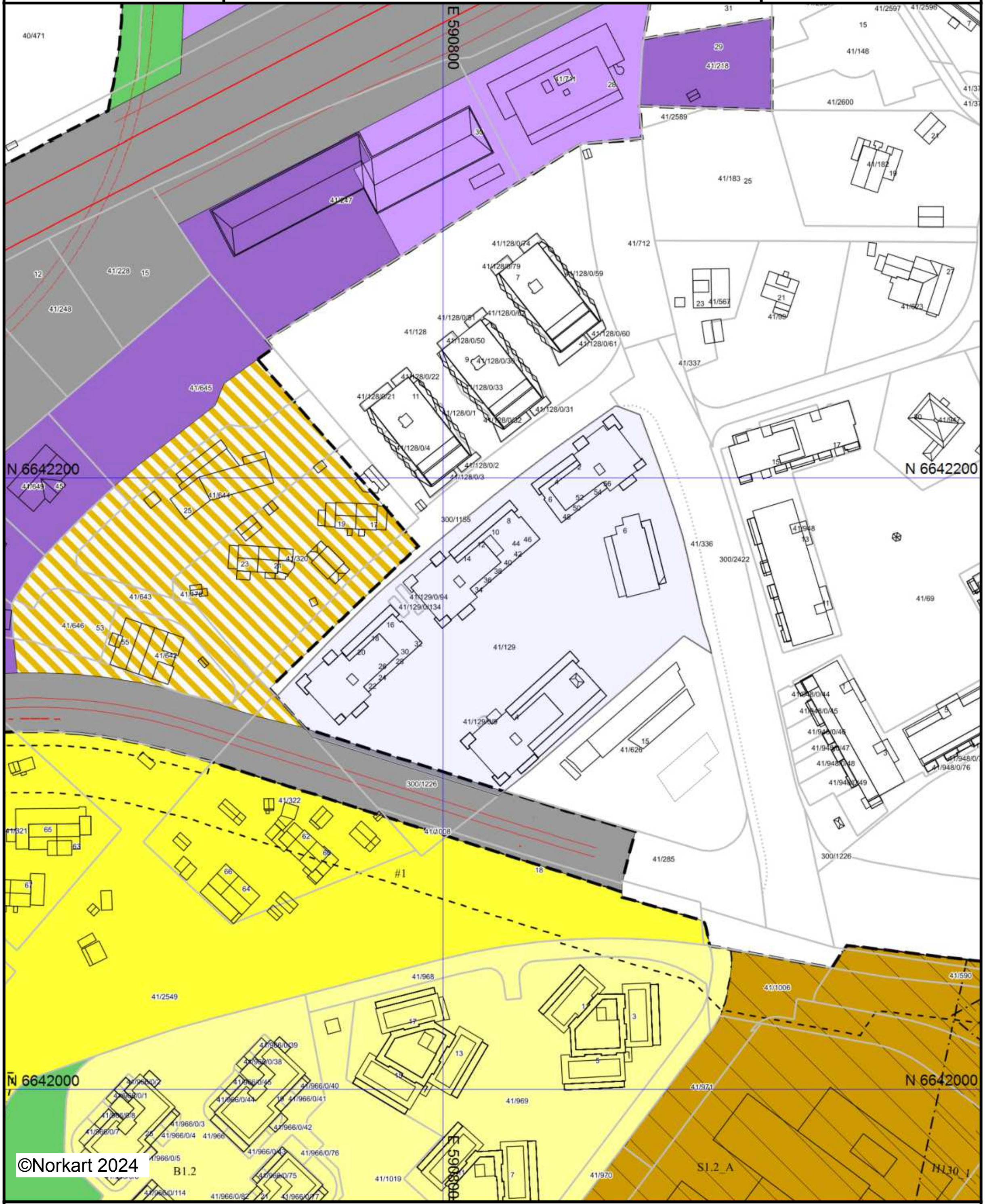
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/129/0/50
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Utskriftsdato: 21.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



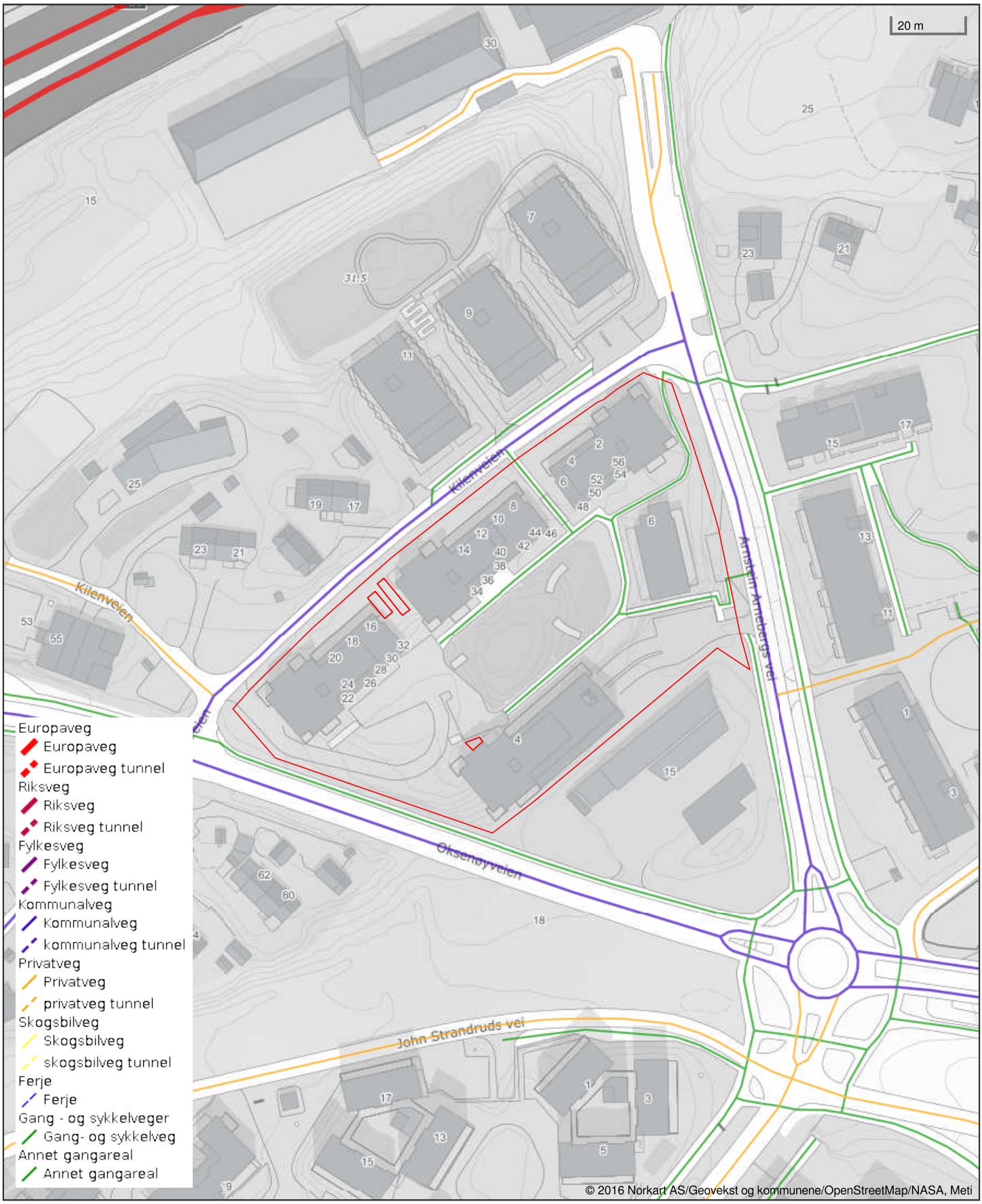
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 21.08.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/129//



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: 41/129/0/50
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Dato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000

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.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**129**	Fnr:		Snr:	**50**
Adresse:	**Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
15/131066	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Arcasa Arkitekter As
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/131066 - 21/41954/AEI	11.03.2021

Adresse - Tiltak:	Arnstein Arnebergs vei 4 - boligblokk bygg A
Gnr/Bnr:	41/513
Tiltakshaver:	Selvaag Boligutvikling I As
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	**Henvisning til krav**	**Dokumentert**
Kilenveien og Arnstein Arnebergs vei må i medhold av pbl § 18-1 opparbeides til og langs eiendommen i samsvar med de respektive reguleringsplaner, og være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for noen av byggene i planområdet. Planer må være innsendt og godkjent. Bygningssjefens merknader: *Tjenestested vei og trafikk har i sin uttalelse av 04.03.2021 bekreftet at ferdigattest kan gis.*	Vilkår 6 i rammetillatelse	OK

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 12-A bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

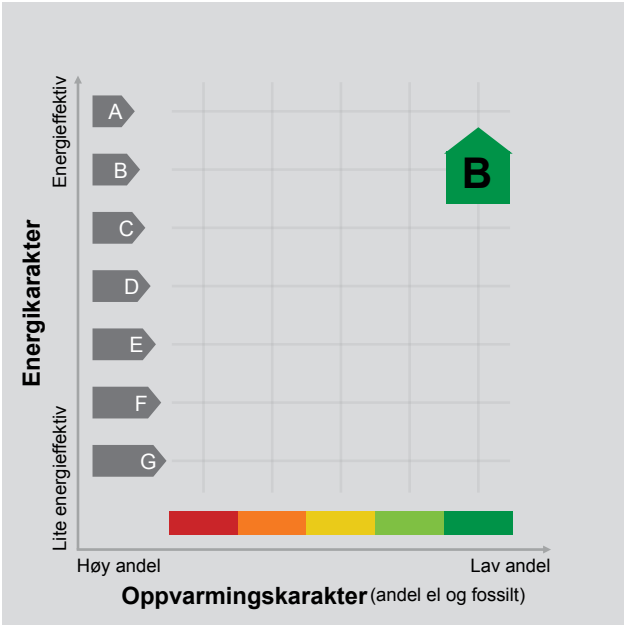
Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4
Postnummer	1366
Sted	LYSAKER
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300555734
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-79911
Dato	14.02.2025
Innmeldt av	Student v/ MONICA LY TRAN



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

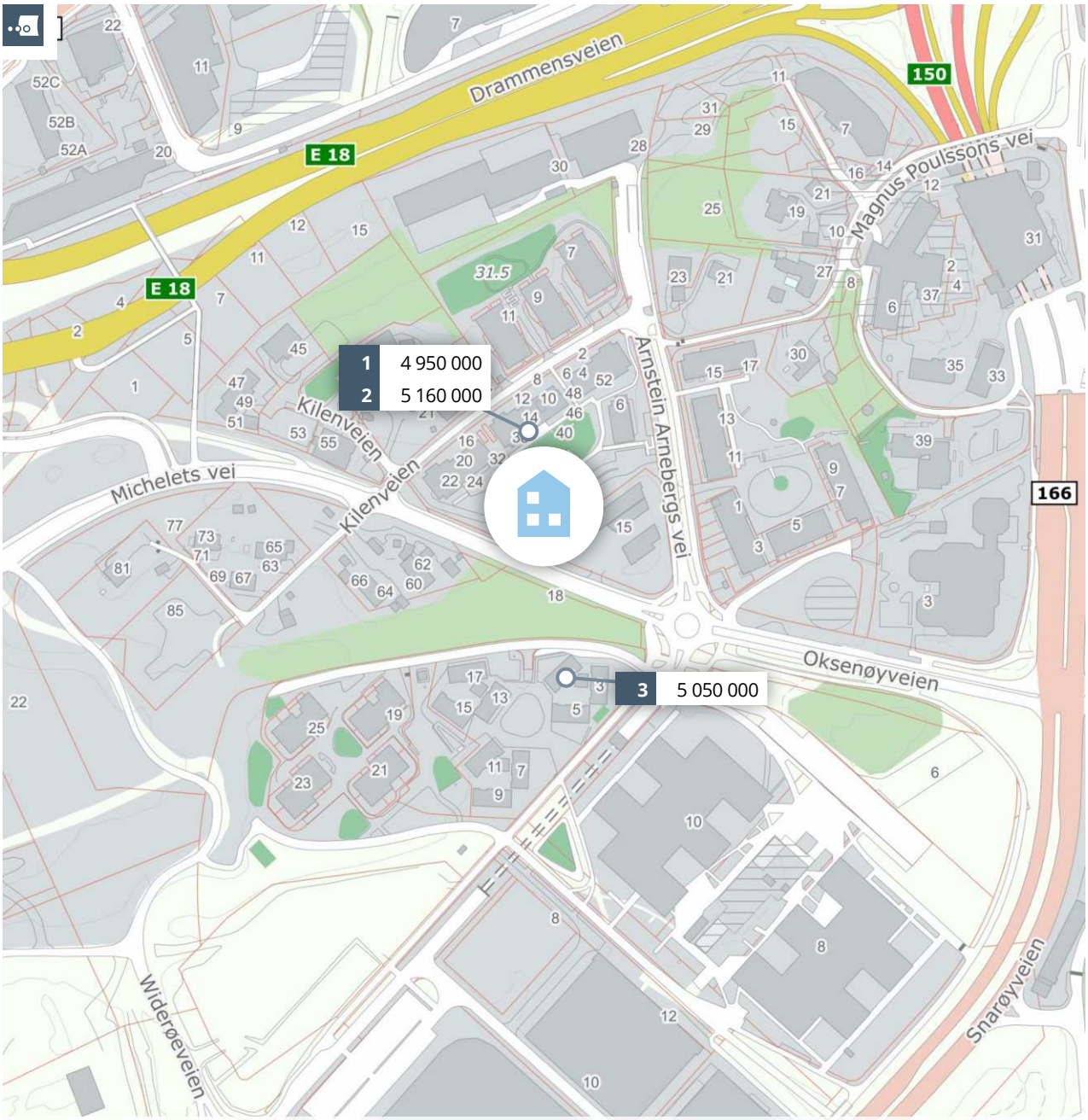
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Meglers verdivurdering

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.03.2025

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: Kim Nordtorp.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 41 BNR 129 FNR 0 SNR 46 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lysaker 03

Verdivurdert til

4 900 000

0	4 900 000	119 512
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 485
Formue	6 650
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kilenveien 34 42 m² 2017 3. etg 1 sov	04.10.2024	4 950 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**117 857**
2 Kilenveien 34 42 m² 2017 2. etg 1 sov	13.03.2025	5 000 000	**5 160 000**	0	5 160 000	**122 857**
3 John Strandruds vei 1 40 m² 2015 7. etg 1 sov	03.03.2025	5 350 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**126 250**

Meget pen og moderne 2-roms høyt beliggende i byggets 5. etasje.
Leiligheten ligger i et nyere sameiet fra 2017 og har en sentral beliggenhet på Lysaker/Fornebu.

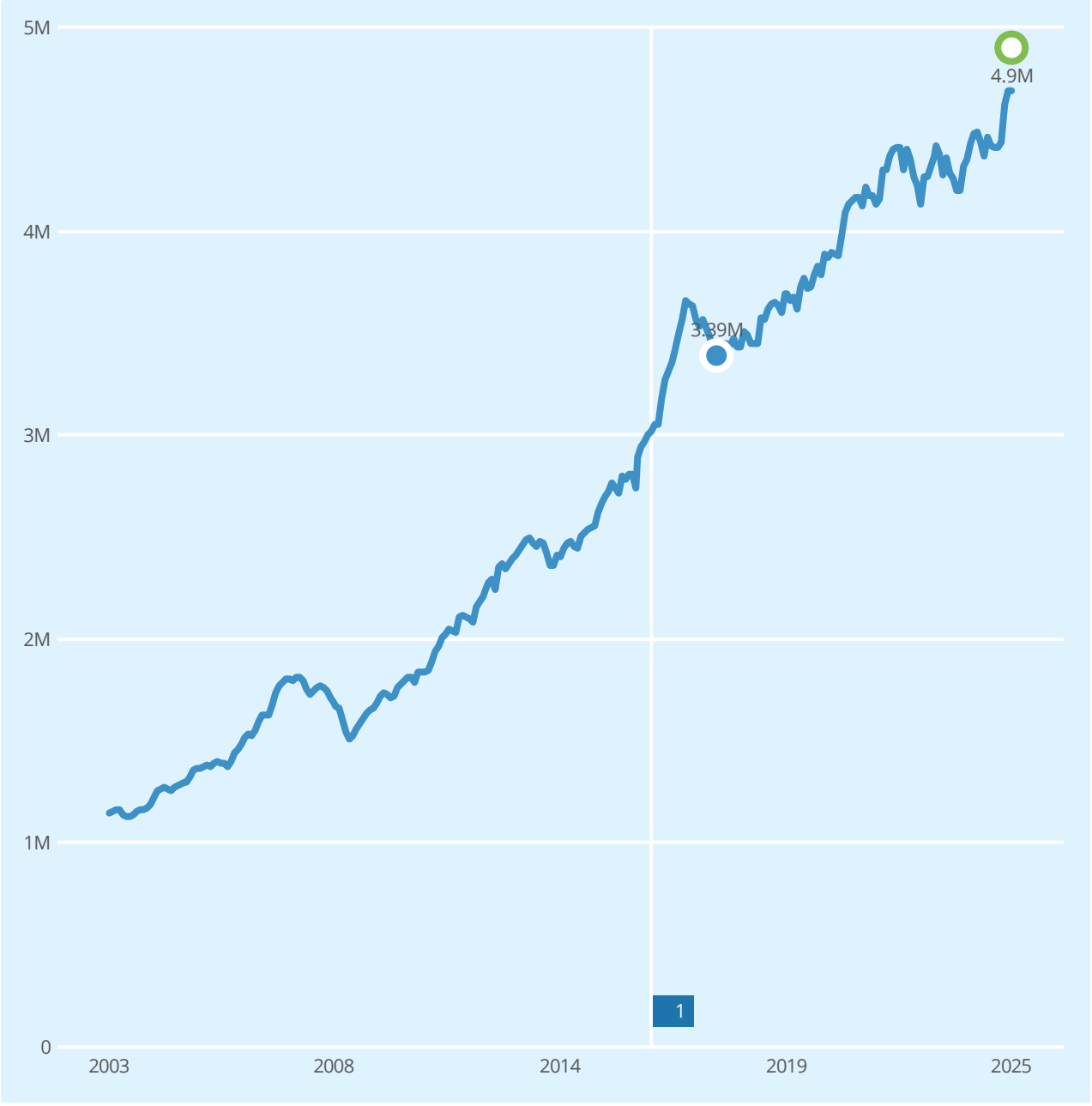
Leiligheten har inngang fra felles svalgang og byr på en gjennomgående planløsning. Moderne løsninger som vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Leiligheten inneholder; entre, soverom, stue, kjøkken og baderom.

Det medfølger garasjeplass og bod.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

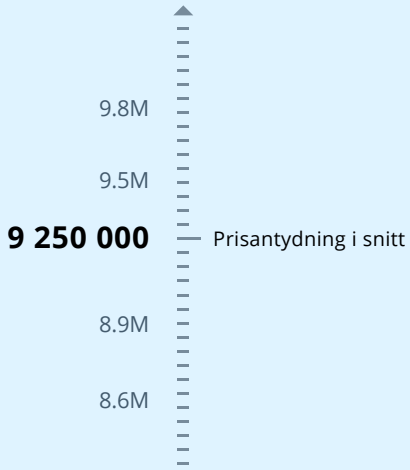
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.2018		05.07.2018	-	1 700 000	-	1 700 000	2
20.12.2017		20.12.2017	-	3 390 000	-	3 390 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i Lysaker 03 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

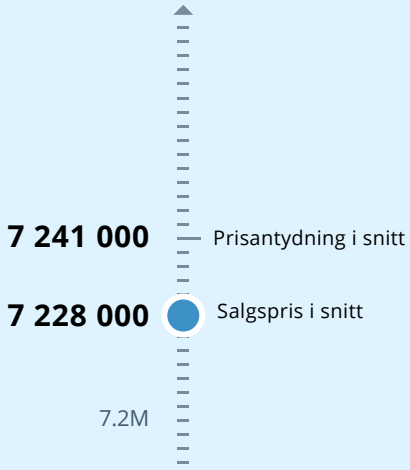


Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

Leiligheter solgt i Lysaker 03 grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

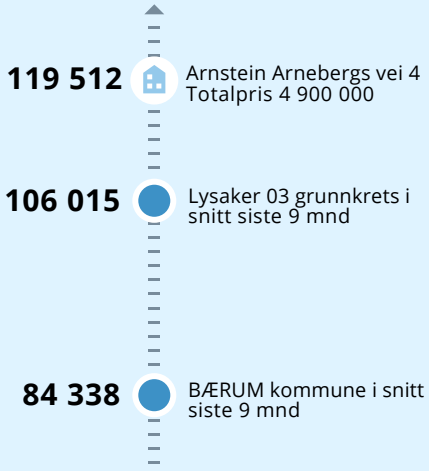


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Arnstein Arnebergs vei 4

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	11 min 0.7 km	
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km	
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	6 min 2.7 km	
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km	
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	8 min 5.4 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	13 min 0.9 km	
Oslo International School 90 elever	11 min 5.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Oksenøyveien Totalt 11 ulike linjer	4 min 0.3 km	
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.4 km	
Lilleaker Linje 13	4 min 2.8 km	
Jar Linje 1, 2, 3, 5	7 min 3.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.5 km	

BARNEHAGER

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 98 barn	7 min 0.5 km	
Barnehagen Vier (1-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km	
Tøffe barnehage (0-5 år) 53 barn	15 min 1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Fornebuporten	6 min
Joker Stabekk	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fornebu S	4 min
Vitusapotek Fornebuporten	6 min
Vinmonopol Fornebu S	4 min

SPORT

Tjernsmyr gressbane	8 min
Oksnøyveien ballslette	11 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	7 min
Lysaker Squash	16 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

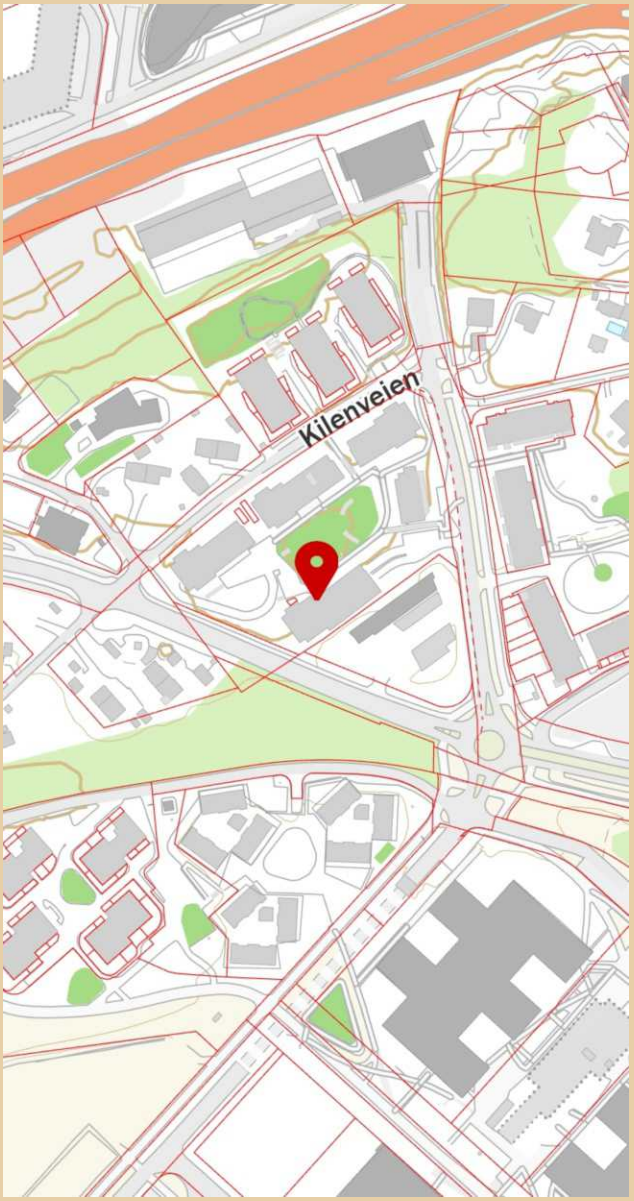
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 129, Snr. 46, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250065

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

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

E-post: kim.nordtorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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