PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 7

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Arnstein Arnebergs vei 7, 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 948, snr. 118

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25043 **Referansenummer:** QZ1224

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

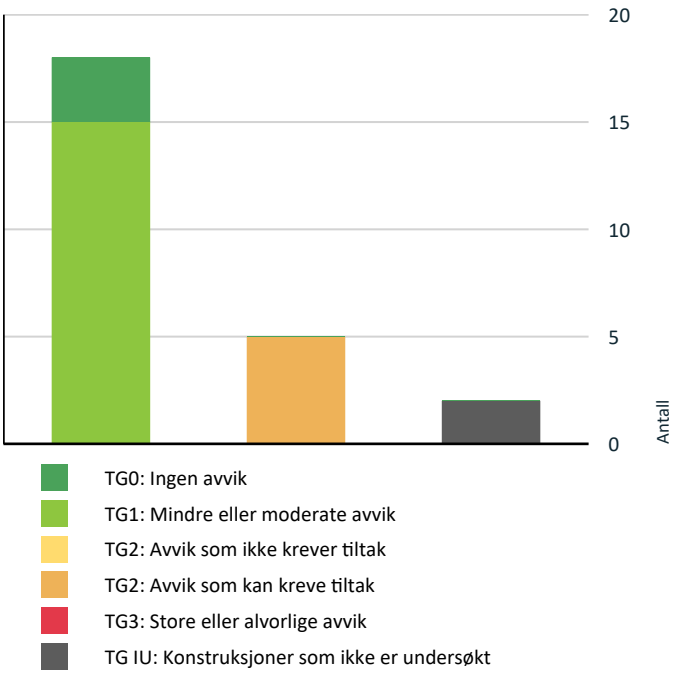
4 - roms leilighet i 4. etasje med balkong

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

Eier har vist frem tegninger og det er lagt til grunn at disse er de byggemeldt tegningene.

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 > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning 2	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2	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.

4 - roms leilighet i 4. etasje med balkong

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i treramme med isolerglass fra byggeår.

——

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør (B30 og 35 db) fra byggeår. Døren har kikkehull og er merket H0403.
Balkongdør med glass fra byggeår. Døren har kodelås.

——

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon utenfor stue. Terrassebord som dekke.
Rekkverk i stål og glass med rekkverkshøyden på ca 1,1 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene er av kosmetisk betydning. Om man ikke ønsker terrassebord med avvik må disse skiftes ut.

Andre utvendige forhold

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av plater og teglstein.
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 belegg og fliser. Malte flater i felles oppgang.
Balkong i betongkonstruksjon.
Heis mellom etasjene.

——

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte betongelementer og malte flater.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betongelementer.

Det er noe knepping i enkelte gulv. Dette er ikke vurdert som avvik og er derfor bare kommentert som informasjon.

Målinger er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 7 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 4 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 3 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 3 mm gjennom hele rommet (seng er ikke flyttet).

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Hvite, profilerte dører med et "speil" i tillegg til én dør med glassfelt.

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i 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 avvik:

Noen små riss i fuger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

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

Tilstandsrapport

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Noen fuger er slitt bort.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra hvordan takstingeniøren vurderer avviket med bom er det ikke behov for utbedringer slik avviket er på befaringsdagen. Skulle tilstanden endre seg, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser samt foreta utbedring av skade.
Fuger som har slitasje/er slitt bort bør skiftes. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i fugene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran/mansjett er ført ned i sluk under klemring.

Det er ukjent om boligen var omfattet av uavhengig kontroll da dette ble innført som krav i 2013. Hvis boligen var omfattet av uavhengig kontroll er eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført 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.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på laminat benkeplate. Benkeseksjon med glatte fronter, samt speil med lys. Vegghengt toalett og dusj bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Drenshull fra innebygget toalettsisterne samt benkeseksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er litt lite drenshull fra innbygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør lages større drenshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget toalettsisterne.
Om man ikke ønsker benkeseksjon med avvik må denne skiftes ut.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit, glatt innredning og benkeplate i stein med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Lys under overskap og fliser mellom over- og underskap. Brannslange i kjøkkenbenk.

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen. En komfyrvakt kan redusere faren for brann fra kokesonen ved for eksempel tørrkoking.

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning 2

Skade i én skapfront.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik med kjøkkenfront er av kosmetisk betyding og om man ikke ønsker avviket må fronten skiftes ut.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør (plast) system. Fordelingsskap i vegg i kjøkken/gang med stoppekraner. Antar at overløp er ført i rør til rom med sluk. I tillegg finnes et rørkoblingsskap i baderomshimlingen.

Tilstandsrapport

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 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 (sentralanlegg).

Selve ventilasjonsanlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmesentral

Sentralanlegg for varme.

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme (radiatorer) med rørkoblinger i fordelingsskap (samme skap som for forbruksvann).

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.

Tilstandsrapport

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.
10 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.
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.
   2013

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

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.

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Brannslange i kjøkkenbenk.

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

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

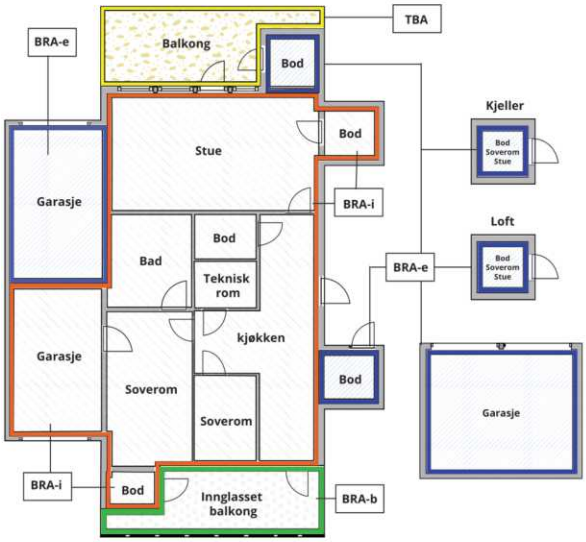
Hva er måleverdig areal?

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

4 - roms leilighet i 4. etasje 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)**
4. etasje	94			94	11
Kjeller		4		4	
SUM	**94**	**4**			**11**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom, Soverom, Bad, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke 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.

Fellesområde: Låst sykkelbod og låst smørebod. Garasjeplass nr 67. Garasjeplassen har el-billader. Nettingbod merket nr. 120 Snr. 75.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eier har vist frem tegninger og det er lagt til grunn at disse er de byggemeldt tegningene.

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

Kommentar: Montert varmepumpe: Dokumentasjon er vist frem.
Rørlegger: Dokumentasjon er vist frem.
Eier har malt noe ved egeninnsats.

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)
4 - roms leilighet i 4. etasje med balkong	90	4

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	948		118		Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse
Arnstein Arnebergs vei 7

Hjemmelshaver
Beate C Fagerlund Kvist
Daniel Jonathan Olav Kvist

Kommentar
Felles eiet tomt for sameiet.

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Arneberg Hage Boligsameie	94 / 9623	OBOS Eiendomsforvaltning AS	999276237

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Om tomten

Opparbeidede fellesarealer med beplantning, asfalterte internveier, lekeplass, felles sittegrupper og sykkelparkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6658929			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist.			Fremvist		Nei
Tegninger (ikke mottatt)		Byggetegninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	01.04.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Forretningsfører (ikke mottatt)		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

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

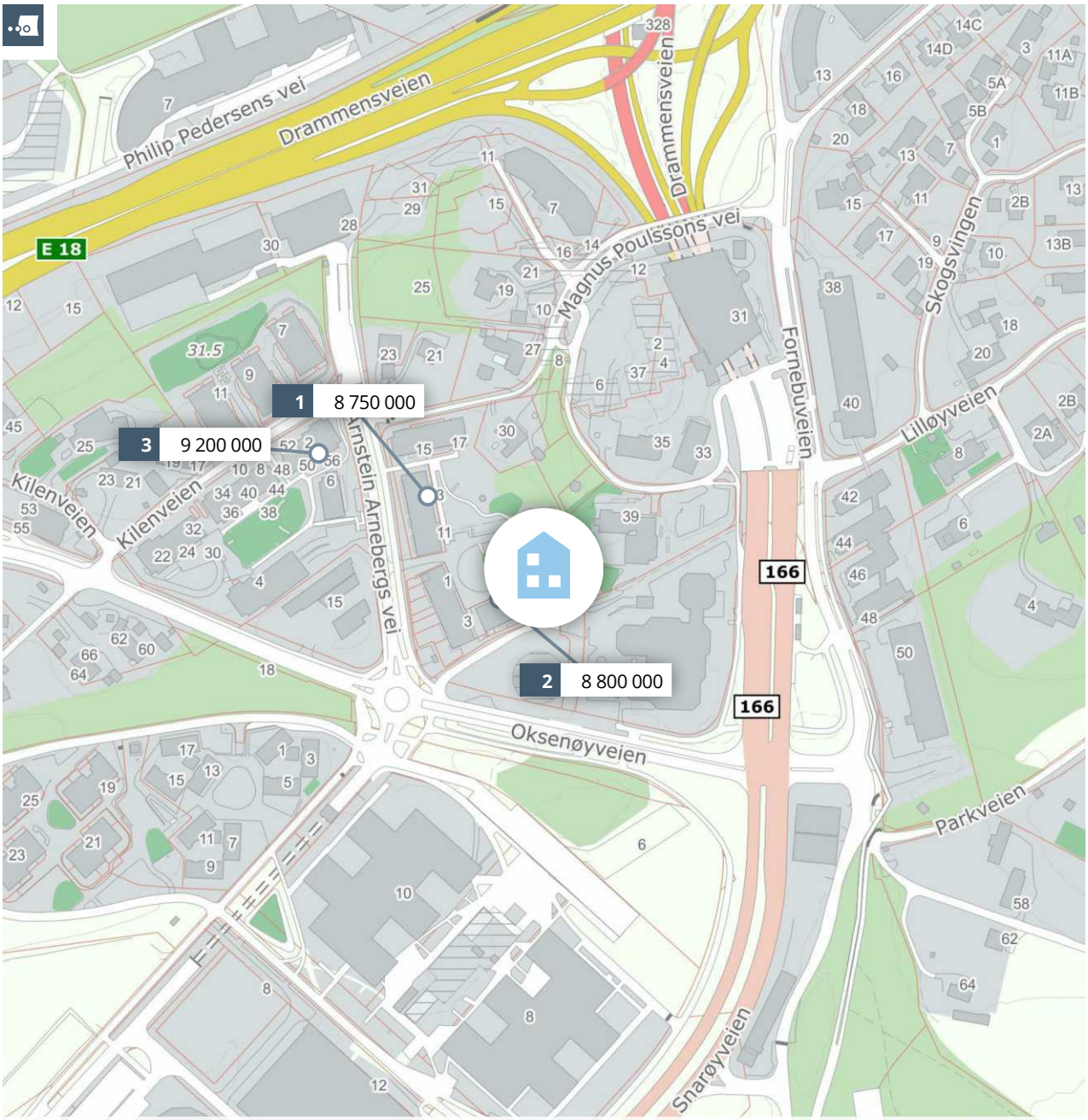
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/QZ1224

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



Meglers verdivurdering

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 15.04.2025

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 7, 1366 LYSAKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 41 BNR 948 FNR 0 SNR 118 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lysaker 03

Verdivurdert til

8 800 000

0	8 800 000	93 617
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	4 790
Formue	19 455
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arnstein Arnebergs vei 13 92 m² 2012 1. etg 3 sov				12.08.2024	8 300 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**95 109**
2	Arnstein Arnebergs vei 5 90 m² 2013 2. etg 3 sov				18.04.2023	8 950 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**97 778**
3	Kilenveien 56 94 m² 2017 3. etg 3 sov				10.05.2024	9 200 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**97 872**

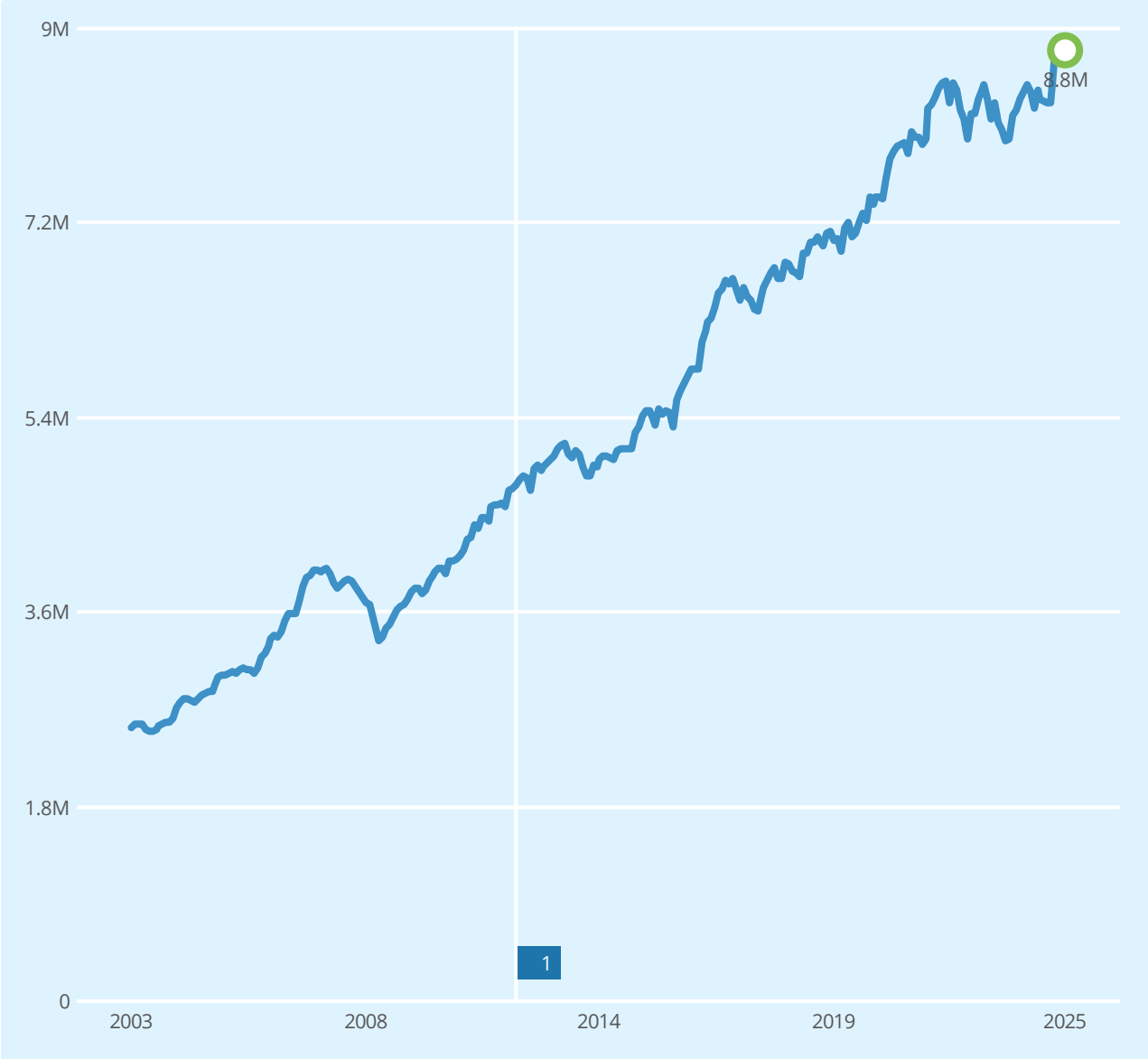
Moderne og lys 4-roms hjørneleilighet med fin beliggenhet på Lysaker/Fornebu.
Leiligheten ligger fint til i byggets fjerde etasje og består av;
Entré, 3 soverom, baderom, bod, stue og kjøkken.

Leiligheten har standard fra byggeår.

Leiligheten har medfølgende kjellerbod og garasjeplass med elbillader.

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	
27.01.2021		27.01.2021	-	7 300 000	-	7 300 000	2
21.09.2016		21.09.2016	-	5 850 000	-	5 850 000	3
30.09.2013		30.09.2013	-	4 890 000	-	4 890 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

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

Leiligheter til salgs i Lysaker 03 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Leiligheter solgt i Lysaker 03 grunnkrets siste 9 mnd

19
leiligheter solgt

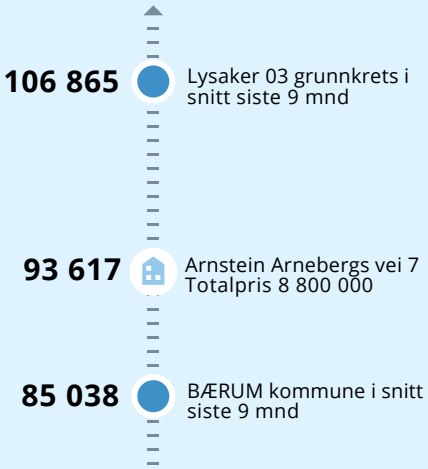


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

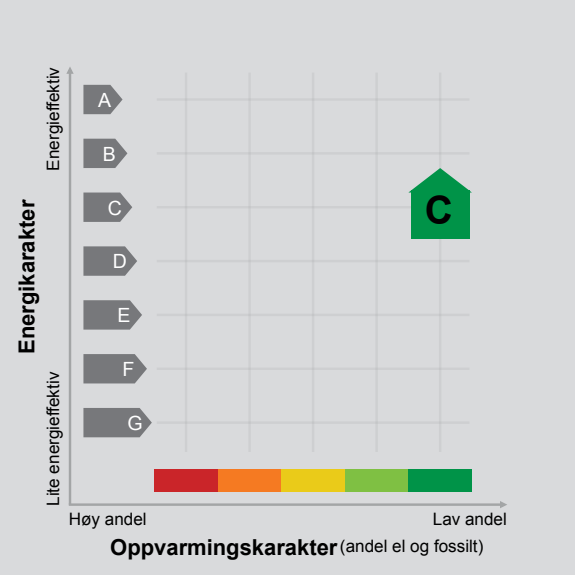
for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Arnstein Arnebergs vei 7
Postnummer	1366
Sted	LYSAKER
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	948
Seksjonsnummer	118
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300180276
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-104110
Dato	08.04.2025



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 5 734 kWh pr. år

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

5 260 kWh elektrisitet	473 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert 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-til-en).

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.

Plikten 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250165

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Jonathan O Kvist	Beate C Fagerlund Kvist

Gateadresse
Arnstein Arnebergs vei 7

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

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: 7250165

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelser under elektriske anlegg
Arbeid utført av	Boligelektrikeren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tvister.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Boligelektrikern AS: Dato:31.01.2013 Beskrivelse: Kompontentskift av dimmer for lys på bad(Entre). Ny kobling av downlights på bad. kr 4012kr Dato: 10.02.2016 Beskrivelse: Bytte av eksisterende belysning bad og gang. kr 21 569 Dato: 22.08.2017 Beskrivelse: Ny kurs til terassevarmer. 1 ny jordfeilautomat. Ny stikkkontakt til bod(fryser). 2 nye stikk til lamper i stua. kr 22 836 Termoteknikk varmepumper AS Dato: 15 november 2021. Beskrivelse: Installasjon av luft/luft varmepumpe/Air Condition: Daikin Stylish 30. kr 25900
Arbeid utført av	Boligelektrikern AS og Termoteknikk varmepumper AS

Filer

Samsvarserklæring Varmepumpe.pdf

Elektroarbeider og samsvarserklæringer.pdf

Faktura Termoteknikk Varmepumper AS.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ventilasjonsanlegget får service/skifte av filter 2ggr i året. Høsten 2024 ble dessuten samtlige avtrekkskanaler for ventilasjon renset av TT Teknikk.

Document reference: 7250165

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader installert mai 2022. 5 år garanti. kr 21 490

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fargen på balkongsøylene flasset stedvis i sameiet. Ble ordnet på garanti av Skanska i 2020.

Arbeid utført av: Skanska AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fornebubanen: Arbeidet på bakkeplan skal være ferdig i løpet av 2027 i følge nabokontakt hos Fornebubanen. Poulssons Kvarter: Påbegynt, skal være ferdig om ca 2år i følge hjemmesiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja garasjelaget(Inabo garasjesameie) er i en tvist med Skanska. Ett par ganger siste årene har det kommet ned noe vann i bodområdet. Årsak er ikke kjent. Sist dette skjedde var mai 2024 og da var omfanget begrenset til kun en bod. Saken har en lav økonomisk interesse i følge OPAK AS.

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

Beskrivelse: Ja, litt med rotter, sameiet har avtale med phm Skadedyrkontroll

Document reference: 7250165

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250165

Tilleggskommentar

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: 7250165

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Kvist	55f4b67c745862d5149632 38dfb35f9106b9e04d	31.03.2025 12:39:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Kvist	d878ce5961a25acf987a65c ae04d75e7310ad138	30.03.2025 21:39:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250165

- 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.: 7250165 . Vår ref.: 7028-1-118 Dato: 31.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Arneberg Hage Boligsameie
Organisasjonsnr:	999276237
Seksjonseier:	Kvist, Daniel Jonathan Olav
Medeier:	Kvist, Beate C Fagerlund
Leilighetsnummer:	118
Adresse:	Arnstein Arnebergs Vei 7, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	118
Gnr.	41
Bnr.	948

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 790,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	275,00	
Vedlikeholdsfond	141,00	
Felleskostnader	3 906,10	
Bredbånd	468,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	577,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 455,-
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 Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no 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/Daniel Jonathan Olav Kvist, e-post: arneberghage@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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

VEDTEKTER

FOR

ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

org. nr. 999 276 237

fastsatt i forbindelse med seksjonering

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Terrasser i 1. etasje.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4.1 Parkeringsplasser

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

4.2 Boder

Sameiet eier 127 boder i Inabo garasjesameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12

Husordensregler

Arneberg hage boligsameie

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

§ 1 FORMÅL

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

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

§ 2 RO

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

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

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

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

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

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

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

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

§ 4 PARKERING

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

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

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

§ 5 HUSDYREHOLD

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

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

§ 6 ANTENNER, PERSIENNER, INNSYNSSKJERMING MV

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

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

Utvendige blomsterkasser på balkonger er ikke tillatt.

§ 7 AVFALL OG SØPPEL

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

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

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 FELLESAREALER

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

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

Søppelposer må ikke settes utenfor egen inngangsdør.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 POSTKASSESKILT

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

§ 10 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

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

§ 11 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGGET SAMT VANN/AVLØP

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

§ 12 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

§ 13 BRUDD PÅ HUSORDESREGLENE

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

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

§ 14 ERSTATNINGSANSVAR

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

§ 15 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

Velkommen til årsmøte i Arneberg Hage 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7028

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Ventilasjonoptimalisering - ref. årsmøtet 2023
8. Innvendig balkongvask alle etasjer med spylemulighet
9. Fasadevask balkonger
10. Vedlikehold av fellesarealer
11. Rengjøring søppelanlegget

Med vennlig hilsen,
Styret i Arneberg Hage Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Knut Styrvold, Arnstein Arnebergsvei 5 og Jon Kristian Bøckman, Arnstein Arnebergsvei 3

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Styret støtter å bruke egenkapital for å dekke underskudd.

Årsak til underskudd er:

Ekstraordinære kostnader dette året skyldes innkommende saker fra årsmøtet 2023:

-Bytte av lys utenfor heisoppganger, ref. årsmøtet, men dette ble dekket av Vedlikeholdsfondet.

-Vi har hatt en del feil / utbedringer av ventilasjonssystem i tillegg til arbeid iht innkommende årsmøtesak.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital og vedlikeholdsfond.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000, dette utgjør kr 1 457 per leilighet.

Referanse til Obos sin oversikt over utbetalte styrehonorar ligger imellom 1100 og 2100 kr per boligenhet. I midlertidig har om lag ti prosent av boligselskapene et honorar på 2900 kr eller mer per enhet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 185 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomitéen til styret i Arneberg Hage Boligsameie våren 2024

Følgende ble valgt til å sitte i valgkomitéen i årsmøte 26.4 – 29.4.2023:

Rikke Monrad-Hansen

Thora Cecilie Færden.

Valgkomiteen har hatt møter i tillegg til et åpent møte 5. februar på styrerommet hvor interesserte i styreverv har kommet. Vi har tre kandidater til styrevervene. De har variert bakgrunn som økonom, jurist, samt sikkerhet og beredskap og ønske om å følge opp utbyggingen rundt sameiet.

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkomiteen og anbefalt nytt styre..

Roller og kandidater

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

- Daniel Kvist
  Arnstein Arnebergs Vei 7

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedikte Brantsæter
  Arnstein Arnebergs Vei 7
- Matilda Larsson
  Arnstein Arnebergs Vei 7
- Svein Magne Christensen
  Arnstein Arnebergs Vei 17

Sak 7

Ventilasjonoptimalisering - ref. årsmøtet 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref årsmøte 2022

6. Innkomne saker til årsmøte (A)

Fremmet av: Jon Kristian Bøckman

VENTILASJON

Om sommeren er det svært varmt i noen av boligseksjonene. Sola baker på hele ettermiddagen, og fra juni til august har vi 27-29 grader inne ved normalt sommervær. For ca ett år siden ble det utført enkel inspeksjon som indikerte at luftmengdene i ventilasjonsanlegget er for lav i enkelte seksjoner. Det bør gjøres ny inspeksjon, og oppfølging av dette. Saken er tidligere meldt som reklamasjon direkte til Skanska, ref sak nr 41072 (http://kundeservice.skanska.no uten at dette førte til noe.

Vedtak:

Styret engasjerer et firma for å kartlegge ventilasjonsrater (luftmengde) til de ulike seksjonene. Avvik fra minimum ihht TEK10 skal følges opp og utbedres.

Styrets innstilling

Styret har igjennom 2023 fulgt opp vår leverandør Holst for å finne svakheter i ventilasjonssystemet.

- Holst utførte målinger ut fra ventilasjonsanlegg til oppgang 1 og 3, det viste seg at luftmengde ikke var lik i hver oppgang. Det har derfor blitt justert slik at denne nå fordeles likt i oppgang 1 og 3 og ut til leilighetene.
- I kombinasjon med problemer med å få branndører ut i garasjen til å lukke seg har ventilasjonen blitt redusert i heissjakter i alle oppganger. Dette frigjør mer effekt fra ventilasjonsanleggene til boliger i oppgangene samt at branndører nå lukker seg enklere.
- Styret jobber nå med Holst for å ferdigstille riktig fordeling av luft for oppgangene 5, 7/9, 11/13 og 15/17. Grovt estimert til ca. 70 000kr for å ferdigstille alle oppganger.

Forslag til vedtak

Styret følger opp Holst Klima for å justere riktig fordeling av luft til/fra ventilasjons anlegg for oppgangene 5, 7/9, 11/13 og 15/17.

Sak 8

Innvendig balkongvask alle etasjer med spylemulighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligeiere som bor i 2. til 5. etasje har begrenset mulighet for å vaske sin balkong da de kun kan vaske innenfor balkongkanten og med fuktig klut for rekkverk og vegg. Boligsameiet er nå 10+ år og det er ønskelig med mulighet til å kunne bruke mer såpe og vann. Spyling kan utføres ved å teste ut brannslangen under kjøkkenbenken. Styret forstår at skitt renner nedover og underliggende etasjer og spesielt 1. etasje vil da få mere skitt enn normalt i denne perioden. Det planlegges derfor å få dette utført i løpet av 10 dager etter påske.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til å lage en 10-dagersplan hvor hver etasje får to dager på seg til å vaske sin balkong. Da vil underliggende balkonger vite når dette skjer og kan dekke til sine eiendeler før de selv kan vaske. De som ikke kan vaske sin balkong på angitte dager kan eventuelt avtale dette seg imellom ved en senere anledning med underliggende etasjer.

Forslag til vedtak

Styret lager en 10-dagersplan etter påske der hver etasje får to dager til å vaske sin balkong. Planen sendes ut fra Vibbo når dette skal utføres.

Sak 9

Fasadevask balkonger

Forslag fremmet av:
Thora Cecilie Færden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn til årsmøtet at det er behov for å vaske balkongene på utsiden. Pristilbud fra Elite er vedlagt.

Vedlegg: Elite tilbud 86010 fasadevask 12022024.pdf

Styrets innstilling

Styret mener at alle blokkene har et behov for omfattende fasadevask etter flere år med anleggsvirksomhet. Dette vil trolig bli kostbart og vi oppfordrer derfor at nytt styre innhenter prisoverslag for slik vask og at dette legges frem for årsmøtet neste år.

Forslag til vedtak

Nytt styre innhenter pris på total fasadevask av alle blokker i sameiet og legger dette frem for årsmøtet i 2025.

Vedlegg

2. Elite tilbud 86010 fasadevask 12022024.pdf

Sak 10

Vedlikehold av fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter over 11 år er det behov for vedlikehold av vegger i alle fellesområder. Veggene har fått flekker etter flytting etc og trappene trenger en grundig vask. Flere beboere har også etterspurt dette. Maling av vegger er kostbart. noen oppganger er vasket med godt resultat tidligere og det foreslås derfor at dette gjøres i første omgang. Styret har fått et prisoverslag på rundt kr 70 000,- inkl mva for vask av vegger i oppganger og ganger samt grundig vask av trapper og opptrinn.

Styrets innstilling

Styret er enig at vedlikehold er nødvendig og mener at vegger og trapper blir vasket i første omgang. Evt maling må man ta stilling til på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets innstilling om at vegger i oppganger og ganger blir vasket.

Sak 11

Rengjøring søppelanlegget

Forslag fremmet av:
Jøril Elisabeth Aas Pedersen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei, det kan se ut til at det er behov for hyppigere rengjøring av søppelanlegget da det selv på vintertid er vond lukt fra anlegget. Minimum rengjøring som er anbefalt er 4 ganger per år.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi øker til to ganger per år I første omgang og at det tas en ny vurdering på et senere tidspunkt om luktproblemet fortsetter. Samtidig oppfordres alle beboere til å følge reglene for søppelhåndtering og -sortering.

Pris er innhentet og det koster 7 x 3700 kr + mva = ca. kr 32 000 per gang. I dag vaskes søppelcontainerne en gang per år.

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

- For Rengjøring søppelanlegget
- Mot Rengjøring søppelanlegget

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

1. Rengjøring av søppelanlegget settes til minimum 4 ganger per år.
2. Rengjøring av søppelcontainerne gjøres to ganger i året, fortrinnsvis vår og høst, ihht styrets innstilling..

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paal Ludvik Jørgensen	Arnstein Arnebergs Vei 13
Styremedlem	Kirsti Berdal	Arnstein Arnebergs Vei 5
Styremedlem	Arvid Furru	Arnstein Arnebergs Vei 3
Styremedlem	Daniel Jonathan Olav Kvist	Arnstein Arnebergs Vei 7
Styremedlem	Steinar Stuhaug	Arnstein Arnebergs Vei 17

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Arneberg Hage Boligsameie
Sameiet består av 127 seksjoner.
Arneberg Hage Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999276237, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
41 948

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

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 igjennom 2023 hatt det travelt hvor vi har informert beboere gjennom Vibbo nyheter etter beste evne. Året avsluttet med tap av fjernvarme som fortsatt ikke er ferdigstilt (manglende ventilasjon i garasjen). I tillegg generell oppfølging av våre leverandører for å holde felles området trygt og sikkert.

Styret har gjennomført 9 styremøter og ferdigbehandlet 80+ styresaker hvor hovedsaker har bestått av:

- Fullføre sammenslåing av Eilif og Arnstein ved å følge opp Obos tett.
- Ferdigstilt alle nye avtaler for Arneberg Hage Boligsameie.
- Forberedelser til årsmøte og budsjett 2023.
- Laget nye husordensregler som ble godkjent i årsmøte 2023.
- Forsikringssaker for felles området, men også forsikringssaker gjeldende beboere ved bruk av boligforsikringen.
- Håndtering av innkommende saker årsmøte 2023 for utredning med mer.
- Kommune oppfølging ovenfor leilighet kjøp i vårt boligsameie.
- Vannlekkasje Oppg. 1 – etasje K gang inn til bod området.
- Oppfølging av leverandør mot ventilasjon og lyst skifte – ref. innkommende saker årsmøte 2023.
- Nabovarsel klage Teleplan vest utbygging oppfølging.
- Nabovarsel Telepan Vest – visningsbygg – klage.
- Generelt vedlikehold av trimrom og felles bygninger.
- Vannlekkasje tak balkong oppg. 11 – utbedring (fikses nå til våren).
- Tilbakemelding til meldinger fra beboere (radiator feil, sprukket flise bad, mm.).
- Årlig brannsikkerhet sjekk – oppfølging av vår leverandør Honeywell
- Tjua hekk utenfor oppga 1-3 utbedring denne våren.
- Renovasjon Bærum kommune – ny glass og metall beholder løsning – kommer snart.
- Måke tiltak – løpende oppfølging og vurdering på tiltak.
- Støttet Inabo – vannlekkasje bod område under oppg. 5 med advokat (forsikring involvert også). Skanska har nå tatt mer eierskap til lekkasjen og utbedres nå til våren.
- HMS rapportering – aksjoner i løpet av året loggføres på styremøter.
- Gartner oppfølgning gjennom året og loggført ekstra kostnader etter behov / ønsker fra beboere.

- Styret har sett nærmere på gjennomgang av personer i boligsameiet, men så lenge Fornebubanen har redusert fremkommelighet har vi valgt å avvente endelig behandling.
- Ekstraordinær vedlikeholds kost på ventilasjon og heiser.
- Tilrettelagt for valgkomite
- Manuelt fjerning av vann utenfor garasje porten (ikke sluk og bakken frossen).

Ekstraordinære kostnader dette året skyldes innkommende saker fra årsmøte 2023:

- Bytte av lys utenfor heis oppganger, ref. årsmøte, men dette ble dekket av Vedlikeholdsfondet.
- Vi har hatt en del feil / utbedringer av ventilasjonssystem i tillegg til arbeid iht innkommende årsmøte sak.

Merk! Budsjett 2022 i Resultat regnskapet nedenfor gjelder kun for tidligere Arnstein Boligsameie Snr 1-43.

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeid tilknyttet ventilasjonsanlegget og elektroanlegget.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 2.699.646, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune øker vann- og avløpsavgiften med 20%. Renovasjonsavgift øker ikke.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arneberg Hage Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 999 276 237, KUNDENR. 7028
Fusjonert med 7034 Eilif boligsameie org.nr. 912 450 902 01.01.2023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 068 524	1 799 292	4 925 000	5 177 053
Andre inntekter	3	35	5 624	6 200	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 068 559**	**1 804 916**	**4 931 200**	**5 177 053**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-9 165	-26 000	-27 000
Styrehonorar	5	-185 000	-65 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-21 813	-7 726	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-188 400	-92 115	-235 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-79 505	-32 374	-44 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 403 844	-322 729	-721 000	-540 000
Forsikringer		-283 763	-107 781	-288 000	-313 000
Kommunale avgifter	9	-1 137 118	-320 772	-813 000	-1 283 000
Kostnader sameie	17	-219 864	-131 063	-360 000	-360 000
Energi/fyring	10	-829 435	-256 727	-836 000	-830 000
TV-anlegg/bredbånd		-662 941	-235 126	-660 000	-660 000
Andre driftskostnader	11	-762 336	-291 235	-762 000	-678 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 800 104**	**-1 871 814**	**-4 938 000**	**-5 101 500**
DRIFTSRESULTAT		**-731 545**	**-66 898**	**-6 800**	**75 553**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	66 933	7 853	0	0
Finanskostnader	13	-604	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**66 329**	**7 853**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-665 216**	**-59 045**	**-6 800**	**75 553**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-665 216	-59 045		

ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 999 276 237, KUNDENR. 7028
Fusjonert med 7034 Eilif boligsameie 01.01.2023

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	148 815	40 837
SUM ANLEGGSMIDLER		**148 815**	**40 837**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 695	3 861
Kundefordringer		9 008	0
Forskuddsbetalte kostnader		172 125	99 198
Andre kortsiktige fordringer	14	119 850	222 912
Energiavregning	15	455 658	165 787
Driftskonto OBOS-banken		764 522	452 131
Sparekonto OBOS-banken		983 992	191 324
Sparekonto OBOS-banken II		644 333	357 656
SUM OMLØPSMIDLER		**3 154 183**	**1 492 869**
SUM EIENDELER		**3 302 998**	**1 533 706**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 848 461	1 258 715
SUM EGENKAPITAL		**2 848 461**	**1 258 715**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 270	30 846
Leverandørgjeld		348 267	244 145
SUM KORTSIKTIG GJELD		**454 537**	**274 991**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 302 998**	**1 533 706**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	45 243	38 500

Bærum, 15.02.2024
Styret i Arnstein Boligsameie

Paal Ludvik Jørgensen/s	Steinar Stuhaug/s	Kirsti Berdal/s
Arvid Furru/s	Daniel Jonathan Olav Kvist/s	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 299 252
Kabel-TV	653 796
Vedlikeholdsfond	115 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 068 524**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Purregebyr	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 085**

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 185 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 813.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 517
Andre konsulenthonorarer Bærum kommue reseksjonering	-60 020
SUM KONSULENTHONORAR	**-79 505**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 239
Drift/vedlikehold VVS	-47 411
Drift/vedlikehold elektro	-399 366
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-205 096
Drift/vedlikehold heisanlegg	-292 566
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 005
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-412 161
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 403 844**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-723 783
Renovasjonsavgift	-413 334
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 137 118**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-257 906
Andre fyringskostnader	-571 529
SUM ENERGI / FYRING	**-829 435**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 973
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 666
Driftsmateriell	-4 567
Lyspærer og sikringer	-9 226
Vaktmestertjenester	-280 830
Renhold ved firmaer	-346 868
Snørydding	-54 483
Andre fremmede tjenester	-14 304
Trykksaker	-234
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-23 238
Andre kontorkostnader	-2 241
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-4 127
Velferdskostnader	-10 320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-762 336**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 035
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 425
Andre renteinntekter	4 964
SUM FINANSINNTEKTER	**66 933**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-604
SUM FINANSKOSTNADER	**-604**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader	119 850
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**119 850**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 051 254
SUM INNTEKTER	**-1 051 254**

KOSTNADER	
Techem	169 152
Fjernvarme	1 337 761
SUM KOSTNADER	**1 506 912**

SUM ENERGIAVREGNING	**455 658**

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

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

NOTE: 16
EGENKAPITAL

Arntein BS. 01.01.2023	1 258 715	
Eilif BS tom 28.02.2023	2 254 962	
Året resultat	-665 216	
SUM EGENKAPITAL		**2 848 461**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 51,79 % / deler av Inabo Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie .
Garantiansvaret refererer seg til
den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie og utgjør kr 45 243

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658929. 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, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Tilbud

Elite Vinduspuss

Kundenr.
44194

Arneberg Hage Sameie
Arnstein Arnebergs vei 1-17
1366 LYSAKER

Kontaktperson:	Cecilie Færden
Tlf. arbeid:	
Tlf. mob:	97591367
Tlf. privat:	
E-post:	cecilie.farden@ruter.no
E-post faktura:	cecilie.farden@ruter.no
Betalingsbet.:	10 dager
Ref. på fakt.:	
Org.nr.:	
Samlefaktura:	En pr. kunde
Fakturatype:	E-post faktura
Avtalegiro:	Hvis ønskelig
Fakturatype:	Fakturagrense
Fakturagrense:	0

Generelle betingelser på siste side

Avtalegiro kan bestilles på www.elite.no/bbs. Ditt kidnr. er: 000000000441949.

					Priser per gang		Priser per år		
Ordre	Oppdrag	Rutine	Sist utført	Planlagt	Eks. mva	Inkl. mva	Antall	Eks. mva	Inkl. mva
Arneberg Hage Sameie, Arnstein Arnebergs vei 1-17, 1366 LYSAKER									
(86010)	Fasadevask av hvite og grønne balkongfasader				109 000	136 250			
	kun vertikale flater på utsiden av balkonger				0	0			
	Høytrykksmaskin				9 000	11 250			
	Liftbil 32m				25 000	31 250			
	der vi ikke kommer til med lift vil vi benytte				0	0			
	rentvannsanlegg med telekop								
	Vedtak				1 900	2 375			
		Bestilling			**144 900**	**181 125**	0,0	**0**	**0**

Protokoll til årsmøte 2024 for Arneberg Hage Boligsameie

Organisasjonsnummer: 999276237
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 09:00 til 14. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Styrvold, Arnstein Arnebergsvei 5 og Jon Kristian Bøckman, Arnstein Arnebergsvei 3
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Styret støtter å bruke egenkapital for å dekke underskudd.

Årsak til underskudd er:

Ekstraordinære kostnader dette året skyldes innkommende saker fra årsmøtet 2023:

-Bytte av lys utenfor heisoppganger, ref. årsmøtet, men dette ble dekket av Vedlikeholdsfondet.

-Vi har hatt en del feil / utbedringer av ventilasjonssystem i tillegg til arbeid iht innkommende årsmøtesak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital og vedlikeholdsfond.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000, dette utgjør kr 1 457 per leilighet.

Referanse til Obos sin oversikt over utbetalte styrehonorar ligger imellom 1100 og 2100 kr per boligenhet. I midlertidig har om lag ti prosent av boligselskapene et honorar på 2900 kr eller mer per enhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 185 000 kr.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomitéen til styret i Arneberg Hage Boligsameie våren 2024

Følgende ble valgt til å sitte i valgkomitéen i årsmøte 26.4 – 29.4.2023:

Rikke Monrad-Hansen

Thora Cecilie Færden.

Valgkomiteen har hatt møter i tillegg til et åpent møte 5. februar på styrerommet hvor interesserte i styreverv har kommet. Vi har tre kandidater til styrevervene. De har variert bakgrunn som økonom, jurist, samt sikkerhet og beredskap og ønske om å følge opp utbyggingen rundt sameiet.

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkomiteen og anbefalt nytt styre..

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Kvist (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Kvist

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Benedikte Brantsæter (44 stemmer)
Svein Magne Christensen (43 stemmer)
Matilda Larsson (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Benedikte Brantsæter
Svein Magne Christensen
Matilda Larsson

7. Ventilasjonoptimalisering - ref. årsmøtet 2023

Ref årsmøte 2022

6. Innkomne saker til årsmøte (A)

Fremmet av: Jon Kristian Bøckman

VENTILASJON

Om sommeren er det svært varmt i noen av boligseksjonene. Sola baker på hele ettermiddagen, og fra juni til august har vi 27-29 grader inne ved normalt sommervær. For ca ett år siden ble det utført enkel inspeksjon som indikerte at luftmengdene i ventilasjonsanlegget er for lav i enkelte seksjoner. Det bør gjøres ny inspeksjon, og oppfølging av dette. Saken er tidligere meldt som reklamasjon direkte til Skanska, ref sak nr 41072 (http://kundeservice.skanska.no uten at dette førte til noe.

Vedtak:

Styret engasjerer et firma for å kartlegge ventilasjonsrater (luftmengde) til de ulike seksjonene. Avvik fra minimum ihht TEK10 skal følges opp og utbedres.

Styrets innstilling
Styret har igjennom 2023 fulgt opp vår leverandør Holst for å finne svakheter i ventilasjonssystemet.

- Holst utførte målinger ut fra ventilasjonsanlegg til oppgang 1 og 3, det viste seg at luftmengde ikke var lik i hver oppgang. Det har derfor blitt justert slik at denne nå fordeles likt i oppgang 1 og 3 og ut til leilighetene.
- I kombinasjon med problemer med å få branndører ut i garasjen til å lukke seg har ventilasjonen blitt redusert i heissjakter i alle oppganger. Dette frigjør mer effekt fra ventilasjonsanleggene til boliger i oppgangene samt at branndører nå lukker seg enklere.
- Styret jobber nå med Holst for å ferdigstille riktig fordeling av luft for oppgangene 5, 7/9, 11/13 og 15/17. Grovt estimert til ca. 70 000kr for å ferdigstille alle oppganger.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret følger opp Holst Klima for å justere riktig fordeling av luft til/fra ventilasjons anlegg for oppgangene 5, 7/9, 11/13 og 15/17.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innvendig balkongvask alle etasjer med spylemulighet

Boligeiere som bor i 2. til 5. etasje har begrenset mulighet for å vaske sin balkong da de kun kan vaske innenfor balkongkanten og med fuktig klut for rekkverk og vegg. Boligsameiet er nå 10+ år og det er ønskelig med mulighet til å kunne bruke mer såpe og vann. Spyling kan utføres ved å teste ut brannslangen under kjøkkenbenken. Styret forstår at skitt renner nedover og underliggende etasjer og spesielt 1. etasje vil da få mere skitt enn normalt i denne perioden. Det planlegges derfor å få dette utført i løpet av 10 dager etter påske.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til å lage en 10-dagersplan hvor hver etasje får to dager på seg til å vaske sin balkong. Da vil underliggende balkonger vite når dette skjer og kan dekke til sine eiendeler før de selv kan vaske. De som ikke kan vaske sin balkong på angitte dager kan eventuelt avtale dette seg imellom ved en senere anledning med underliggende etasjer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret lager en 10-dagersplan etter påske der hver etasje får to dager til å vaske sin balkong. Planen sendes ut fra Vibbo når dette skal utføres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fasadevask balkonger

Fremmet av: Thora Cecilie Færden

Jeg ønsker å melde inn til årsmøtet at det er behov for å vaske balkongene på utsiden. Pristilbud fra Elite er vedlagt.

Vedlegg: Elite tilbud 86010 fasadevask 12022024.pdf

Styrets innstilling
Styret mener at alle blokkene har et behov for omfattende fasadevask etter flere år med anleggsvirksomhet. Dette vil trolig bli kostbart og vi oppfordrer derfor at nytt styre innhenter prisoverslag for slik vask og at dette legges frem for årsmøtet neste år.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt styre innhenter pris på total fasadevask av alle blokker i sameiet og legger dette frem for årsmøtet i 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedlikehold av fellesarealer

Etter over 11 år er det behov for vedlikehold av vegger i alle fellesområder. Veggene har fått flekker etter flytting etc og trappene trenger en grundig vask. Flere beboere har også etterspurt dette. Maling av vegger er kostbart. noen oppganger er vasket med godt resultat tidligere og det foreslås derfor at dette gjøres i første omgang. Styret har fått et prisoverslag på rundt kr 70 000,- inkl mva for vask av vegger i oppganger og ganger samt grundig vask av trapper og opptrinn.

Styrets innstilling
Styret er enig at vedlikehold er nødvendig og mener at vegger og trapper blir vasket i første omgang. Evt maling må man ta stilling til på et senere tidspunkt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets innstilling om at vegger i oppganger og ganger blir vasket.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Rengjøring søppelanlegget

Fremmet av: Jøril Elisabeth Aas Pedersen

Hei, det kan se ut til at det er behov for hyppigere rengjøring av søppelanlegget da det selv på vintertid er vond lukt fra anlegget. Minimum rengjøring som er anbefalt er 4 ganger per år.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vi øker til to ganger per år I første omgang og at det tas en ny vurdering på et senere tidspunkt om luktproblemet fortsetter. Samtidig oppfordres alle beboere til å følge reglene for søppelhåndtering og -sortering.

Pris er innhentet og det koster 7 x 3700 kr + mva = ca. kr 32 000 per gang. I dag vaskes søppelcontainerne en gang per år.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **43**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Rengjøring av søppelanlegget settes til minimum 4 ganger per år.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Rengjøring av søppelcontainerne gjøres to ganger i året, fortrinnsvis vår og høst, ihht styrets innstilling..

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **44**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av:

Møteleder: Bendik Hoff Hjort/s

Protokollvitne 1: Knut Styrvold/s

Protokollvitne 2: Jon Kristian Bøckman/s

VEDTEKTER
for
INABO GARASJESAMEIE

Gnr. 341, bnr. 8, i Bærum kommune

§ 1 Navn
Sameiets navn er Inabo Garasjesameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

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

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

§ 7 Ordinært sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
for
INABO GARASJESAMEIE

Gnr. 341, bnr. 8, i Bærum kommune

§ 1 Navn
Sameiets navn er Inabo Garasjesameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

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

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

§ 7 Ordinært sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Inabo Garasjesameie

Organisasjonsnummer: 913553713
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 09:00 til 14. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Styrvold, Arnstein Arnebergsvei 5 og Jon Kristian Bøckman, Arnstein Arnebergsvei 3
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret ble laget for å synliggjøre styrelederes ansvar og arbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleders godtgjørelse settes til 10 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne saker (A) VEDLIKEHOLDSFOND

VEDLIKEHOLDSFOND

Inabo Garasjesameie har aldri hatt vedlikeholdsfond. Det vil si at om det skulle bli større utgifter må det lånes penger eller tas en ekstraordinær innbetaling. Styret mener det bør startes et vedlikeholdsfond og vi har i dag 147 parkeringsplasser. Om vi tar månedsbetaling med 20,- per parkering per måned vil dette tilføre et fond vel 35280,- per år.

Styret ønsker tilslutning på denne saken for å ha midler i bakhånd til eventuelle utbedringer i Inabo Garasjesameie.

Styrets innstilling
Godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar forslag om etablering av et vedlikeholdsfond og ber Obos legge dette inn i husleien 20 kr per parkeringsplass per måned..
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Velkommen til årsmøte i Inabo Garasjesameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7036

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne saker (A) VEDLIKEHOLDSFOND

Med vennlig hilsen,
Styret i Inabo Garasjesameie

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak
Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Godkjennes

Forslag til vedtak
Knut Styrvold, Arnstein Arnebergsvei 5 og Jon Kristian Bøckman, Arnstein Arnebergsvei 3

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret ble laget for å synliggjøre styrelederes ansvar og arbeid.

Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse settes til 10 000 kr

Sak 6

Innkomne saker (A) VEDLIKEHOLDSFOND

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

VEDLIKEHOLDSFOND

Inabo Garasjesameie har aldri hatt vedlikeholdsfond. Det vil si at om det skulle bli større utgifter må det lånes penger eller tas en ekstraordinær innbetaling. Styret mener det bør startes et vedlikeholdsfond og vi har i dag 147 parkeringsplasser. Om vi tar månedsbetaling med 20,- per parkering per måned vil dette tilføre et fond vel 35280,- per år.

Styret ønsker tilslutning på denne saken for å ha midler i bakhånd til eventuelle utbedringer i Inabo Garasjesameie.

Styrets innstilling

Godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar forslag om etablering av et vedlikeholdsfond og ber Obos legge dette inn i husleien 20 kr per parkeringsplass per måned..

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paal Ludvik Jørgensen	Arnstein Arnebergs Vei 13
Styremedlem	Kirsti Berdal	Arnstein Arnebergs Vei 5
Styremedlem	Arvid Furru	Arnstein Arnebergs Vei 3
Styremedlem	Daniel Jonathan Olav Kvist	Arnstein Arnebergs Vei 9
Styremedlem	Steinar Stuhaug	Arnstein Arnebergs Vei 17

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Inabo Garasjesameie
Inabo Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 913553713, og ligger i BÆRUM kommune.

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

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i løpet av 2023.

Styrets arbeid 2023 har dreid seg om oppfølging av vanninntrengningen i bod området under Arnstein Arnebergs Vei 5. Her har vi diskutert mye med Skanska og Fornebubanen. Saken er meldt inn som forsikringssak når vi involverte Obos advokat.

- Fornebubanen tokk på seg ansvar med å grave opp og inspisere der vann lekkasjen kom inn i bodområdet.
- Der ble det uavklart hvem som er årsak til lekkasjen (Fornebubanen eller Skanska).
- Styret bestilte teknisk support fra OPAK.
- Skanska derfor tatt på seg oppgave til å utføre flere undersøkelser til våren ved å grave opp igjen.
- Saken står nå åpen mellom Fornebubanen og Skanska (utbygger).

Videre arbeid er blant annet:
- Tilgang til garasjeport (telefonløsning).
- Kontroll av gjesteparkering.
- Løpende vurdering av kr/kW elbil ladning i garasjen.
- Kontroll og godkjennelse av fakturaer.
- Oppfølging av leverandører.
- Bestille vask/feiing av garasjeanlegg etter behov.
- Periodisk sjekk av brannsikkerhet i garasjeanlegget.
- Utskifting til led lamper i garasjen (skiftet ut de som er ødelagt).
- Sykkel bod holde åpen dør løsning.
- Årsmøte forberedelser og gjennomføring.
- Ser på løsning med Obos for å synliggjøre elbil inntekter og utgifter.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter på el-bil som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energikostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 236.135,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Inabo Garasjesameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

INABO GARASJESAMEIE
ORG.NR. 913 553 713, KUNDENR. 7036

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	484 692	484 692	485 000	500 000
Ladeinntekter EL-bil		170 511	121 513	0	140 000
Andre inntekter	3	37 050	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**692 253**	**606 205**	**485 000**	**640 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 470	-1 500
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Avskrivninger	10	0	-16 591	0	0
Forretningsførerhonorar		-76 190	-73 248	-76 400	-79 000
Konsulenthonorar	6	-34 788	-55 148	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-122 609	-53 161	-105 000	-88 000
Forsikringer		-103 644	-83 995	-92 000	-114 000
Energi/fyring		-368 407	-241 681	-205 000	-290 000
Andre driftskostnader	8	-39 000	-10 757	-40 500	-42 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-756 047**	**-545 992**	**-540 370**	**-639 500**
DRIFTSRESULTAT		**-63 794**	**60 213**	**-55 370**	**500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	12 620	9 584	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 620**	**9 584**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-51 175**	**69 798**	**-55 370**	**500**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	69 798
Fra opptjent egenkapital	-51 175	0

INABO GARASJESAMEIE
ORG.NR. 913 553 713, KUNDENR. 7036

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		0	18 263
Restanser på felleskostnader		305	1 355
Andre kortsiktige fordringer	11	10 938	0
Driftskonto OBOS-banken		290 476	261 711
Sparekonto OBOS-banken		52 610	51 225
SUM OMLØPSMIDLER		**354 328**	**332 553**
SUM EIENDELER		**354 329**	**332 554**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		236 136	287 311
SUM EGENKAPITAL		**236 136**	**287 311**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 727	2 955
Leverandørgjeld		114 466	42 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		**118 193**	**45 243**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**354 329**	**332 554**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 15.02.2024
Styret i Inabo Garasjesameie

Paal Ludvik Jørgensen/s Kirsti Berdal/s Steinar Stuhaug/s

Daniel Jonathan Olav Kvist/s Arvid Furru/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	251 052
Garasjeleie	233 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**484 692**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør skadesak	37 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 050**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

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 10 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 031
Andre konsulenthonorarer, Opak og Eneas	-21 756
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 788**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 596
Drift/vedlikehold elektro	-47 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 749
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-936
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-122 609**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-31 948
Andre fremmede tjenester	-609
Telefon, annet	-2 829
Bank- og kortgebyr	-3 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-39 000**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 678
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 385
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 498
SUM FINANSINNTEKTER	**12 620**

NOTE: 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	59 730	
Avskrevet tidligere	-43 138	
Avskrevet i år	-16 591	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 591**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	10 938
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 938**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88271521. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3024	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	948	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 11, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	**Delareal** 5 027 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009001 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2009001)
Navn	MAGNUS POULSSONS VEI - FELT B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.08.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9365/2009001.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 399 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1C
	Delareal 689 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1B
	Delareal 332 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Fa1 **Utdyp.** Gangvei, gangsti og leke/oppholdsarealer
	Delareal 866 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1A
	Delareal 775 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1E
	Delareal 965 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** F1D

Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2010009)
Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22092/5701595.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2010009)
Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22092/5701595.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 032 m^2 **Formål** Stasjons-/terminalbygg **Feltnavn** oSTB14

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019021 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2019021)
Navn	FORNEBU - FORNEBUPORTEN
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009001 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2009001)
Navn	MAGNUS POULSSONS VEI - FELT B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.08.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9365/2009001.pdf

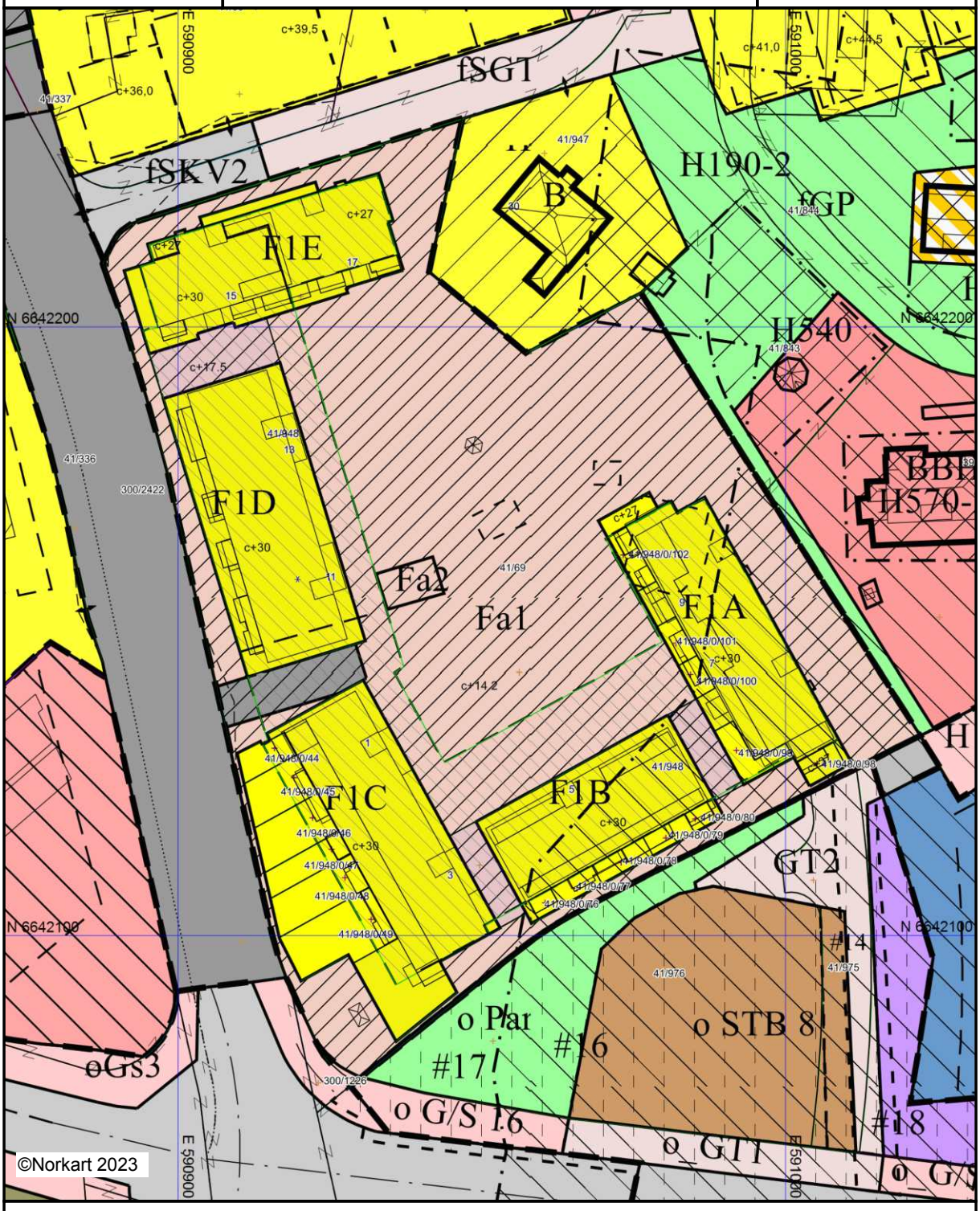
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/948/0/43
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 11
Dato: 09.11.2023
Målestokk: 1:1000

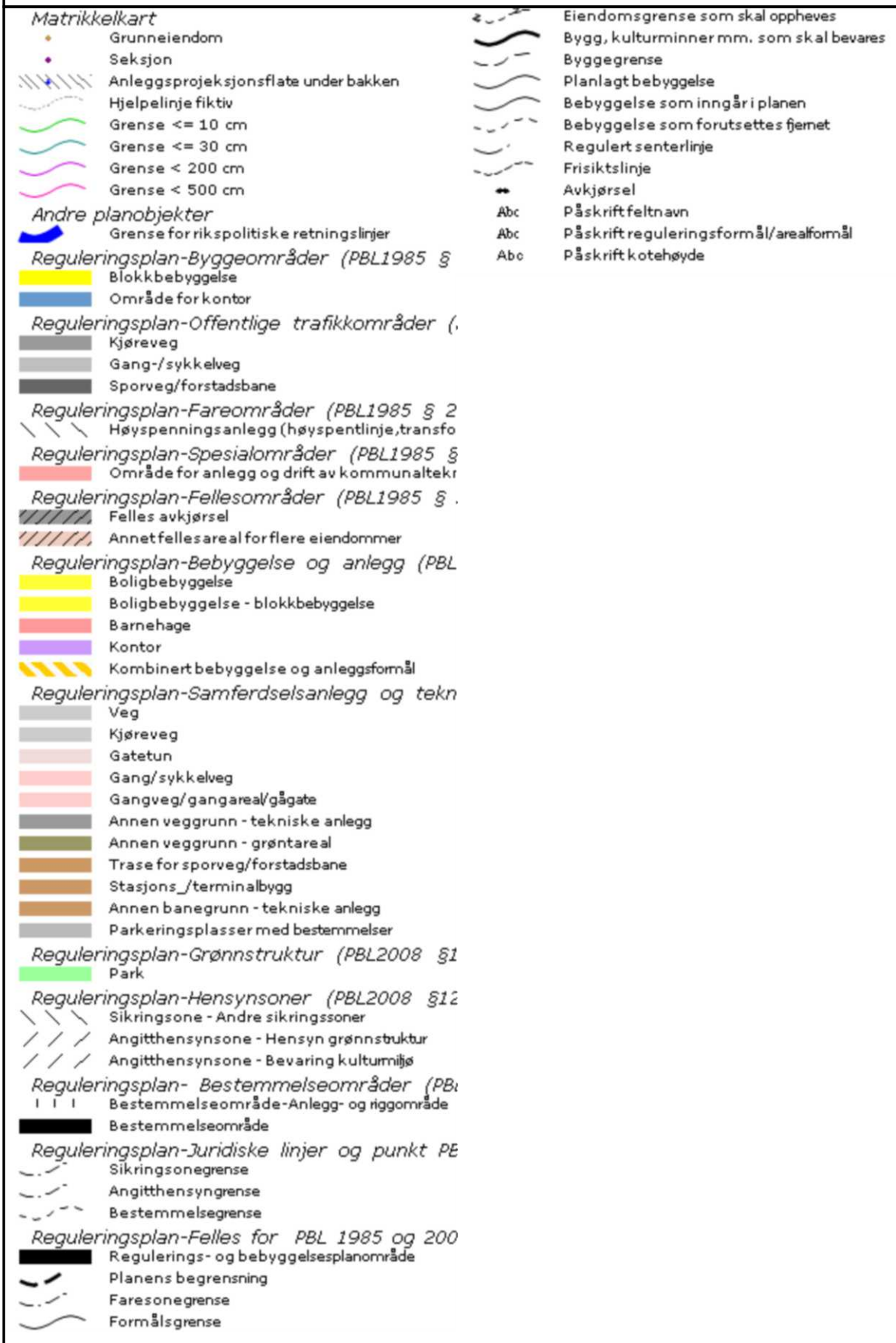
N

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



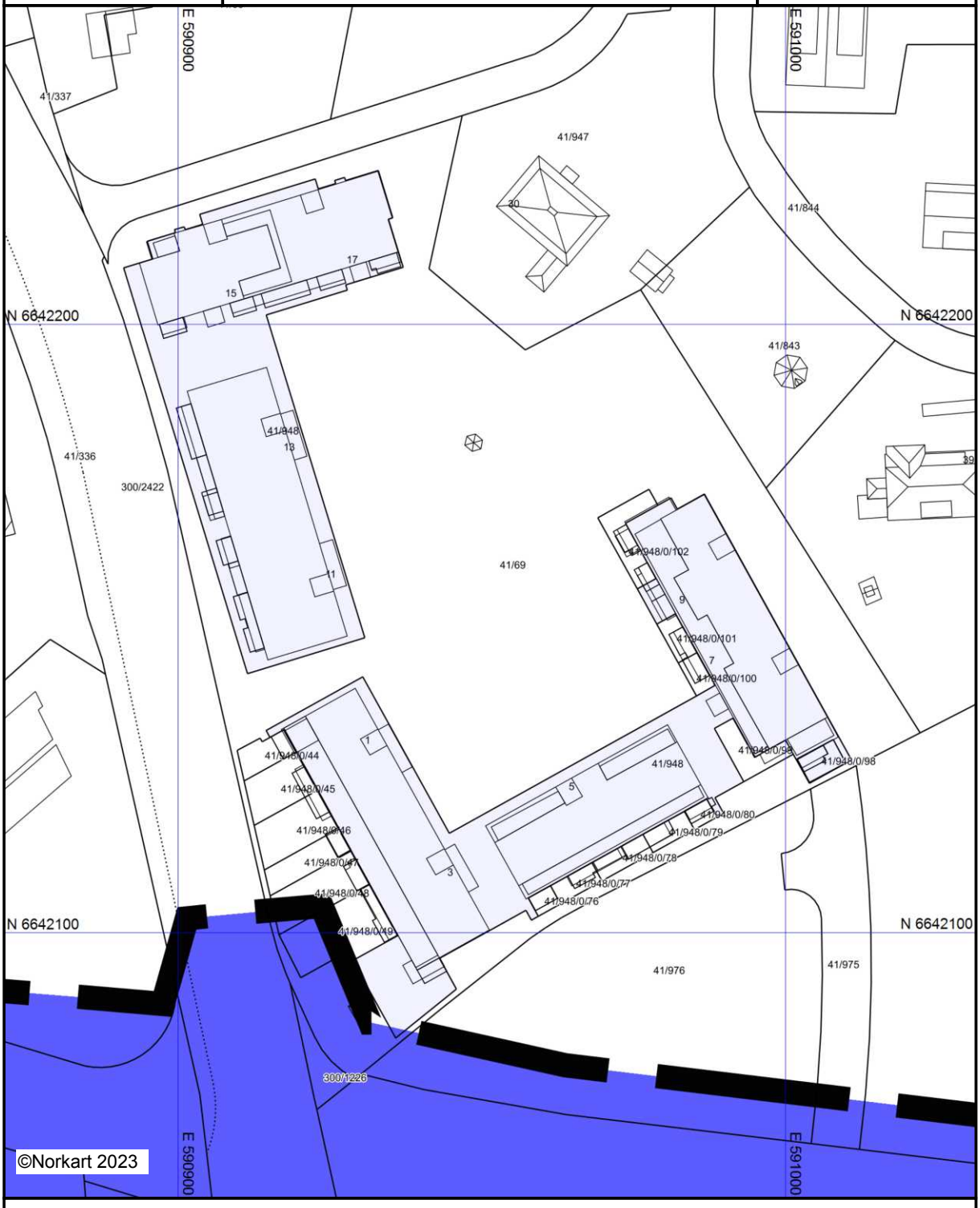
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/948/0/43
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 11
Utskriftsdato: 09.11.2023
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

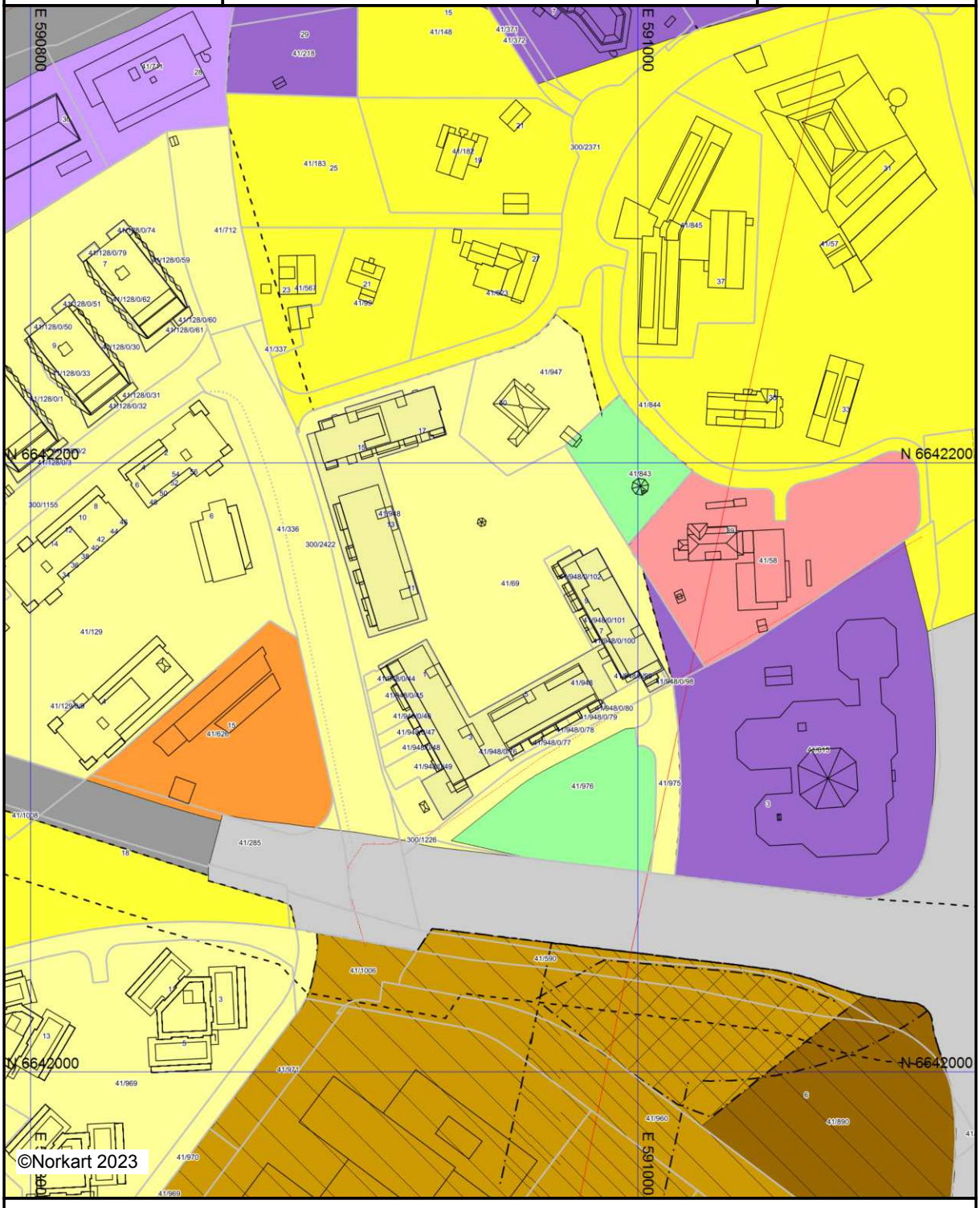
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/948/0/43
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 11
Utskriftsdato: 09.11.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/948/0/43
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 11
Dato: 09.11.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

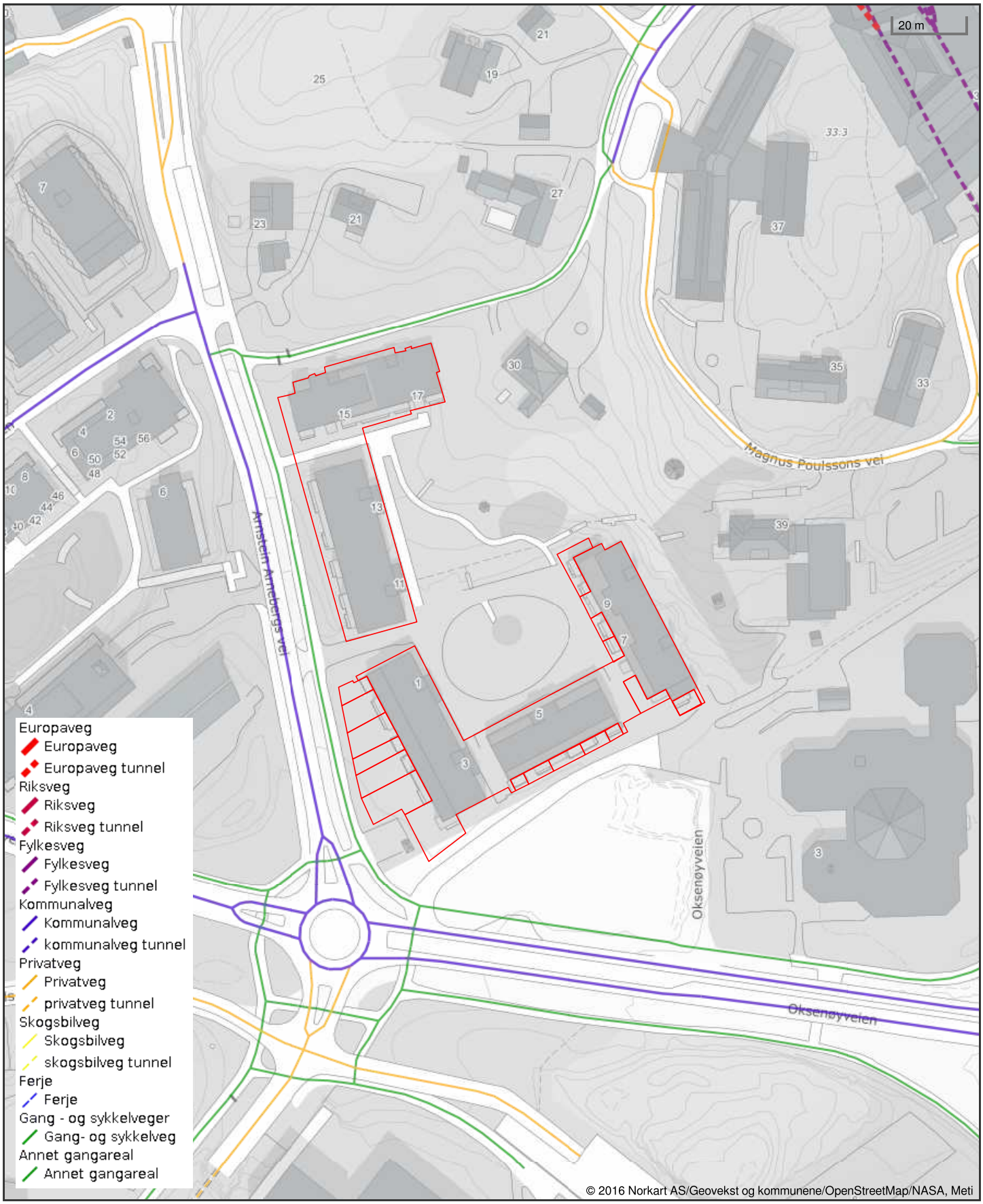
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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.

Utskriftsdato: 09.11.2023

Vegstatuskart for eiendom 3024 - 41/948//



BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

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

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	26.11.2012	3712/12

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

FERDIGATTEST VEI

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Skansa Norge AS	1741054

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Arnstein Arnebergs vei 7

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	12 min 1 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	9 min 5.2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Nadderud videregående skole 460 elever	12 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lilløyveien Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	14 min 1.2 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	5 min 2.6 km
Lilleaker Linje 13	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.5 km

BARNEHAGER

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 98 barn	3 min 0.3 km
Barnehagen Vier (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fornebuporten	3 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	21 min
Vitusapotek Fornebuporten	4 min
Vinmonopol Fornebu S	21 min

SPORT

Tjernsmyr gressbane	10 min
Oksnøyveien ballslette	12 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	5 min
Lysaker squash og Fitness	12 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

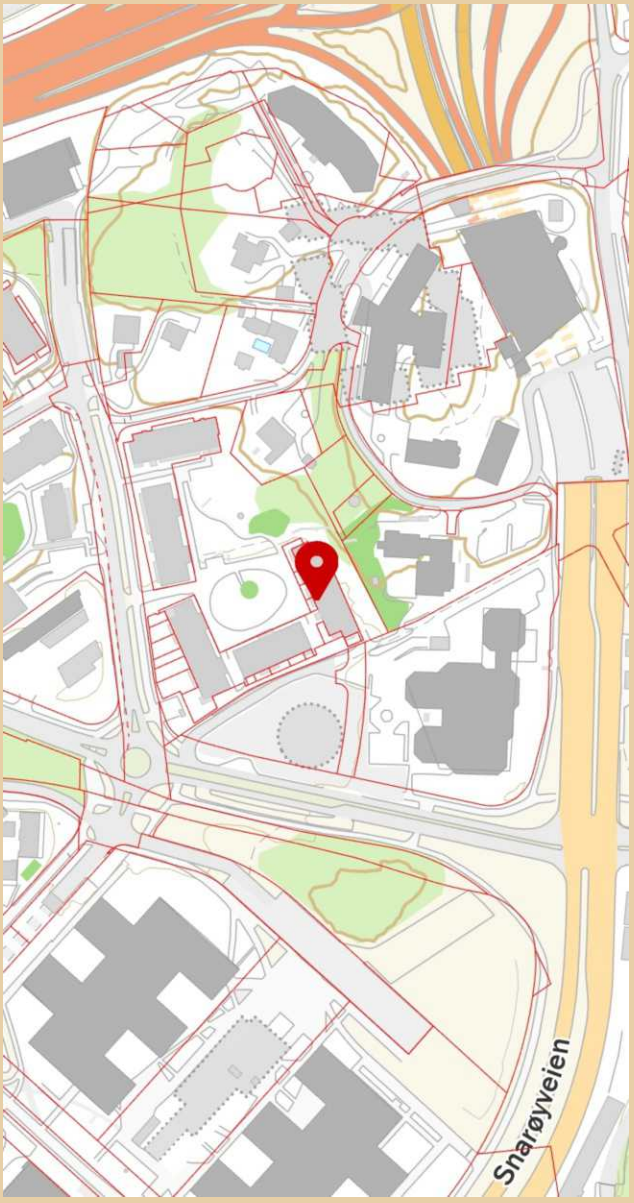
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arnstein Arnebergs vei 7, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 948, Snr. 118, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250165

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.
