PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# OKSENØYVEIEN 37

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Oksenøyveien 37, 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 308, snr. 52

**Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 86 m²**



**Befaringsdato:** 18.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25080 **Referansenummer:** YH1586

**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.
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.

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

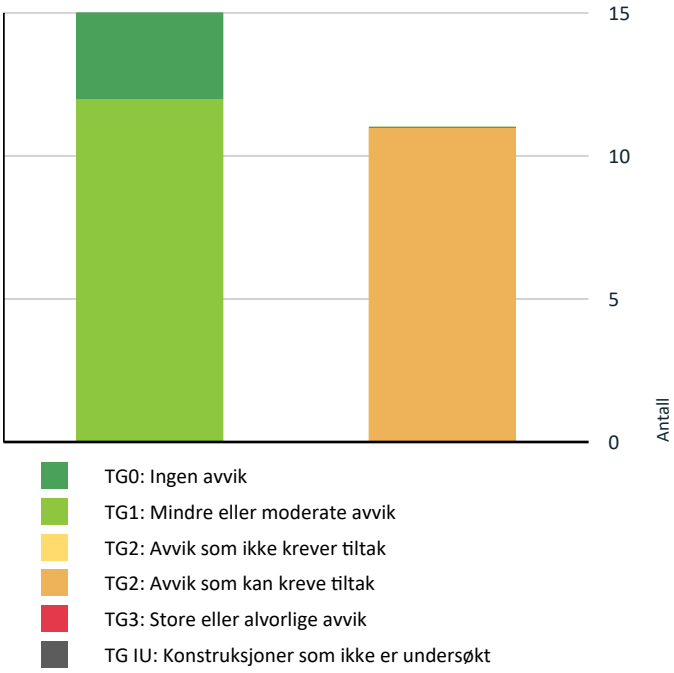
**4 - roms leilighet i 2. etasje med balkong**

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

Det er gjort noen endringer. Opprinnelig kjøkken er blitt soverom. Opprinnelig garderoberom er tatt inn i baderommet samt kjøkken. Det kan også være flere andre endringer. Det anbefales nærmere undersøkelser.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. 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 2. etasje med balkong**

# Tilstandsrapport

## 4 - ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED BALKONG

**Byggeår**
1956

**Kommentar**
Eiendomsverdi AS

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer mot syd med tre-lags glass fra 2020. Vinduer mot nord med to-lags glass fra ukjent år, men nyere (forskjellige år).

---

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

---

Se også det andre punktet om vinduer.

### TG 2 Vinduer - 2

Det ene soveromsvinduet.

---

Se også det andre punktet om vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduet tar litt i karm.
Litt skader på tettelist.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduet kan med fordel justeres slik at det fungerer optimalt. Slitt tettelist kan med fordel skiftes slik at isolasjonsevnen på vinduet ivaretas.

### TG 1 Dører

Glatt ytterdør med glassfelt fra 2020.
Balkongdør (skyvedør) med glass fra 2020.

---

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong og stålkonstruksjon. Epoxy som dekke under kompositt plank. Rekkverk i stål/aluminium og glass med rekkverkshøyden som er målt til ca 1,01meter.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Andre opplysninger

### Andre utvendige forhold

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

Adkomst til boligen fra utvendig svalgang.

---

# Tilstandsrapport

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 2 Overflater 2

Enkelte overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkelte hakk i parketten i stueområdet.
Hull i veggen bak tv-en samt noen andre steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avvikene er av kosmetisk art. Om man ikke ønsker avvikene må overflatene behandles.

### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, teppe og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte flater.

---

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

---

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

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betong.

---

Målinger er foretatt i:
Stue: ca 3 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.
Soverom mot balkong: ca 2 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 2 mm gjennom hele rommet.

---

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 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein fra byggeår. Ukjent oppgraderingshistorikk.

---

Pipeløpet er en del av fellesdel og er ikke vurdert. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen opplysninger om pipeløp. Kontakt eventuelt styret for detaljer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det oppstår lettere sprekker i eldre piper og spesielt de som er i teglstein. Sot samler seg lettere i eldre piper. Eldre piper er mer utsatt for blant annet pipebrann.

### TG 1 Innvendige dører

Nyere, hvite profilerte dører med ett "speil".

---

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig himling med downlights.

---

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

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 20 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

---

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 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).

Gulvet er forholdsvis flatt utenfor dusjsonen.

---

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

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Skade i flis.

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

# Tilstandsrapport

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

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.

Avviket med skadet flis er av kosmetisk art. Om man ikke ønsker flis med skade må denne skiftes ut.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og smøremembran (kilde: tidligere rapport).

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon.



Sluk

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

——

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

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Kran på badet har til tider lekket noen dråper.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kranen har til tider lekket noen dråper.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Om man ikke ønsker kran som lekker noe må den skiftes ut eller vedlikeholdes. Kontakt autorisert rørlegger for detaljer.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

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

---

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

---

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Glatt innredning og benkeplate i stein/kompositttstein med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Fliser over benk.

---

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

---

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

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere forsert mekanisk avtrekk, men det kan være at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.
Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rør i rør (plast) system antatt fra 2016. Eldre rør som tilførsel som ikke vurdert da dette er fellesdel.
Fordelingsskap i baderomsvegg med overløp ført i rør til baderom.
Årstall er antatt ut fra at badet er opplyst pusset opp i 2016 (kilde tidligere rapport).

Stoppekran i fordelingsskapet.

---

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

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.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

## TG 1 Avløpsrør

Årstall er antatt ut fra at badet er opplyst pusset opp i 2016 (kilde tidligere rapport). Det kan også være noen nyere rør.
Synlige avløpsrør i plast og disse er lagt til grunn for vurderingen.
Ukjent om det finnes eldre rør i støpejern.

---

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

---

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

## TG 1 Ventilasjon

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

---

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom og kjøkken.

## TG 2 Ventilasjon - 2

Ett soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler spalte for tilluft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å etablere ventil eller spalte for tilluft slik at luftkvaliteten i rommet bedres. Vinduet kan også åpnes i luftestilling slik at rommet tilføres luft.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra 2010 og er plassert i garderobeskap i tilstøtende soverom fra badet. Det er montert vannstopper system rundt bereder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Liten lekkasje fra kobling.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Lekkasjen må utbedres slik at det ikke oppstår skader om lekkasjen utvikler seg.

## TG 2 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 ukjent år, men nyere.
8 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

---

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Det er opplyst at mye er gjort i de 10 siste årene, men det er noe uklart om alt er skiftet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent I nåværende eiers botid er alt arbeid utført av elektriker, men da det ikke er komplett dokumentasjon er det krysset av for ukjent.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er vist frem noen samsvarserklæringer, men det er ikke komplett.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

# Tilstandsrapport

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?
**Ja Ikke komplett dokumentasjon og noen usikkerheter med hva som er gjort når.**

**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.*

Brannslukkingsapparat.
Røykvarslere.

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

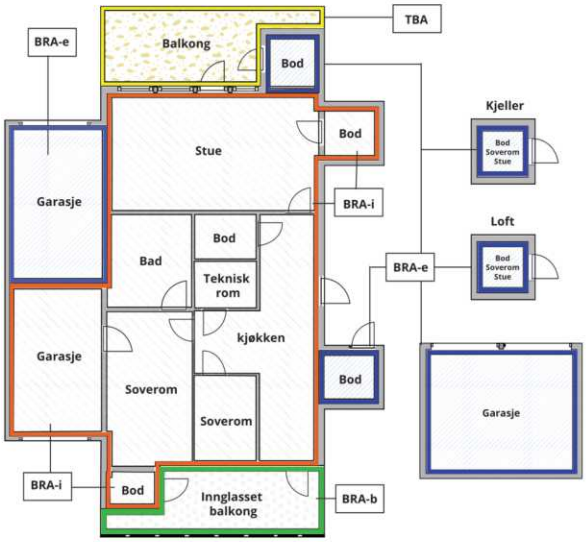
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 2. etasje med balkong

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 86 | | | 86 | 13 |
| Underetasje | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **86** | **3** | | | **13** |
| **SUM BRA** | **89** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Inngangsparti, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom, Soverom, Bad | | |
| Underetasje | | Bod | |

**Kommentar**

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

Stue med utgang til balkong.

Romhøyde er på tilfeldige plass i stue oppmålt til 2,29 meter.

Underetasje: Boden er merket nr 44. Felles sykkelrom og andre fellesboder.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er gjort noen endringer. Opprinnelig kjøkken er blitt soverom. Opprinnelig garderoberom er tatt inn i baderommet samt kjøkken. Det kan også være flere andre endringer. Det anbefales nærmere undersøkelser.

**Brannceller**

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

*Kommentar:* Da boligen er neste 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er trolig avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Elektriker i to omganger. Dokumentasjon er vist frem.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Rømningsvei, dagslysflate: Da boligen er neste 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er trolig avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.

## 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 2. etasje med balkong** | 86 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.8.2025 | Ivar Mjøs | Takstingeniør |
| | Eier | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 41 | 308 | | 52 | 4575.7 m² | Eiendomsverdi AS | Eiet |

**Adresse**
Oksenøyveien 37

**Hjemmelshaver**
Henrik Brekke Johansen

**Kommentar**
Felles eiet tomt for sameiet.

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

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Holtekilen Iv B | 860 / 44275 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | 994937146 |

| Felles formue | Felles gjeld: |
|---|---|
| Kr. 108 987 31.12.2024 | Kr. 229 792 31.12.2024 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Attraktiv leilighet beliggende på Lysaker/Fornebu. Forholdsvis kort vei til Fornebu senter som byr på et godt utvalg av spisesteder og butikker. Nærhet til offentlig transportmiddel som buss.

**Adkomstvei**

Offentlig og privat.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

**Om tomten**

Felles eiet tomt som tilhører sameiet. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst. Fellestomten er beplantet og er barnevennlig.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector Forsikring Asa | 1415136 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 18.08.2025 | Som påviste og ga opplysninger. | Ingen | | Nei |
| Tegninger | | Byggetegninger | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 13.08.2025 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist. | 16.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist. | 19.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Forretningsfører | 13.08.2025 | Regnskapstall og opplysninger om forsikring | Fremvist | | Nei |
| Tidligere tilstandsrapport (Erik Gjævert, 31.03.2023) | | Diverse opplysninger om boligen | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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/YH1586

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7250373 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Henrik Brekke Johansen |

| Gateadresse |
| --- |
| Oksenøyveien 37 |

| 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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Ibis Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 714297.7

## 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

Beskrivelse: Det har forekommet at noen dråper lekker fra vasken på badet

Document reference: 7250373

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Montert taklampe over spisebord januar 2025 Byttet komfyrvakt august 2025

Arbeid utført av: Rett Elektros AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet disponerer parkeringsplasser med mulighet for lading

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250373

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250373

## 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: 7250373

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

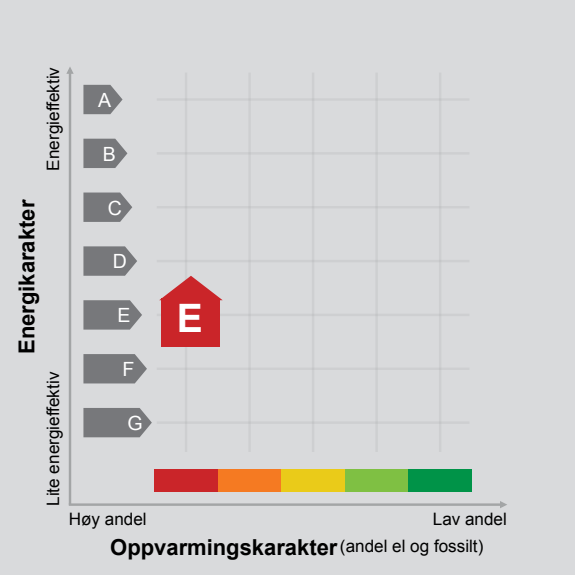
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Henrik Brekke Johansen | aa3750f6b98d5daef8f102399df8552c9b583e91 | 19.08.2025 13:46:02 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 7250373

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Oksenøyveien 37 |
| Postnummer | 1366 |
| Sted | LYSAKER |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 41 |
| Bruksnummer | 308 |
| Seksjonsnummer | 30 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6688071 |
| Bruksenhetsnummer | H0204 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-156041 |
| Dato | 16.08.2025 |




**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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Redusér innetemperaturen**

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** | 1956 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 86 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## 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.**

Børke & Partners
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 44b, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250373 .  Vår ref.: 5988-1-30  Dato: 13.08.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Boligsameiet Holtekilen Iv B |
| Organisasjonsnr: | 994937146 |
| Seksjonseier: | Johansen, Henrik Brekke |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 30 |
| Adresse: | Oksenøyveien 37, 1366 LYSAKER |
| Seksjonsnummer: | 30 |
| Gnr. | 41 |
| Bnr. | 308 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207787523 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,85% |
| Restsaldo | 9 735 570,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2049 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 750,90,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820778752; Adm. lån 1 - Akonto renter | 1 354,88 | |
| Lån nr: 9820778752; Adm. lån 1 - Akonto avdrag | 293,02 | |
| Internett | 185,00 | |
| Felleskostnader | 3 664,00 | |
| Kabel-tv | 254,00 | |

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: | 2 435,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 16 518,- |
| Annen formue: | 108 987,- |
| Gjeld: | 229 792,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207787523 |
| Restsaldo: | 227 500,66 |
| Kapitalkostnader: | 1 606,04 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227 500,66,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**V E D T E K T E R**

**for**

**Boligsameiet Holtekilen IV B org. nr. 994937146**

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

---

*1. Innledende bestemmelser*

---

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

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

**1-3 Sameiebrøk**

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

---

*2. Rettslig disposisjonsrett*

---

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

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

---

*3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene*

---

**3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

**3-2 Ordensregler og dyrehold**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

---

## *4. Sameiets parkeringsplasser*

---

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

**4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

**4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.**

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

---

## *5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar*

---

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

*6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform*

---

**6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

---

*7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)*

---

**7-1 Mislighold**

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

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

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

---

*8. Styret og dets vedtak*

---

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

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

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

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

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

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

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

**8-2 Styremøter**

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

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**

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

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

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

**8-5 Inhabilitet**

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

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

---

## *9. Årsmøtet*

---

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

**9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

---

*10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring*

---

**10-1 Forretningsfører**

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

**10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

**10-3 Forsikring**

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

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

---

*11 Diverse opplysninger*

---

**11-1 Definisjoner**

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

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

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

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

e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

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

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

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

**11-3 Endringer i vedtektene**

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

**11-4 Generelle plikter**

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

**11-5 Innfrielse av fellesgjeld i eierseksjonssameiet**

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

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

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B org.nr. 994937146**

Sist endret 20.04.2020

## *1. Innledning*

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

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

## *2. Overdragelse og fremleie av leiligheter*

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

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

## *3. Bruk av leiligheten*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## *4. Fellesarealer*

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

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

Biler skal parkeres på dertil oppmerkede plasser.

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

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

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

## 5. Søppel

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

## 6. Dyrehold

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

## 7. Bruk av fellesrom

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5988
BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

# Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 22. april kl. 16:00 og lukker 25. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5988

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Tobias Vatsgar velges til protokollfører.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5988 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5988 Sameiet Holtekilen IV B.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Tobias Vatsgar

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

- Bente Flakstad
- Kirsten Dørum

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

- Abtin Ghammaghami Salehi
- Mikkel Normann Øien

---

# Styrets årsrapport

### Styrets arbeid - 2024

Styret takker for tilliten gjennom 2024, og her kommer det en oppsummering på hva som er aktuelle temaer og hva vi konkret har jobbet med.

Det er avholdt tilsammen 8 møter i 2024. I det daglige bruker vi en WhatsApp-chat for løpende oppgaver som må løses.

En lite hjertesukk fra nåværende styre er at det er tilnærmet umulig å verve nye styremedlemmer. Vi håper flere kan ta sin del av ansvaret det faktisk er å drifte et sameie slik at vi erstatter styremedlemmer som ikke kan sitte i styret lenger av ulike årsaker. Må sameiet leie inn ekstern styreleder vil dette potensielt medfører ekstra kostnad for hver enkelt sameier med økte felleskostnader.

Vi vedtok i budsjettmøte i 2024 å ikke sette opp fellesutgiftene, noe som i dagens dyrtid nesten kan sees på som en reduksjon av fellesutgiftene.

### Utbygging av E-18 og Fornebubanen

Sameiets beliggenhet blir jo påvirket av all utbyggingsaktivitet området, både med hensyn til støv, støy og trafikale forhold. Vi følger med på det vi har av tilgjengelig informasjon fra både utbyggingen av E-18 og av Fornebubanen. Begge prosjektene er jo gigantiske men vi opplever allikevel at spesielt E-18 utbyggingen tar god hensyn til oss beboere i området. Blant annet har det vært problemer med parkering grunnet alt anleggsarbeidet og parkeringsforbudet i Michelets vei. Vegvesenet har derfor lagt til rette for parkering nede ved Grendehustomta og for øvrig; bl.a. ved bussholdeplassen i Michelets vei.

### Parkeringsplasser

Når det gjelder parkeringssituasjonen for øvrig for sameiet, vises det til grundig redegjørelse fra styret i tidligere årsberetninger. Det er fortsatt mye usikkerhet rundt Ekern; om den vil bli stengt, om den skal benyttes som gjennomkjøringsvei etc. Inntil det foreligger avklaringer rundt dette, vurderer dagens styre at vi fortsatt bør avvente en eventuell etablering av nye egne parkeringsplasser. Styret har i 2024 vedlikeholdt og blant annet malt opp nye parkeringslinjer ved parkeringen på nordsiden.

### Vedlikehold av grøntanlegget og dugnader.

Midt oppe i all utbyggingen på Fornebu er vi så heldige at vi har en liten perle av uteområde og en helt unik beliggenhet her ute på Fornebulandet. Dette gjør seg ikke selv og vi har hatt to dugnader i året som har gått, en vårdugnad og en høstdugnad.

På årets 2 dugnader var det et godt oppmøte og vi fikk gjennomført mange av de vanlige vedlikeholdsoppgavene vi legger til dugnaden. I tillegg har vi hatt et par “pop-up” dugnadskvelder med veldig kort varsel der vi har fått plantet og gjort det fint. Vi er veldig takknemlig for alle som bidrar til å gjøre uteområdet vårt så fint som det fortjener å være.

I år så vi oss nødt til å koste på oss innleie av eksterne gartnere som tok en skikkelig runde på den korte nordsiden og langs hekken mot fotballbanen. Slike inngrep er kostbare, men avgjørende for å holde trær og busker nede så de vokser seg fine og fyldige i bredden og ikke bare i høyde.

Den korte trappen i midten av bygget fikk vi en skikkelig oppgradering, så nå har vi enda en trapp som hever både det visuelle inntrykket av sameiet og er mye sikrere å ferdes i. Vi er godt fornøyd med resultatet og håper denne investeringen varer i mange år fremover.

### Vaktmestertjenester

Vi minner om at sameiet **ikke** har vaktmestertjenester.

Gressklipping og snømåking har vi kjøpt. Men øvrige vaktmesteroppgaver for å holde det i orden rundt oss blir ivaretatt av sameierne. Vi hadde satt pris på at alle sameiere bidrar til at vaktmesteroppgaver blir løst når man ser behov.

**Vedlikehold av markterrasser**

Med så fine nye markterrasser, er det viktig at de får den vedlikeholdet de fortjener og sårt trenger ved sterk eksponering for sollys og varme. Styret initierte og tilrettela som følger for beising av markterrasser. Beboere beiset sin egen markterrasse og styret beiset fellesareal. Dessverre er fremdeles ca. halvparten av markterrassene ennå ikke oljet/ beiset. Fristene for dette var sommeren 2024. Vi oppfordrer de som ennå ikke har oljet/ beiset sin del, til å gjøre dette før St. Hans/ utløp av juni 2025. Det tar kun noen timer, ta kontakt med styret, hvis du lurer på hvor du finner utstyr.

**Ladestasjoner**

Det har vært en del driftsutfordringer med ladestasjonene våre, av ulike årsaker. Primært grunnet problemer med nettilgangen fra kjelleren. Dette ser nå ut til å ha blitt mer stabilt etter at vi byttet ruter og fikk flyttet denne til en annen del av kjelleren. Lyse er fortsatt vår driftspartner. Lading styres gjennom app eller ladebrikke (valgfritt), og betalingen skjer en gang i måneden. Styret setter prisen på strømmen, og vil sette anbefalt gjennomsnittspris fra Lyse. Denne vil oppdateres jevnlig.

**Rehabilitering av takrenner**

Sameiet har i mange år slitt med frostsprengte takrenner flere steder langs svalgangene. Dette har forårsaket at vann har trengt seg inn i svalgangene og rent nedover yttervegger. For å forhindre ytterligere fuktskader på sameiets bygningsmasse, fikk vi i starten av 2025 ett blikkenslagerselskap til å renovere alle skadde takrenner.

**Arbeid med trapper til 1. etg.**

Vi begynner nå å komme i mål med prosessen vedrørende de nye trappene til 1.etg. Det har vært en tidkrevende prosess, da prosjektet har fått lite / til ingen respons fra de leverandørene som har vært på befaring. Skriv om status og gangen videre kommer i løpet av våren.

**Brannsikring av gesims**

Ved årsmøtet 2024 ble det stemt av flertallet at styret ikke skulle gå videre med dette prosjektet.

**Etablering av solcellepaneler**

Med samfunnets økende behov for energi har styret begynt å se på mulighetene for etablering av solcellepaneler. Det er viktig å presisere at vi fortsatt ikke har tatt noen beslutning rundt investering eller ikke, dette vil da komme som en beslutning sameiet gjør på et ordinært årsmøte eller som et ekstraordinært årsmøte. Foreløpig har vi ikke landet på en endelig anbefaling med dette er en oppgave det bør prioriteres å arbeide med i 2025. Vi følger derfor fortsatt med i markedet med hensyn til brannsikkerhet, teknologi og hvilke aktører som tilbyr gode løsninger for sameier. I tillegg vil vi ta en vurdering av tekniske krav med hensyn til bygget vårt, om taket kan egne seg og hvilke tiltak som eventuelt må gjøres.

**Løpende drift og kommunikasjon med sameiere**

Som nevnt har styret etablert egen kommunikasjonskanal for styret slik at vi løpende kan ha dialog om henvendelser fra dere samt andre ting og tang vi håndterer. Nedenfor ser dere noen av disse oppgavene;

· Behandling av naboklager og generell overholdelse av ordensregler og vedtekter

· Planlegging og arrangering av dugnader

· Koordinering og oppfølging med forsikringsselskap i forbindelse med diverse skadesaker

· Utregning, samt fakturering av strøm + årsavgift i forbindelse med el-bil ladeanlegg. For aller siste gang, siden vi nå har byttet til LYSE

· Håndtere og besvare generelle henvendelser fra beboere og naboer

· Avfallshåndtering og purring på beboere om mislighold

· Oppfølging av leverandører. Gartner, snø/is og skadedyrtjenester

· Befaringer og innhenting av tilbud på utbedring av trapper til 1.etg

· Oppfølging og utbedring av feil/mangler i forbindelse med ferdigstilling av Altanprosjektet

· Oppfølging av leverandørfakturaer og kvalitetssikring av utført arbeid/tjenester

· Oppfølging av ny lade-aktør og håndtering av feil/mangler ved ladestasjoner

· Generell kommunikasjon med kommunen vedrørende byggearbeid i nærområdet og endringer i avfallshåndtering (Glass og metall)

Vi benytter Vibbo og e-post til informasjon til sameiet. Der har dere også mulighet til å kommunisere med hverandre. Vi har i tillegg også en Facebook side for håndtering av ladeplassene. Styret ser at dere er flinke til å kommunisere på Vibbo og at det er god tone og stemning i kommentarene som publiseres. Det setter vi veldig pris på og håper vi fortsetter med dette.

Styret har som målsetting å forbedre den løpende dialogen med sameiet med eksempelvis kvartalsvis oppdateringer på saker vi jobber med. Vi ønsker å fortelle mer om arbeidet vårt enn bare kjefte på pappsøppel og andre kjedelige ting.

**Vedlikeholdsplan for 2020 – 2030 – foreløpig prioriterte vedlikeholdsoppgaver:**

*Vedlikeholdsplan 2020– 2030:*

Foreløpige prioriterte vedlikeholdsoppgaver:

1) Nye utetrapper i 1. etg

2) Bytte vinduer svalgangside

3) Skaffe flere parkeringsplasser

4) Ny takpapp – 2030

5) Solcelle-park på taket. På litt lenger sikt – men som en viktig del av sameiets bidrag til det store grønne skiftet som er på gang, lokalt som globalt – vil vi nevne "den grønne visjonen" om å anlegge solcellepanel-anlegg på det flate taket vårt. Dette vil på sikt kunne dekke elbehovet for hele sameiet i store deler av året. En slik investering vil bli mer aktuelt etter hvert som de statlige og kommunale tilskudd til slike anlegg blir betydelig øket – og det vil bidra til sameiets bærekraftige drift også miljømessig.

**Styret**

Styret har e-post holtekilen4b@styrerommet.no.

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Parkering**

Sameiet parkeringsplasser er i utgangspunktet fellesområdet, og parkering på oppmerkede plasser disponeres av seksjonseierne i fellesskap. Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt for ladning av el-biler og ladbare hybridbiler EL – bil/hybridbil eiere som ønsker å benytte ladestasjonene. Det er tidvis flere som velger å langtidsparkere på El-bil plassene. Det er veldig uheldig og trist at flere bebeoere ikke får ladet sine tomme biler, når fulladede biler blir stående på samme plassen over mange dager. Styret ønsker på bakgrunn av denne problematikken å sette en maks 24 timer parkerings begrensning på El-bil plassene. Er bilen din fulladet, vennligst flytt den til en vanlig parkeringsplass.

I år mister vi også retten til å bruke parkeringsplassene hos Holtekilen IV A. Dette vil medføre noe økt behov hos oss, så det er viktig at vi alle sammen samarbeider og tenker på naboskapet. Har du flere biler, parker den som ikke blir brukt så ofte på kommunale plasser langs grendehustomten eller ved de midlertidige anrettede parkeringsplassene langs E18, før den store anleggsbroen.

Ta kontakt med styret på mail eller vibbo om dere har spørsmål ang. ladeplassene.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1415136. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

**TV & internett**

Vi er til 2026 bundet opp i en kollektiv avtale med Telenor og alle har et abonnement som heter Telenor Frihet. Hvis du logger deg inn på Telenor kan du bestemme selv hva du ønsker å bruke dine “poeng” på, fordelt på om du ønsker flere kanaler eller raskere nett. Der står du også fritt til å oppgradere din pakke, mot tilleggskostnad.

**Rørlegger, rammeavtale**

Sameiet Holtekilen har inngått avtale med Vinderen Rør AS, som gjør at de vil kunne opparbeide seg kunnskap om bygningsmassen og hvilke spesielle tilfeller som gjelder for vårt bygg. Det betyr at styret vil benytte seg av denne leverandøren ved behov for rørlegger i borettslaget, til en rabattert pris.

Denne avtalen gir ikke bare fordeler for sameiet, men også for beboere. Ved kontakt med Vinderen Rør så må dere huske å informere at dere har en rammeavtale med dem og hvilket sameie dere tilhører. Dere vil da automatisk få 20% rabatt på alle rørtekniske materialer og 10% på timesprisen.

Dette betyr IKKE at dere er pliktige til å benytte dere av Vinderen Rør, det er kun et tilbud som dere står fritt til å benytte dere av.

**Nøkler/skilt**

Vi har ikke systemnøkler hos oss, man kan selv kopierer opp ønsket antall nøkler til egen inngangsdør. Det er montert kodelås på fellesdører til bomberom og kjellergang. Vi har en standard på hvordan postkasseskilt skal se ut i vårt sameie. Skiltene skal ha lik plassering på alle postkassene. Ved bytte av postkasseskilt skal

følgende bestilles: Standard postkasseskilt Sandberg Trygg m/2-sidig tape, hvit med svart, artikkelnr. 10150 fra Skiltservice, se link på Vibbo.

**BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B**
**ORG.NR. 994 937 146, KUNDENR. 5988**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 400 639 | 3 335 146 | 3 369 000 | 3 401 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 92 170 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 18 281 | 108 555 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 511 091** | **3 443 701** | **3 369 000** | **3 401 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | -19 740 | -20 000 | -20 000 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -140 000 | -140 000 | -150 000 |
| Avskrivninger | 13 | -20 685 | -20 685 | -20 000 | -20 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 500 | -8 500 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -109 075 | -103 730 | -106 000 | -111 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -40 848 | -25 621 | -90 000 | -90 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -355 530 | -242 005 | -1 095 000 | -648 000 |
| Forsikringer | | -205 869 | -162 368 | -178 000 | -214 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -549 436 | -482 701 | -549 000 | -632 000 |
| Energi/fyring | | -78 646 | -51 441 | -60 000 | -60 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -348 001 | -322 640 | -340 000 | -354 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -188 783 | -186 352 | -244 000 | -250 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 076 522** | **-1 765 783** | **-2 849 000** | **-2 556 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:** | | **1 434 568** | **1 677 918** | **520 000** | **845 000** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 235 643 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 434 568** | **1 913 561** | **520 000** | **845 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 125 348 | 92 645 | 2 000 | 2 000 |
| Finanskostnader | 12 | -706 873 | -625 344 | -694 000 | -697 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-581 525** | **-532 699** | **-692 000** | **-695 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **853 043** | **1 380 862** | **-172 000** | **150 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 853 043 | 1 380 862 | | |

**BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B**
**ORG.NR. 994 937 146, KUNDENR. 5988**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 18 962 | 39 647 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **18 962** | **39 647** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 26 319 | 33 656 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 97 100 | 92 402 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 14 409 | 14 076 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 479 028 | 1 771 772 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 221 026 | 3 108 672 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **5 837 882** | **5 020 578** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 856 844** | **5 060 225** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | 15,16 | -4 193 194 | -5 046 237 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-4 193 194** | **-5 046 237** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 9 833 636 | 9 973 039 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 2 000 | 2 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **9 835 636** | **9 975 039** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 33 467 | 26 076 |
| Leverandørgjeld | | 177 098 | 32 866 |
| Påløpte renter | | 3 837 | 61 181 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 11 301 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **214 402** | **131 424** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 856 844** | **5 060 225** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 07.03.2025
Styret i Boligsameiet Holtekilen IV B

Tobias Vatsgar Bente Flakstad Kirsten Dørum

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 264 640 |
| Kabel-TV | 167 640 |
| Internett | 122 100 |
| Lånekostnad (Adm-avtale) | 837 493 |
| Regulering lånekostnad (Adm-avtale) | 8 766 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 400 639** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Opprydding kundereskontro | 70 |
| Nettinnbetalinger | 18 211 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **18 281** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -35 750 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 098 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-40 848** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -36 943 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 813 |
| Drift/vedlikehold elektro | -8 383 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -265 277 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -21 525 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -8 588 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-355 530** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -401 498 |
| Feieavgift | -9 555 |
| Renovasjonsavgift | -138 383 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-549 436** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -20 001 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -10 499 |
| Snørydding | -131 893 |
| Andre fremmede tjenester | -15 000 |
| Andre kontorkostnader | -1 794 |
| Telefon u/mva | -2 736 |
| Kontingenter | -3 865 |
| Bank- og kortgebyr | -2 882 |
| Øreavrunding | 17 |
| Velferdskostnader | -129 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-188 783** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 124 376 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 972 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **125 348** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -706 856 |
| Renter på leverandørgjeld | -17 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-706 873** |

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2015 | 539 100 | |
| Avskrevet tidligere | -539 099 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2019 | 183 295 | |
| Tilgang 2022 | 62 057 | |
| Avskrevet tidligere | -205 706 | |
| Avskrevet i år | -20 685 | |
| | | 18 961 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **18 962** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Ladeinntekter desember | 9 784 |
| Avregningskonto lån | 4 625 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **14 409** |

**NOTE: 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 6 334 881 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | -2 141 687 |
| Egenkapital fra administrasjonsavtale 2024 | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **4 193 194** |

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

**NOTE: 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2019 | -13 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 885 274 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 139 403 | |
| Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale | 2 141 687 | |
| Nedbetalt i år, administrasjonsavtale | 0 | |
| | | -9 833 636 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-9 833 636** |

**NOTE: 18**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Depositum garasjer | -2 000 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-2 000** |

# Resultatanalyse 2024
# Boligsameiet Holtekilen lv B

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 3 400 639 | 3 369 000 | -31 639 | -1 % |
| Ladeinntekter EL-bil | 92 170 | 0 | -92 170 | 100 % |
| Andre inntekter | 18 281 | 0 | -18 281 | 100 % |
| **Sum driftsinntekter** | **3 511 091** | **3 369 000** | **-142 091** | **-4 %** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | -21 150 | -20 000 | 1 150 | -6 % |
| Styrehonorar | -150 000 | -140 000 | 10 000 | -7 % |
| Avskrivninger | -20 685 | -20 000 | 685 | -3 % |
| Revisjonshonorar | -8 500 | -7 000 | 1 500 | -21 % |
| Forretningsførerhonorar | -109 075 | -106 000 | 3 075 | -3 % |
| Konsulenthonorar | -40 848 | -90 000 | -49 152 | 55 % |
| Drift og vedlikehold | -355 530 | -1 095 000 | -739 470 | 68 % |
| Forsikringer | -205 869 | -178 000 | 27 869 | -16 % |
| Kommunale avgifter | -549 436 | -549 000 | 436 | 0 % |
| Energi/fyring | -78 646 | -60 000 | 18 646 | -31 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -348 001 | -340 000 | 8 001 | -2 % |
| Andre driftskostnader | -188 783 | -244 000 | -55 217 | 23 % |
| **Sum driftskostnader** | **-2 076 522** | **-2 849 000** | **-772 478** | **27 %** |
| **Driftsresultat før in/adm.avt** | **1 434 568** | **520 000** | **-914 568** | **-176 %** |
| **Driftsresultat** | **1 434 568** | **520 000** | **-914 568** | **-176 %** |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | 125 348 | 2 000 | -123 348 | -6 167 % |
| Finanskostnader | -706 873 | -694 000 | 12 873 | -2 % |
| **Res. finansinnt./-kostnader** | **-581 525** | **-692 000** | **-110 475** | **16 %** |
| **Årsresultat** | **853 043** | **-172 000** | **-1 025 043** | **596 %** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
**Selskapsnummer:** 5988 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Tobias Vatsgar velges til protokollfører.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Tobias Vatsgar

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Bente Flakstad

☐ Kirsten Dørum

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Abtin Ghammaghami Salehi

☐ Mikkel Normann Øien

# Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET HOLTEKILEN IV B

**Organisasjonsnummer:** 994937146
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 16:00 til 25. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tobias Vatsgar velges til protokollfører.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Tobias Vatsgar (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tobias Vatsgar

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Kirsten Dørum (24 stemmer)
Bente Flakstad (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kirsten Dørum
Bente Flakstad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Mikkel Normann Øien (24 stemmer)
Abtin Ghammaghami Salehi (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mikkel Normann Øien
Abtin Ghammaghami Salehi

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545312389

## Dokument

**5988 Holtekilen IV B 22.04.25**
Hoveddokument
3 sider
*Initiert på 2025-04-28 10:21:19 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)*
*Ferdigstilt den 2025-04-29 11:30:22 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Ole Vegard Tveita (OVT)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
*ole.vegard.tveita@obos.no*
+4797678803

## Underskriverne

**Tobias Vatsgar (TV)**
*+4748122868*
*Signert 2025-04-29 11:30:22 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



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

Utskriftsdato: 02.04.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 41 | **Bruksnr.** | 308 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 52 |
| **Adresse** | Oksenøyveien 37, 1366 LYSAKER | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 576 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Id** | 2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012) |
| **Navn** | E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08.09.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24688/7224239.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 117 $m^2$<br>**Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått) |
| | **Delareal** 23 $m^2$<br>**Formål** Kjøreveg<br>**Feltnavn** o_SKV |

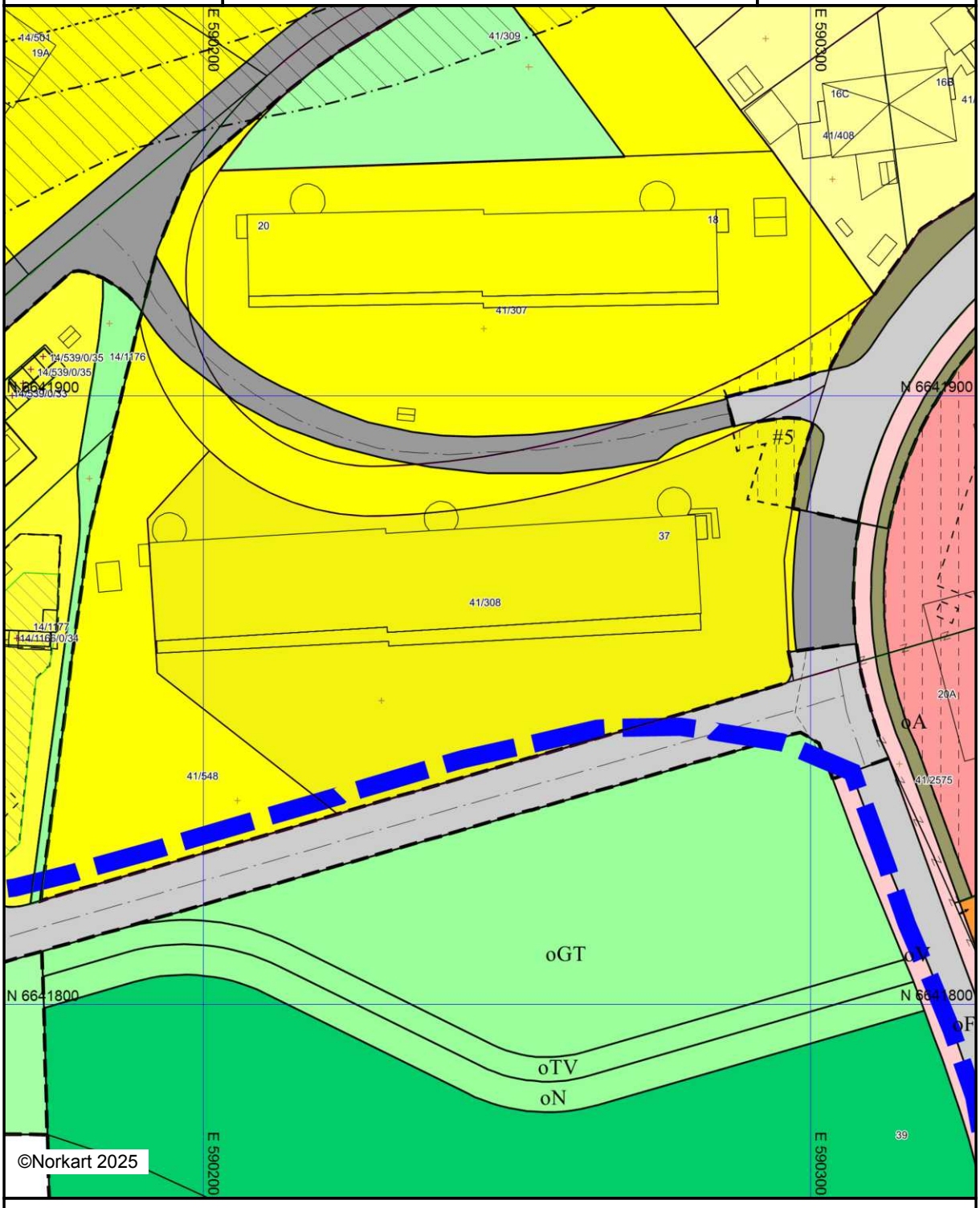
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 41/308/0/52
Adresse: Oksenøyveien 37
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

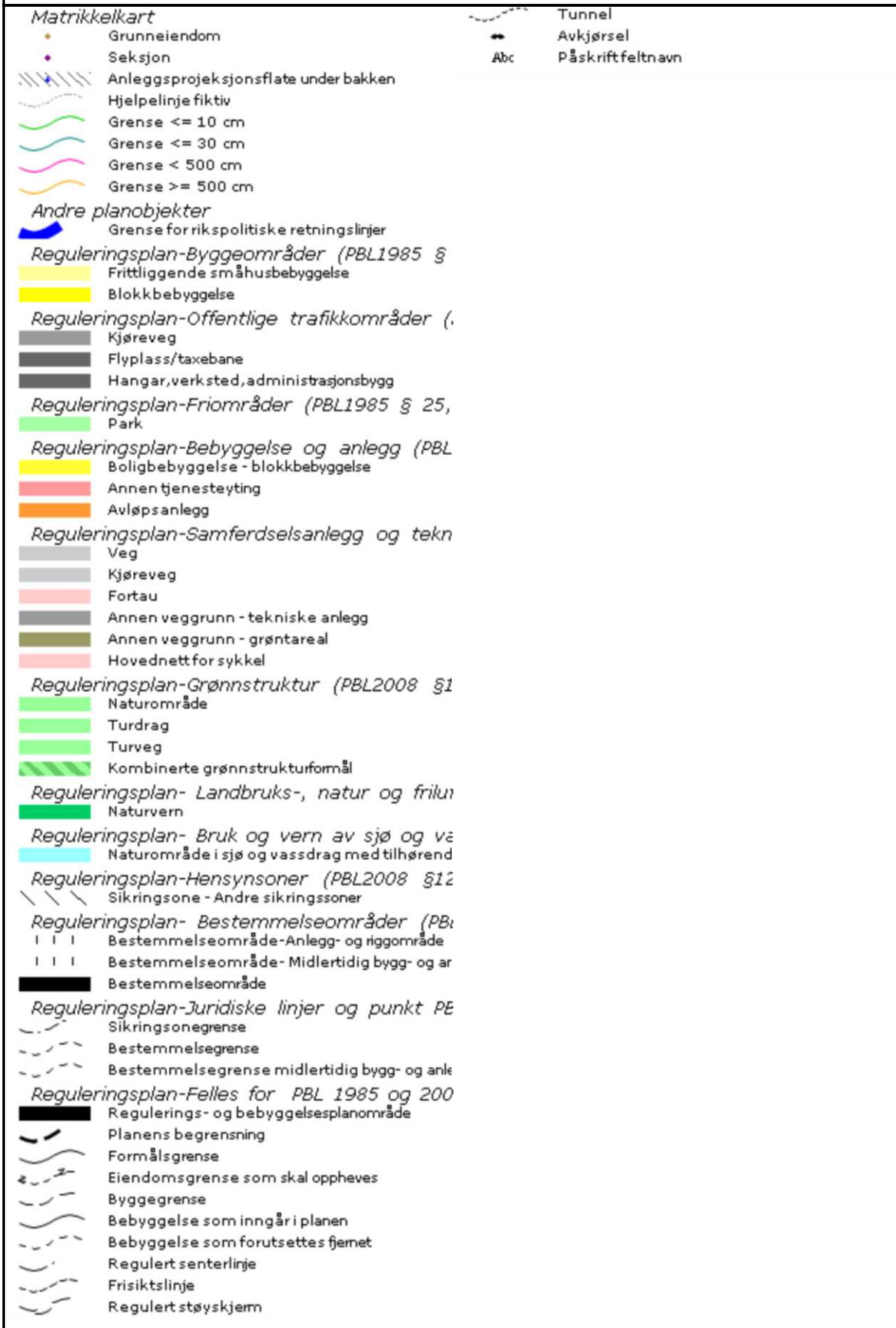
UTM-32




©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring



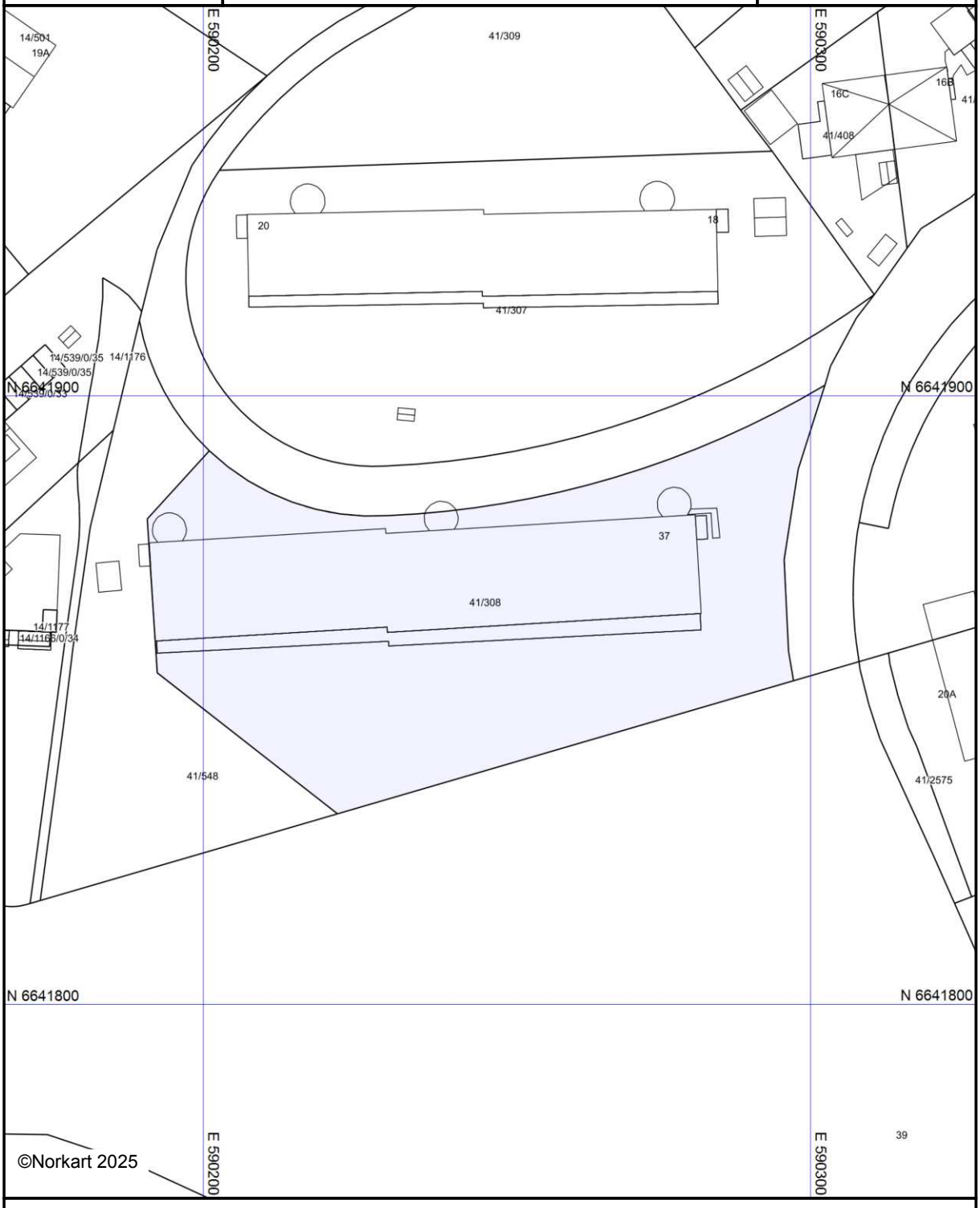
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/308/0/52
Adresse: Oksenøyveien 37
Utskriftsdato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

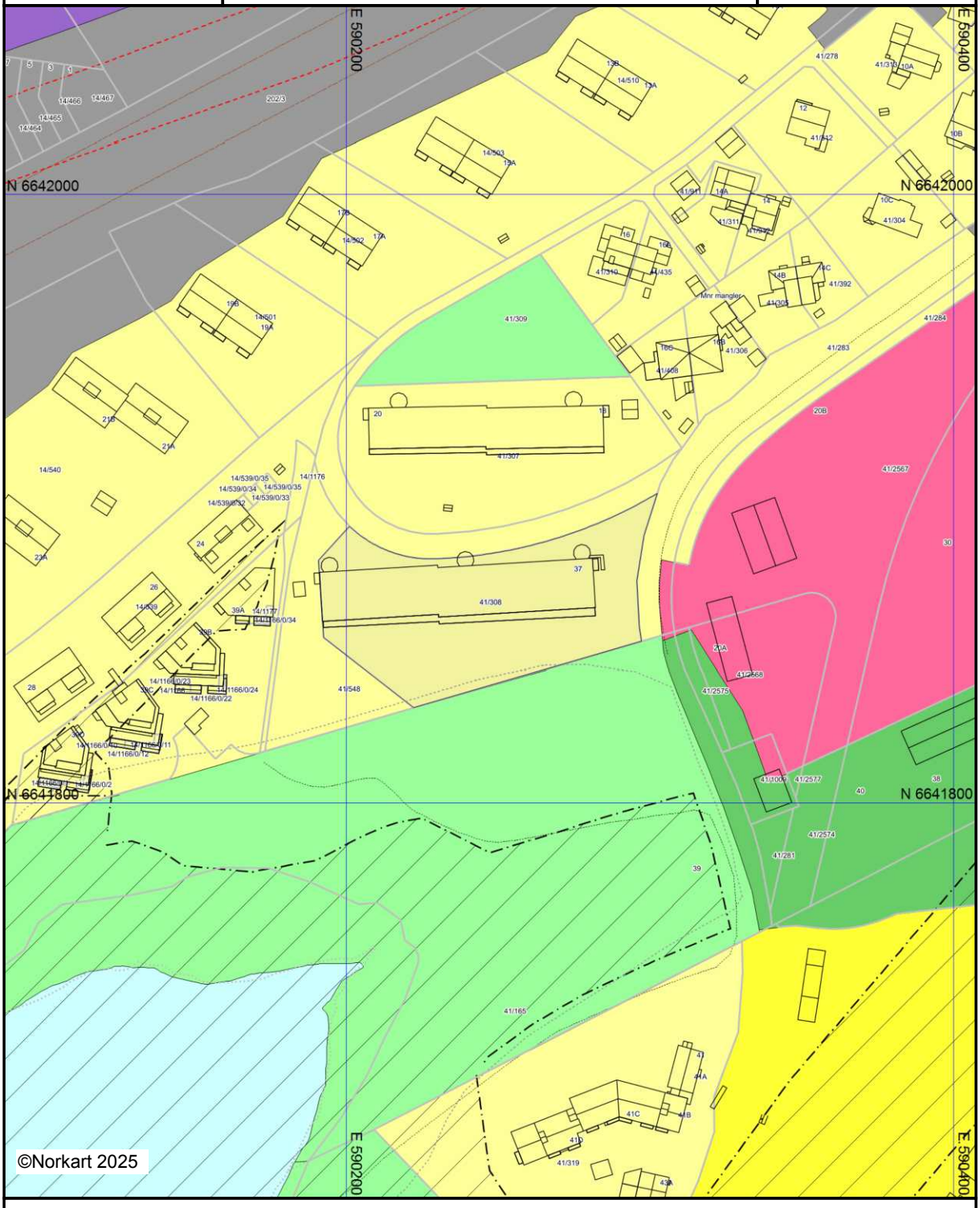
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 41/308/0/52
Adresse: Oksenøyveien 37
Utskriftsdato: 02.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



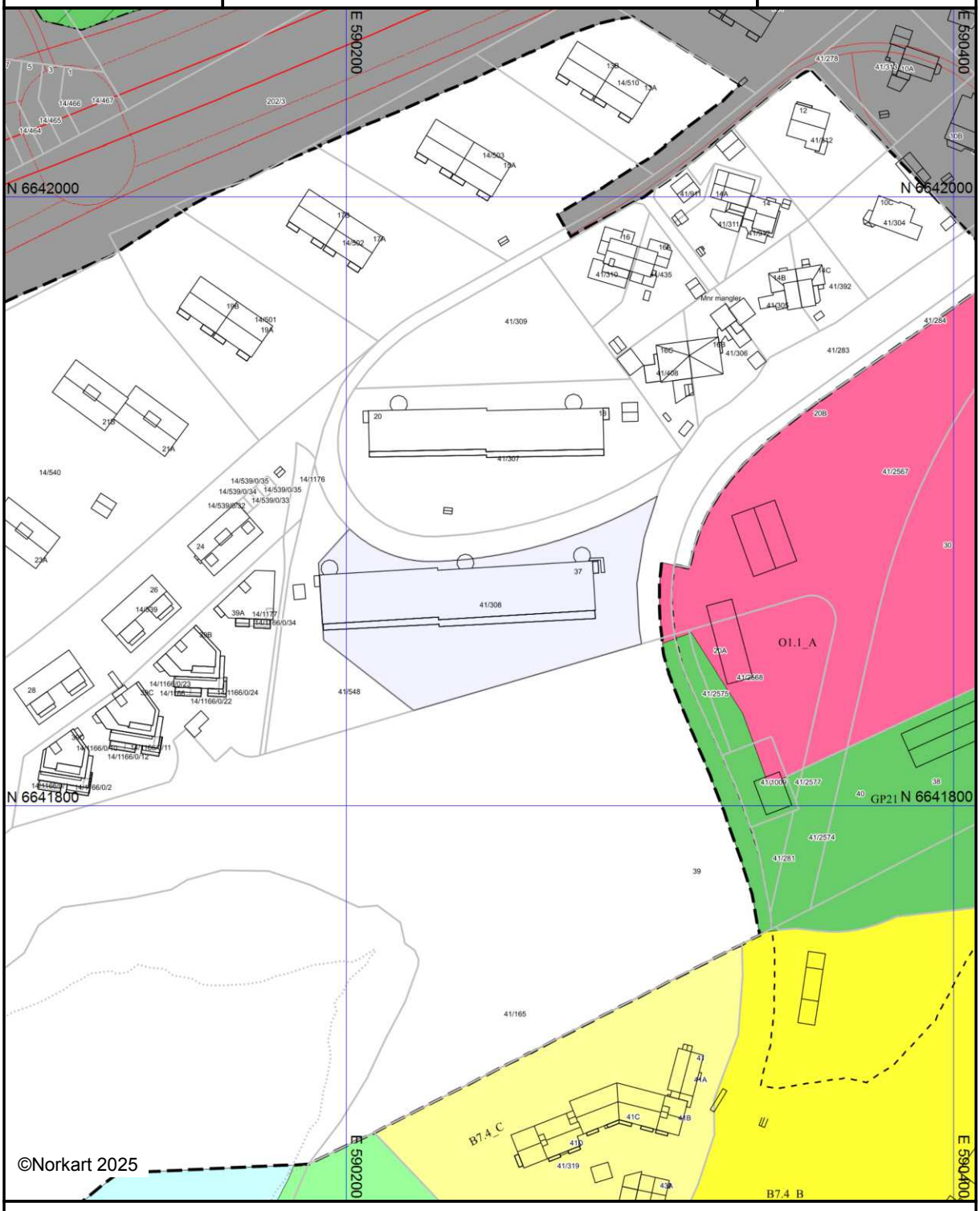
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 41/308/0/52
Adresse: Oksenøyveien 37
Utskriftsdato: 02.04.2025
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.

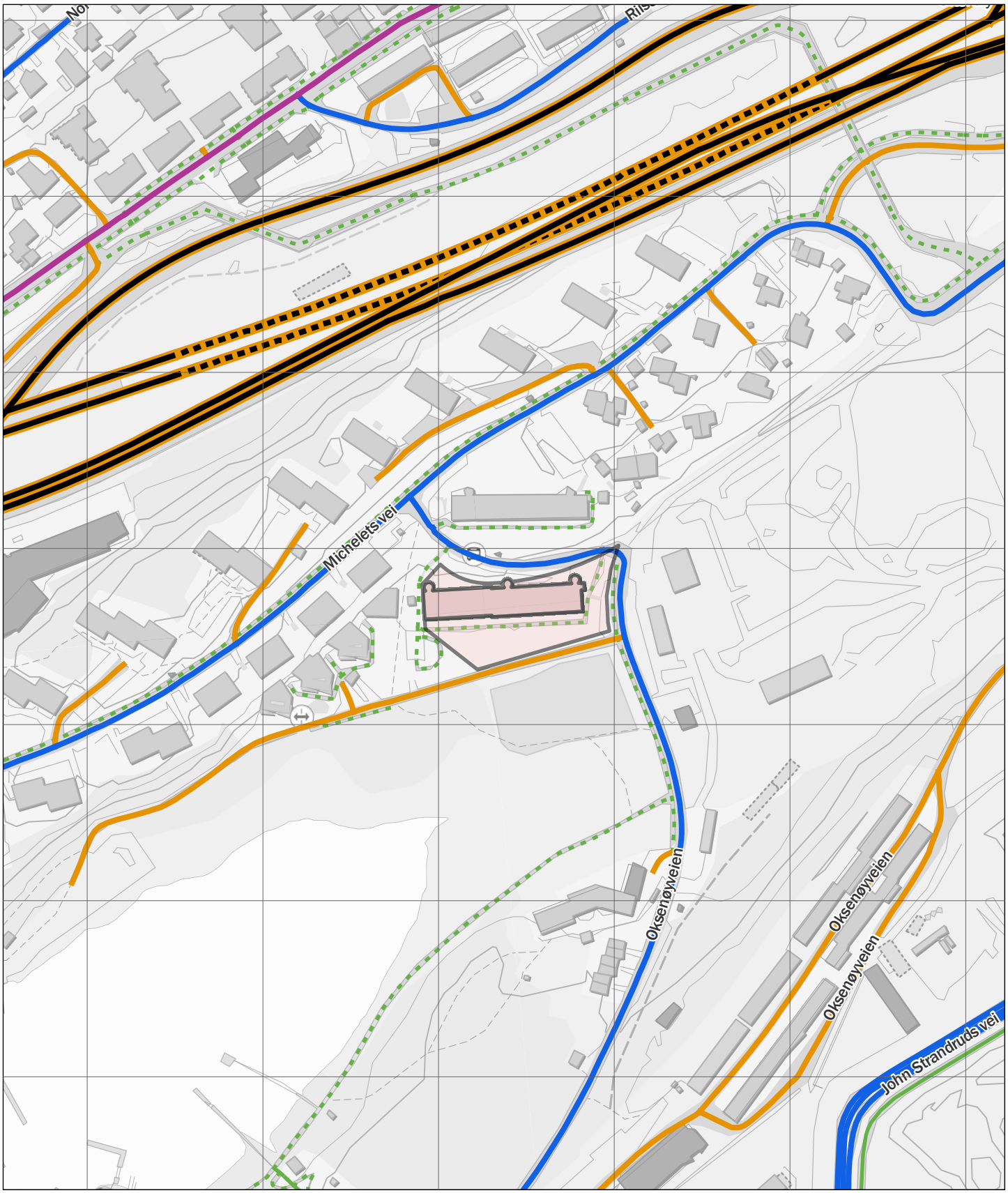
## Tegnforklaring



# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 41/308/0/52
**Adresse:** Oksenøyveien 37, 1366 LYSAKER

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 02/04/2025




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

Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 41/308/0/52
Adresse: Oksenøyveien 37
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

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

## Megleropplysninger

| Gnr: | **41** | Bnr: | **308** | Fnr: | | Snr: | **52** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Oksenøyveien 37, 1366 LYSAKER** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 54/42 | Blokk | ☐ | Ferdigattest | ☒ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 74/227 | Fasadeendring | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| 77/439 | Balkonger | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 77/438 | Balkonger | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 89/292 | Fasadeendring | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 18/29260 | Nye balkonger | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 20/11840 | Ny boenhet i underetg. | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

42-[illegible].

OM/ES.

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

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

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i boligblokk på ovennevnte tomt.

Ferdigatteat kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

En gjör oppmerksom på at innflytningstillatelsen ikke gjelder for underetasjen.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 439-77

# FERDIGATTEST

Adresse: Oksenöyveien 37

Gnr.: 41 Bnr.: 308 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 22. november 1978

Arbeidets art: Balkonger på eksisterende blokk

Byggherre: Borettslaget Holtekilen IV

Anmelder: Ing. Truls Eidsvold

Ansvarshavende Ing. Truls Eidsvold

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

*Sandvika,* 30.11.1978

For bygningssjefen

Steinar Hofseth.

Steinar Hofseth
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BYGNINGSVESENET
Postboks 124, [illegible]
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 438-77

# FERDIGATTEST

Adresse: Michelets vei 18-20

Gnr.: 41 Bnr.: 307/309 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 22. november 1978

Arbeidets art: Balkonger på eksisterende blokk

Byggherre: Borettslaget Holtekilen IV

Anmelder: Ing. Truls Eidsvold

Ansvarshavende Ing. Truls Eidsvold

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

*Sandvika,* 30.11.1978

For bygningssjefen

Steinar Hofseth.

Steinar Hofseth
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

01020800088KO148521

FA

SAMEIENE HOLTEKILEN, IV A & B
OKSENØYVEIEN 37

1324 LYSAKER

SOLBERG, JACK F.
STENSRUD BYGG A/S
GLADENGVEIEN 8
0661 OSLO 6

# FERDIGATTEST

Jnr. 89- 292

Adresse: OKSENØYVEIEN 37

Gnr: 41 Bnr: 307, 308 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.1.90

Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK

Byggherre: SAMEIENE HOLTEKILEN, IV A & B

Anmelder: SAMEIENE HOLTEKILEN, IV A & B

Ansvarshavende: SOLBERG, JACK F.

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 19/1-1990
For bygningssjefen

Helge Langbråten

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Arkitekt MNAL Harald Krokstrand

Revefaret 11B

0491 OSLO

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

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

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Arkitekt MNAL Harald Krokstrand
Revefaret 11B
0491 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 20/11840 - 20/250872/FRA | 23.11.2020 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Oksenøyveien 37 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje - etablering av ny boenhet |
| Gnr/Bnr: | 41/308 |
| Tiltakshaver: | Helge Saxeide |
| Ansvarlig søker: | Arkitekt MNAL Harald Krokstrand |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Det forutsettes at normalreglementet for sanitærforskrifter er fulgt.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

# Oksenøyveien 37

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 73 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Oksenøya skole (1-6 kl.)<br>461 elever, 25 klasser | 10 min<br>0.8 km | |
| Lysaker skole (1-7 kl.)<br>222 elever, 13 klasser | 14 min<br>1.2 km | |
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>323 elever, 15 klasser | 18 min<br>1.6 km | |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>413 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.5 km | |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>535 elever, 38 klasser | 10 min<br>6 km | |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 16 min<br>1.3 km | |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 13 min<br>7.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Ekern<br>Linje 214 | 1 min<br>0.1 km | |
| Stabekk stasjon<br>Linje L1, L2, R21 | 17 min<br>1.5 km | |
| Vækerø (under bygging)<br>Linje Fornebubanen | 6 min<br>3.5 km | |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 7 min<br>3.3 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>10.4 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Oksenøya barnehage (1-5 år)<br>121 barn | 10 min<br>0.9 km | |
| Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år)<br>98 barn | 14 min<br>1.2 km | |
| Barnehagen Vier (1-5 år)<br>54 barn | 18 min<br>1.6 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Oksenøya | 3 min |
| Kiwi Fornebuporten | 13 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 | 20 min |
| Vitusapotek Fornebuporten | 13 min |
| Vinmonopol Fornebu S | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Holtekilen balløkke | 2 min |
| Oksnøyveien ballslette | 3 min |
| Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ... | 14 min |
| SATS Fornebu | 19 min |

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

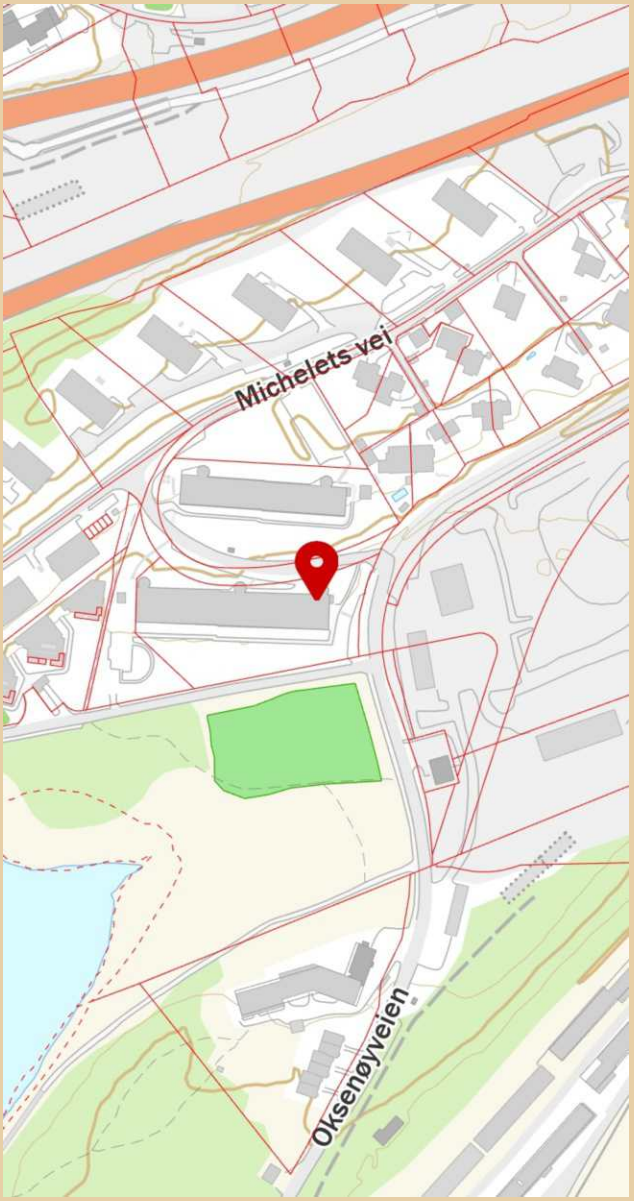
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

**Gateparkering**
Lett 84/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 81/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# Oksenøyveien 37

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 73 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Oksenøya skole (1-6 kl.)<br>461 elever, 25 klasser | 10 min<br>0.8 km | |
| Lysaker skole (1-7 kl.)<br>222 elever, 13 klasser | 14 min<br>1.2 km | |
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>323 elever, 15 klasser | 18 min<br>1.6 km | |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>413 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.5 km | |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>535 elever, 38 klasser | 10 min<br>6 km | |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 16 min<br>1.3 km | |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 13 min<br>7.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Ekern<br>Linje 214 | 1 min<br>0.1 km | |
| Stabekk stasjon<br>Linje L1, L2, R21 | 17 min<br>1.5 km | |
| Vækerø (under bygging)<br>Linje Fornebubanen | 6 min<br>3.5 km | |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 7 min<br>3.3 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>10.4 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Oksenøya barnehage (1-5 år)<br>121 barn | 10 min<br>0.9 km | |
| Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år)<br>98 barn | 14 min<br>1.2 km | |
| Barnehagen Vier (1-5 år)<br>54 barn | 18 min<br>1.6 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Oksenøya | 3 min |
| Kiwi Fornebuporten | 13 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Fornebu S | 20 min |
| Vitusapotek Fornebuporten | 13 min |
| Vinmonopol Fornebu S | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Holtekilen balløkke | 2 min |
| Oksnøyveien ballslette | 3 min |
| Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ... | 14 min |
| SATS Fornebu | 19 min |

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

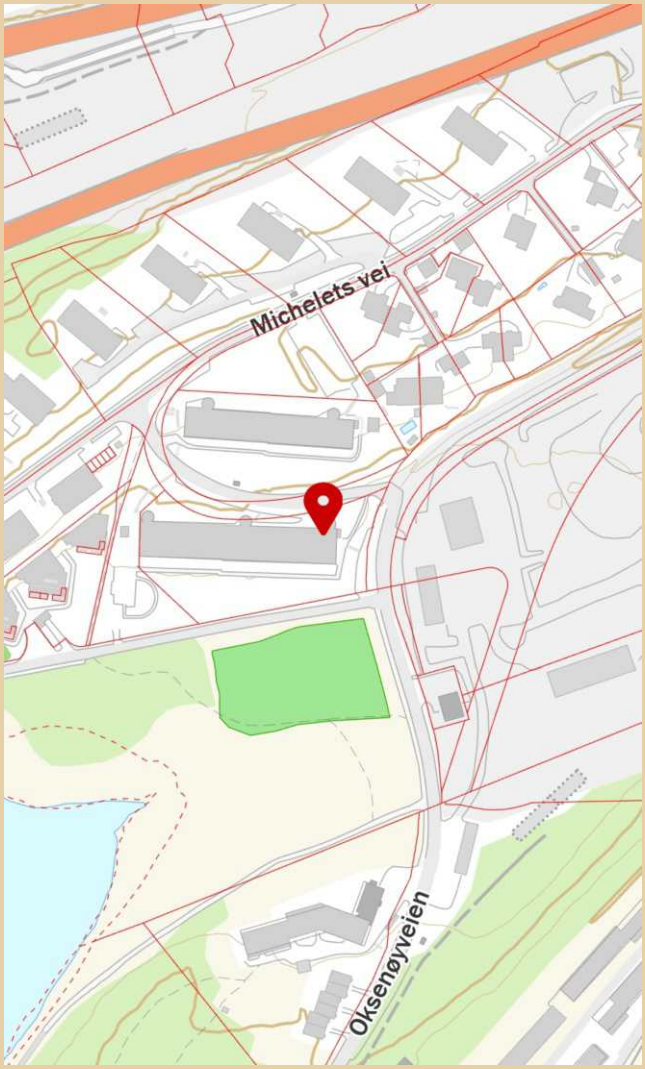
**Gateparkering**
Lett 84/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 81/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# Oksenøyveien 37

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 73 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Oksenøya skole (1-6 kl.)<br>461 elever, 25 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Lysaker skole (1-7 kl.)<br>222 elever, 13 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>323 elever, 15 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>413 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.5 km |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>535 elever, 38 klasser | 10 min<br>6 km |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 13 min<br>7.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ekern<br>Linje 214 | 1 min<br>0.1 km |
| Stabekk stasjon<br>Linje L1, L2, R21 | 17 min<br>1.5 km |
| Vækerø (under bygging)<br>Linje Fornebubanen | 6 min<br>3.5 km |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 7 min<br>3.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>10.4 km |

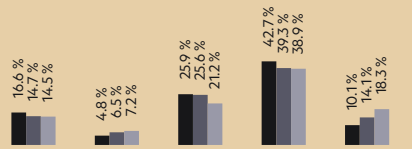
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Oksenøya barnehage (1-5 år)<br>121 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år)<br>98 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Barnehagen Vier (1-5 år)<br>54 barn | 18 min<br>1.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Oksenøya | 3 min |
| Kiwi Fornebuporten | 13 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Holtekilen | 2 229 | 1 159 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 69/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Holtekilen balløkke | 2 min |
| Oksnøyveien ballslette | 3 min |
| Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle G... | 14 min |
| SATS Fornebu | 19 min |

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

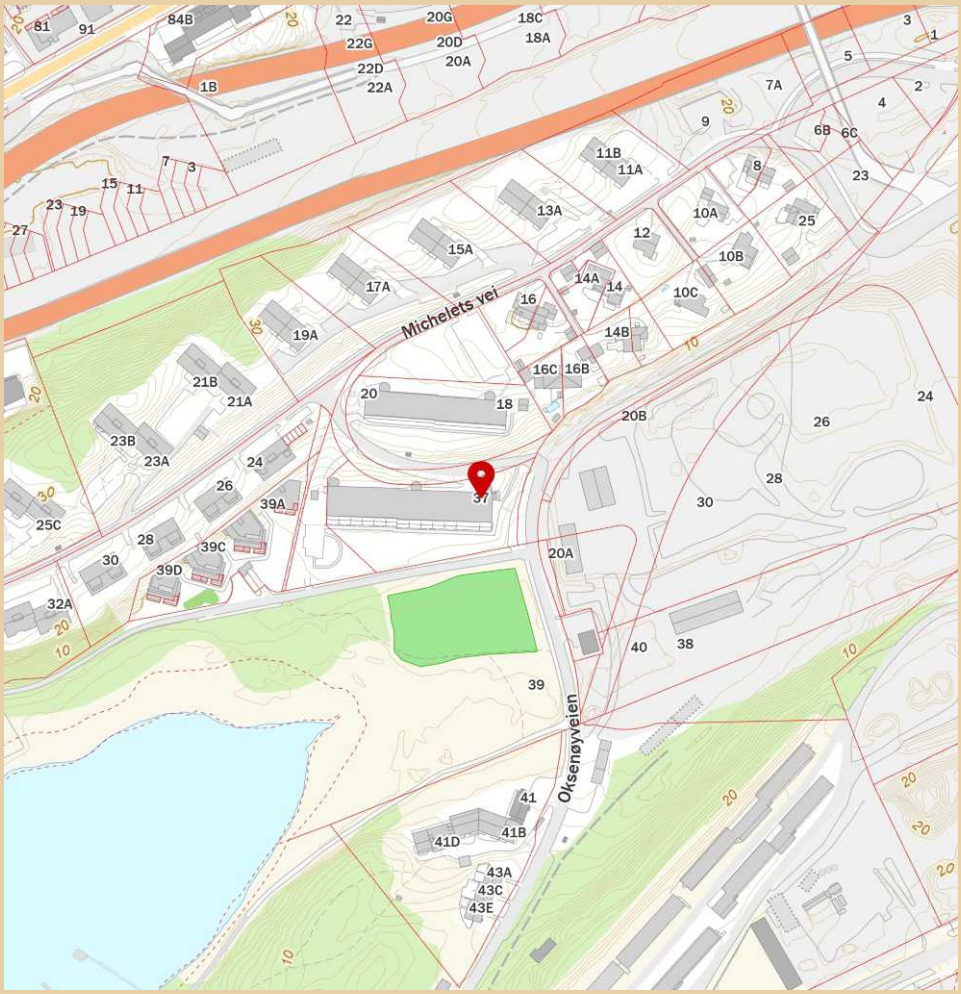
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 81/100




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Oksenøyveien 37, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 308, Snr. 30, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250373


**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.

---