PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

OKSENØYVEIEN 41A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Oksenøyveien 41A, 1360 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 319

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25096 **Referansenummer:** PG9499

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

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

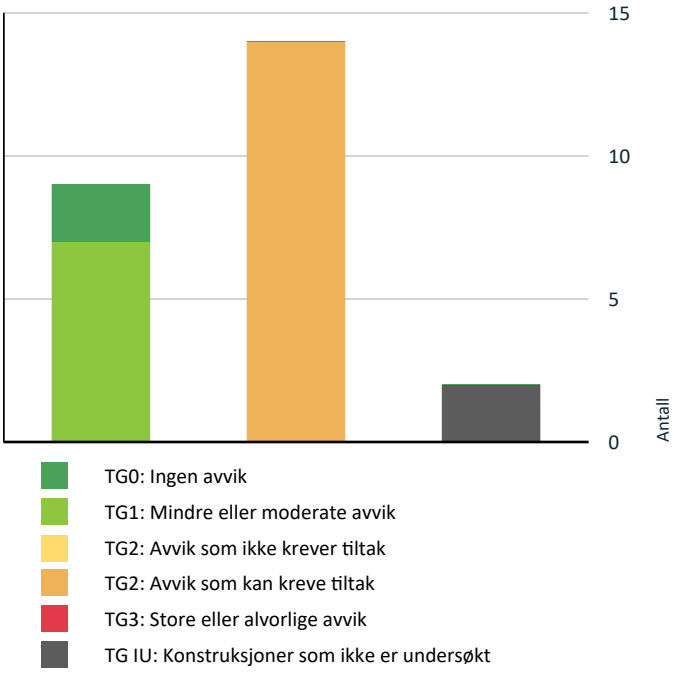
Lovlighet Gå til side

Lilighet i 2. etasje med balkong

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Lilighet i 2. etasje med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LILIGHET I 2. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass fra 1987.

Ved befaringen ble det ikke oppdaget punkterte isolerglassvinduer, men på grunn av vinduenes alder og befatning kan det ikke utelukkes punktering av flere.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er av eldre dato og har noe slitasje, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering, samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kondensering på enkelte glass har medført noen fuktskader i treverk.
Vedlikehold må en regne med. Utskiftninger vil komme.

Eier opplyser at borettslaget har ansvar for å bytte vinduer, og styret arbeider med plan for dette nå. Kontakt eventuelt styret for detaljer.

TG 2 Dører

Balkongdør fra 1979 med isolerglass i treramme.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har noe slitasje, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Dørens alder medfører høyere sannsynlighet for punktering, samt redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vedlikehold må en regne med. Utskiftninger vil komme.

Eier opplyser at borettslaget har ansvar for å bytte balkongdører, og styret arbeider med plan for dette nå. Kontakt eventuelt styret for detaljer.

TG 1 Dører - 2

Brann- og lydklassifisert entrédør (EL30, 35 db). Døren har kikkehull og er merket H0102.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stue med utgang til balkong. Balkong i stål med rekkverk i stål/plater. Rekkverkshøyde på ca 1,06 meter. Terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig og normalt vedlikehold må en regne med.

Andre utvendige forhold

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Hovedkonstruksjon av mur og betong. Utvendig pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjon antatt tekket med papp. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med terrasso. Malte flater i felles oppgang.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, tregulv og laminat.
Vegger: Malte flater/malt tapet/strie.
Himling: Malte flater.

Eier opplyser at flere overflater er oppgradert etter befaringen.

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

TG 2 Overflater - 2

Enkelte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I hovedsoverommet var det fuktskjolder i hjørnet. Dette er overflatebehandlet etter befaringen.
Noen glipper i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at fuktskjolder ikke kommer tilbake. Det er viktig med riktig lufting av boligen. Se også punkt om ventilasjon.
Avvik med glipper er vurdert som kosmetisk. Om man ikke ønsker glipper i laminatgulv må avviket utbedret.

Tilstandsrapport



Fuktmerker



Glippe i laminatgulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betong.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue: ca 8 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 8 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 6 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 6 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er farlig fordi det er en radioaktiv gass som, når den pustes inn, kan føre til skade på lungene. Langvarig eksponering for høye konsentrasjoner av radon kan øke risikoen for lungekreft. Faktisk er radon den nest største årsaken til lungekreft etter røyking, og det er estimert at radonforgiftning kan forårsake flere hundre lungekrefttilfeller årlig i Norge.

Radon gir fra seg små radioaktive partikler når det brytes ned. Når disse partiklene pustes inn, kan de sette seg i luftveiene, hvor de over tid kan skade cellene i lungene og føre til kreftutvikling. Risikoen for helseproblemer er særlig høy for personer som bor i områder med høy radonkonsentrasjon og som har langvarig eksponering for gassen, spesielt de som røyker.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører med tre "speil".

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene tar i karm/sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som tar i karmer bør justeres.

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser 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).

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ut fra hvordan takstingeniøren vurderer avviket med bom er det ikke behov for utbedringer slik avviket er på befaringsdagen. Skulle tilstanden endre seg, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser samt foreta utbedring av skade/avvik.
Det anbefales å skifte fuger med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.
Det anbefales å gjøre endringer slik at vinduet og bygningens konstruksjon ikke utsettes for fuktbelastning ved dusjing. Dette kan f. eksempel gjøres ved å montere en dusjvegg til.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

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

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

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

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

Årstall: 2009 **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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluket er plassert utenfor dusjsonen.

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.

Da sluket ikke er plassert i dusjsonen medfører det at vann renner ut av dusjsonen og til sluk ved dusjing.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og banemembran.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Jordingsledning er ikke festet i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales bruk av tett dusjkabinett hvor vannet ledes direkte til sluk.
Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbar glassvegg. Vannbåren håndkletørker.

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig luft ut av rommet. Dette er spesielt viktig etter dusjing eller bading, når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst, skader på bygningens struktur/konstruksjon og dårlig luftkvalitet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur.

Det ble derfor søkt etter fukt i våtromsveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier. Ved kontroll av veggen er det foretatt stikkprøver og det er derfor ikke søkt etter fukt over hele veggen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2010 med fronter fra 2023.
Profilert innredning og benkeplate i heltre med oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn (2023) og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og fliser mellom over- og underskap.

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

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

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

Eier opplyser at benkeplaten er slipt etter befaringen. Avvik med denne er derfor sett bort i fra.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator er tilkoblet ventil på vegg. Det er ukjent hvorvidt denne løsningen er godkjent av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet. Det anbefales nærmere undersøkelser. Tilstand er vurdert ut fra at løsningen er godkjent. Om løsningen ikke er godkjent må ventilator skiftes ut til kullfilter som vil utløse tilstandsgrad 2.

På grunn av alder må vedlikehold/utskiftning regnes med. Tilstand er vurdert ut fra funksjonalitet på befaringsdagen.

Selve bryteren på ventilatoren er slitt, men dette er bare kommentert og ikke lagt inn som avvik da den fungerer.

Tilstandsrapport

Se også hovedpunkt om ventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør (plast) system som er vurdert til å være fra 2009 da badet ble pusset opp. Fordelingsskap i baderom med overløp antatt ført i rør ti baderomsvegg/gulv. Stoppekraner i fordelingsskapet.

Ukjent om det finnes eldre kobberrør.

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.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i plast (rør i rør system) over 25 år.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør (synlige). Disse er vurdert til å være fra 2009/10 når bad og kjøkken ble pusset opp. Denne alderen er lagt til grunn for vurderingen. Ukjent om det finnes eldre støpejernsrør.

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.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

TG 2 Ventilasjon

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

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kontakt eventuelt styret for detaljer. Eier opplyser at det vurderes om det finnes mulighet for å forbedre ventilasjonen i bygningen.

TG IU Varmesentral

Tilstandsrapport

Sentralanlegg for varme (fjernvarme).

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

TG IU Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer. Rørføringer trolig i jern/kobber. Anlegget er fra byggeår.
Eier opplyser at termostater er skiftet for noen år siden.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 2009 (kilde: tidligere rapport).
3 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.
   Trolig byggeår

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   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 foreligger ikke komplett dokumentasjon tilbake til 1999, men eier har vist frem samsvarserklæring for arbeider utført i 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Sikring for kjøkken (10A) (ikke komfyr, den har egen kurs) løses ut om det står på for mye samtidig, f.eks vannkoker og oppvaskmaskin

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

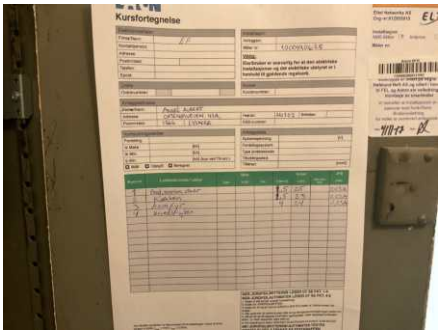
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre anlegg, ikke komplett dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport

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.

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

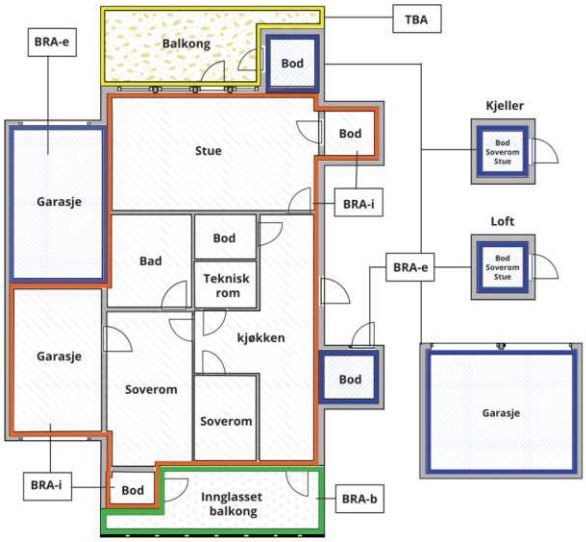
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Lilighet 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	67			67	6
Underetasje		4		4	
SUM	**67**	**4**			**6**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom, spisestue (åpent til stue), bad		
Underetasje		Bod, bod	

Kommentar

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

Arealet er avrundet oppover etter vanlig avrundingsregel.

Stue med utgang til balkong.

Underetasje (halv etasje ned fra inngangsplan). Boder tilhørende boligen er merket med H0102.

Det er tilgang fellesvaskeri i bygningen, redskapsbod, sykkelparkering samt rom (rom/felleslokaler) som kan leies. Rom/felleslokaler som kan leies er ikke besiktiget og selger opplyser at rommet/arealet trolig trenger oppgradering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Da boligen er 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er 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: Endret noe på kjøkken.
Eier opplyser at servantskap på bad byttes etter befaringen.
Eier opplyser at elektriker skal i boligen etter befaringen (skifte løs dimmer mm). Samsvarserklæring er vist frem etter befaringen.
Eier opplyser at elastiske fuger skal skiftes i boligen etter befaringen.

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 70år 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Lilighet i 2. etasje med balkong	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	André Aubert	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	319		0	8193.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oksenøyveien 41A

Hjemmelshaver

Kilenstua Borettslag A/l (hjemmelshaver)
Kilenstua Borettslag A/l (fester)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
/KILENSTUA BORETTSLAG A/L	962990568		Aubert André

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.10.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	06.10.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst (Geir Schwanitz, 15.05.13)		Diverse opplysninger om boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	13.11.2025	Det er mottatt byggetegninger, disse er kontrollert og rapporten er justert.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/PG9499

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

OKSENØYVEIEN 41 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 13.11.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Oksenøyveien 41 A, 1360 FORNEBU

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1955

GNR 41 BNR 319 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lysaker 06

Verdivurdert til

5 420 000

130 620	5 550 620	82 836
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	6 335
Formue	81 385
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oksenøyveien 41 67 m² 1954 - etg 2 sov	21.02.2024	5 300 000	**5 350 000**	13 350	5 363 350	**80 050**
2 Oksenøyveien 41 70 m² 1955 1. etg 3 sov	19.04.2024	5 300 000	**5 040 000**	149 818	5 189 818	**74 140**
3 Oksenøyveien 41 70 m² 1954 4. etg 2 sov	12.01.2022	4 100 000	**4 500 000**	176 267	4 676 267	**66 804**

Flott 4-roms andelsleilighet med sjønær beliggenhet i Holtekilen på Fornebu.

Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og byr på en familievennlig planløsning.

Leiligheten inneholder; entré, 2 soverom, stue, stue 2, kjøkken og baderom.

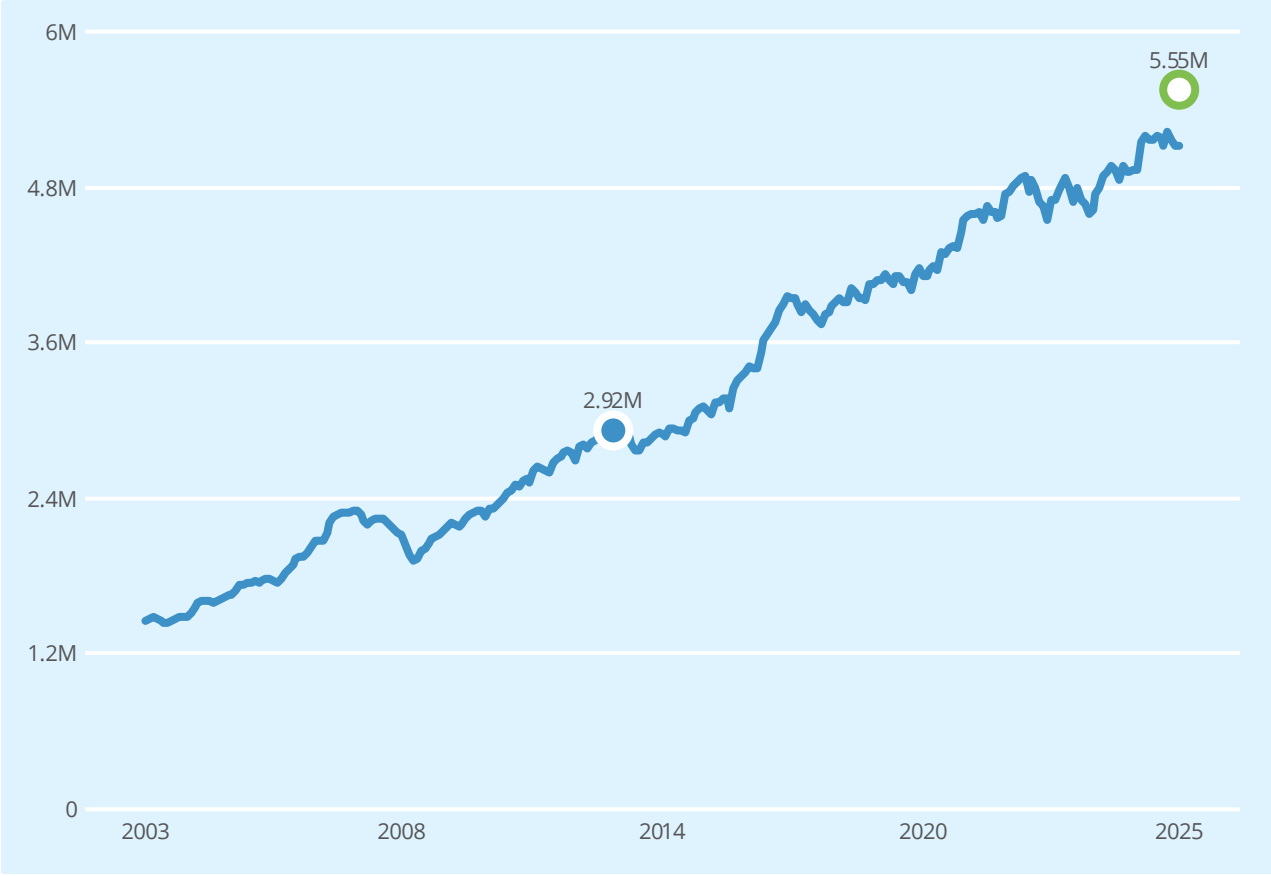
Leiligheten har en gjennomgående god standard. Leiligheten har vært malt opp og det har blitt gjort enkelte oppgraderinger blant annet på baderommet siste måneden.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2013	28.05.2013	03.09.2013	2 500 000	2 650 000	266 544	2 916 544	9
21.01.2009	21.01.2009	21.01.2009	-	1 950 000	-	1 950 000	10

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i 1360 FORNEBU nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Leiligheter solgt i 1360 FORNEBU siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

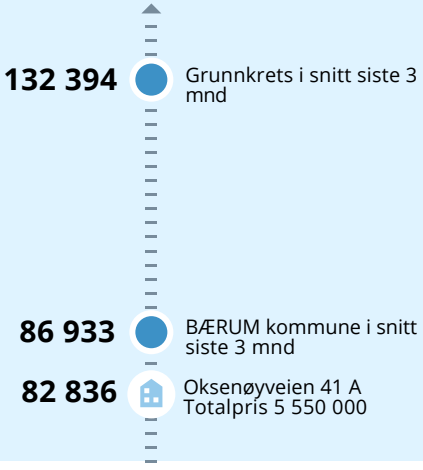


Solgt i snitt i løpet av

59
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250450

Selger 1 navn
André Aubert

Gateadresse
Oksenøyveien 41A

Poststed	Postnr
Fornebu	1360

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250450

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier brukte disse (org 988119385) for rehabilitering av baderom og gang, i 2009 / 2010. Har kopi av faktura, samt Kontrollskjema av våtrom utført av "Kjernsbekk Membransystemer" (org 985632197), med ingen avvik. I tillegg er servant på bad nylig byttet, også av faglært selskap (koblet til av Sanitær og Varmevakta AS).

Arbeid utført av: Byggone AS / OSKAR M. Czop ENK

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele badet ble totalrehabilitert i 2009.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke i egen leilighet, men samlet seg noe i stakekum i kjeller i borettslaget for et års tid siden, pga tett avløpsrør ut mot kommunen. Dette ble spylt opp.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Originalt tregulv på soverom er nok ikke helt rett. Noe sprekker i murpussen på bygget forøvrig. Ikke kjent med skjevheter grunnet bygget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år sider var det observert rotte i felles søppelkasser. Anticimex ble innhentet, og tiltak satt i gang. Har ikke vært observert siden. De var heller aldri sett inne bygget. Noen få tyske kakerlakker er observert, Anticimex satt ut limfeller og gift og konkluderte med "svært lav aktivitet" - men de følger uansett opp videre til det er helt borte.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: IKT Elektro byttet termostat for gulv, lampe på kjøkken, spot og dimmer bad, dimmer stue. Samsvarserklæring på boligmappa.no.

Arbeid utført av: IKT Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget bruker eksternt selskap for å kontrollere felles EL-anlegg, med jevne mellomrom.

Document reference: 7250450

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har 4 ladepunkter for EL-bil, håndtert av Elaway (tidligere Ladeklar).

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget eier egen tomt på over 8 mål. Fornebu er et område i vekst, og i området er det bl.a plan om å etablere et grøntdrag for å forlenge kyststien opp mot Fornebuporten (hvor også T-Bane etableres). Det pågår arbeid med ny E-18 i nærheten. Se forøvrig Bærum kommune for oppdaterte planer. Garasjer står på tomt som leies rimelig av OBOS.

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

Beskrivelse: Styret arbeider med å se på bl.a utskifting av vinduer og verandadører. Dette vil trolig medføre noe låneopptak, men borettslaget har også en god del midler på bok. Så usikker på evt utslag i felleskostnader, men trolig beskjedent.

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: 7250450

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: 7250450

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

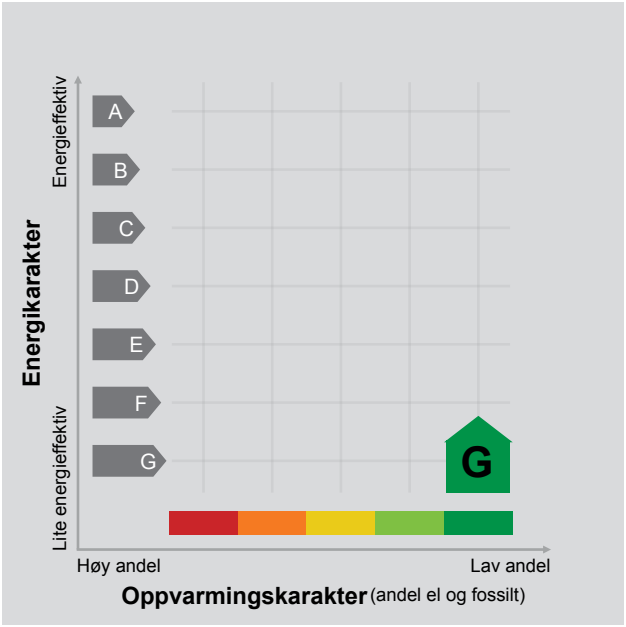
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Aubert	47f2694e79a93600e2c28 4e030208f43b237fcec	11.11.2025 10:46:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250450

- 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 for flerboligbygg

Attesten gjelder	Kilenstua brl_Boligblokk
Antall registrerte enheter	28
Postnummer	1366
Sted	LYSAKER
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6695116
Merkenummer	Energiattest-2024-57128
Dato	04.12.2024
Innmeldt av	SustEvo v/ SERGEY PARAMONOV



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)

- Etterisolering av kaldt loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu

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	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	2590
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Anbefales å etterisolere kaldt loft.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Anbefales å etterisolere yttervegger

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Anbefales å skifte ut vinduer til nye, mer energieffektive

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (28)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Oksenøyveien 41C	6695116	H0101	0	0	20
Oksenøyveien 41D	6695116	H0101	0	0	7
Oksenøyveien 41B	6695116	H0101	0	0	1
Oksenøyveien 41A	6695116	H0101	0	0	3
Oksenøyveien 41B	6695116	H0102	0	0	11
Oksenøyveien 41A	6695116	H0102	0	0	14
Oksenøyveien 41C	6695116	H0102	0	0	32
Oksenøyveien 41D	6695116	H0102	0	0	21
Oksenøyveien 41B	6695116	H0201	0	0	28
Oksenøyveien 41A	6695116	H0201	0	0	5
Oksenøyveien 41D	6695116	H0201	0	0	24
Oksenøyveien 41C	6695116	H0201	0	0	23
Oksenøyveien 41A	6695116	H0202	0	0	26
Oksenøyveien 41B	6695116	H0202	0	0	22
Oksenøyveien 41C	6695116	H0202	0	0	2
Oksenøyveien 41D	6695116	H0202	0	0	4
Oksenøyveien 41D	6695116	H0301	0	0	25
Oksenøyveien 41C	6695116	H0301	0	0	30
Oksenøyveien 41B	6695116	H0301	0	0	15
Oksenøyveien 41A	6695116	H0301	0	0	10
Oksenøyveien 41A	6695116	H0302	0	0	12
Oksenøyveien 41C	6695116	H0302	0	0	17

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Oksenøyveien 41B	6695116	H0302	0	0	13
Oksenøyveien 41D	6695116	H0302	0	0	33
Oksenøyveien 41A	6695116	H0401	0	0	29
Oksenøyveien 41C	6695116	H0401	0	0	8
Oksenøyveien 41B	6695116	H0401	0	0	34
Oksenøyveien 41B	6695116	H0402	0	0	18

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 500 m²
Areal tak	590 m²
Areal gulv	580 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	347 m²
Oppvarmet BRA	2 590 m²
Totalt BRA	2 590 m²
Oppvarmet luftvolum	6 216 m³
U-verdi for yttervegger	0,63 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	27,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	6,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.12.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SustEvo
Navn person	SEPR

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	141,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	208,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	608 429 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	234,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	510 823 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	234,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	608 429 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	142 730 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	465 699 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	608 429 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,6 %

Boligopplysninger:

Kilenstua Borettslag		**Vår ref.:**	865/7	**Fødselsdato eier:**	18.09.1980
Oksenøyveien 41 A		**Type:**	Borettslag frittstående		
1366 LYSAKER		**Eiere:**	Andrè Aubert		
Organisasjonsnr:	962 990 568	**Andelsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 335**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	47
	Dugnad/vaskeri/strøm	71
	Renter felleslån 2	527
	Felleskostnader energi	1 338
	Felleskostnader	3 332
	Avdrag felleslån 2	962
	Renter felleslån	58

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	130 620	Gjeld siste årsoppg.:	141 597
Klient ajourf. lån:	3 704 131,19	Klient gj. s. årsoppg.:	4 036 433

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131036009, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.09.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 26.09.2025: 410 750
Andel av saldo: 12 572
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 31.03.2040)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 50108013971, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.09.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 26.09.2025: 3 293 381
Andel av saldo: 118 048
(siste termin 30.09.2033)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingunn Grødset
Adresse:	Oksenøyveien 41 A
Postnr/-sted:	1366 LYSAKER
Telefon:	Mob.: 92640257
E-post:	styret.kilenstua@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Kilenstua Borettslag	**Vår ref.:**	865/7	**Fødselsdato eier:**	18.09.1980
Oksenøyveien 41 A	**Type:**	Borettslag frittstående		
1366 LYSAKER	**Eiere:**	Andrè Aubert		
Organisasjonsnr: 962 990 568				

5: Restanse felleskostnader pr. 26.09.2025

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	141 597	Andre inntekter:	2 914
Annen formue:	81 385	Utgifter:	8 305		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	8 200
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1955		
Gårds/bruksnr:	41/319		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8197

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586907

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget		

Fasiliteter:

Intern forkjøpsrett

Det leies ut parkeringsplasser, plassene administreres av styret. Kontakt styret ved eventuelle spørsmål.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Kilenstua Borettslag	**Vår ref.:**	865/7	**Fødselsdato eier:**	18.09.1980
Oksenøyveien 41 A	**Type:**	Borettslag frittstående		
1366 LYSAKER	**Eiere:**	Andrè Aubert		

Organisasjonsnr: 962 990 568

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

A/L Kilenstua Borettslag org nr 9629 90568

Vedtatt på generalforsamling 22. oktober 1962, senere endret, siste endring 25.mai 2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

A/L Kilenstua borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bærum kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre – kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsrapport fra styret skal legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

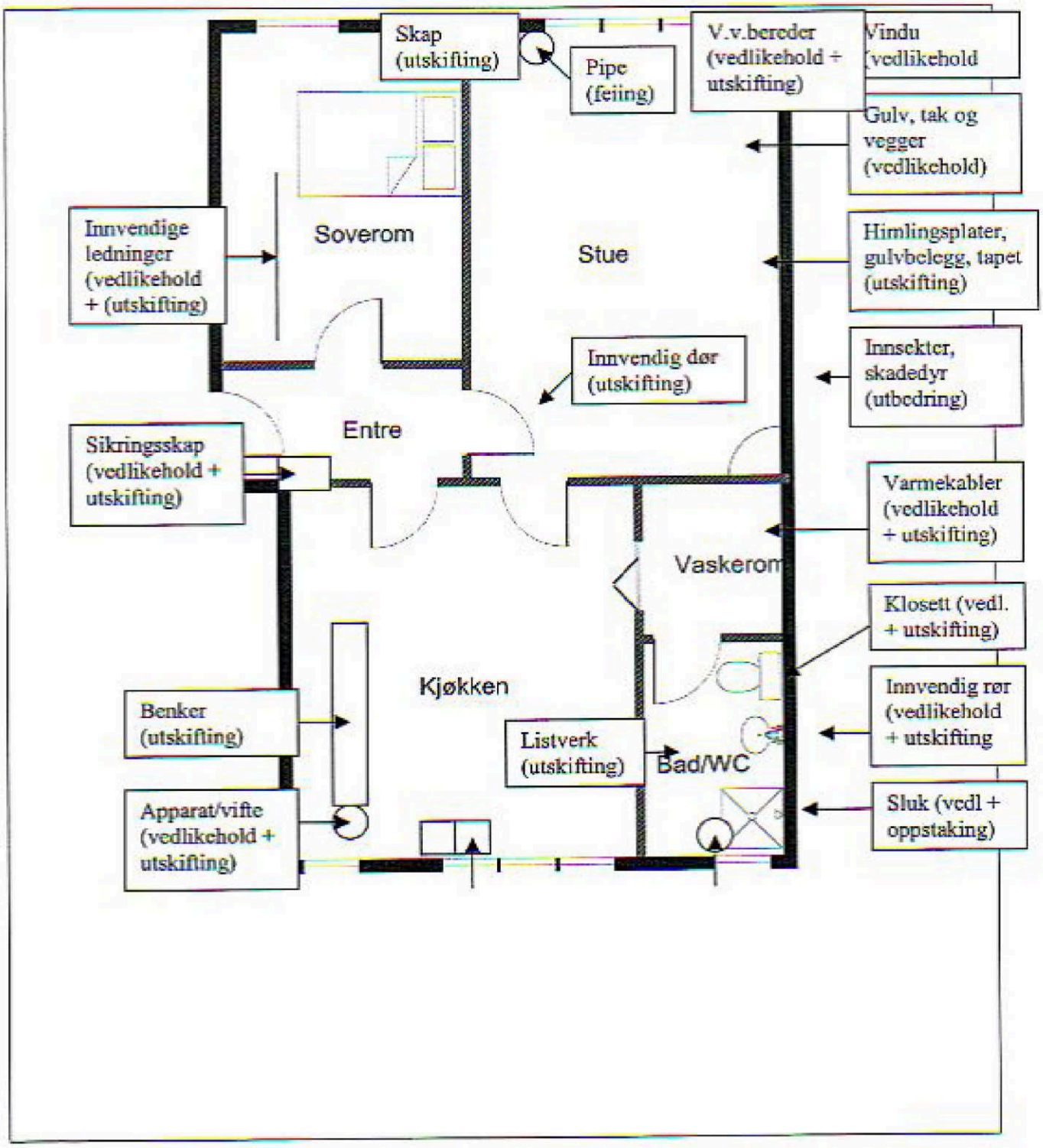
11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

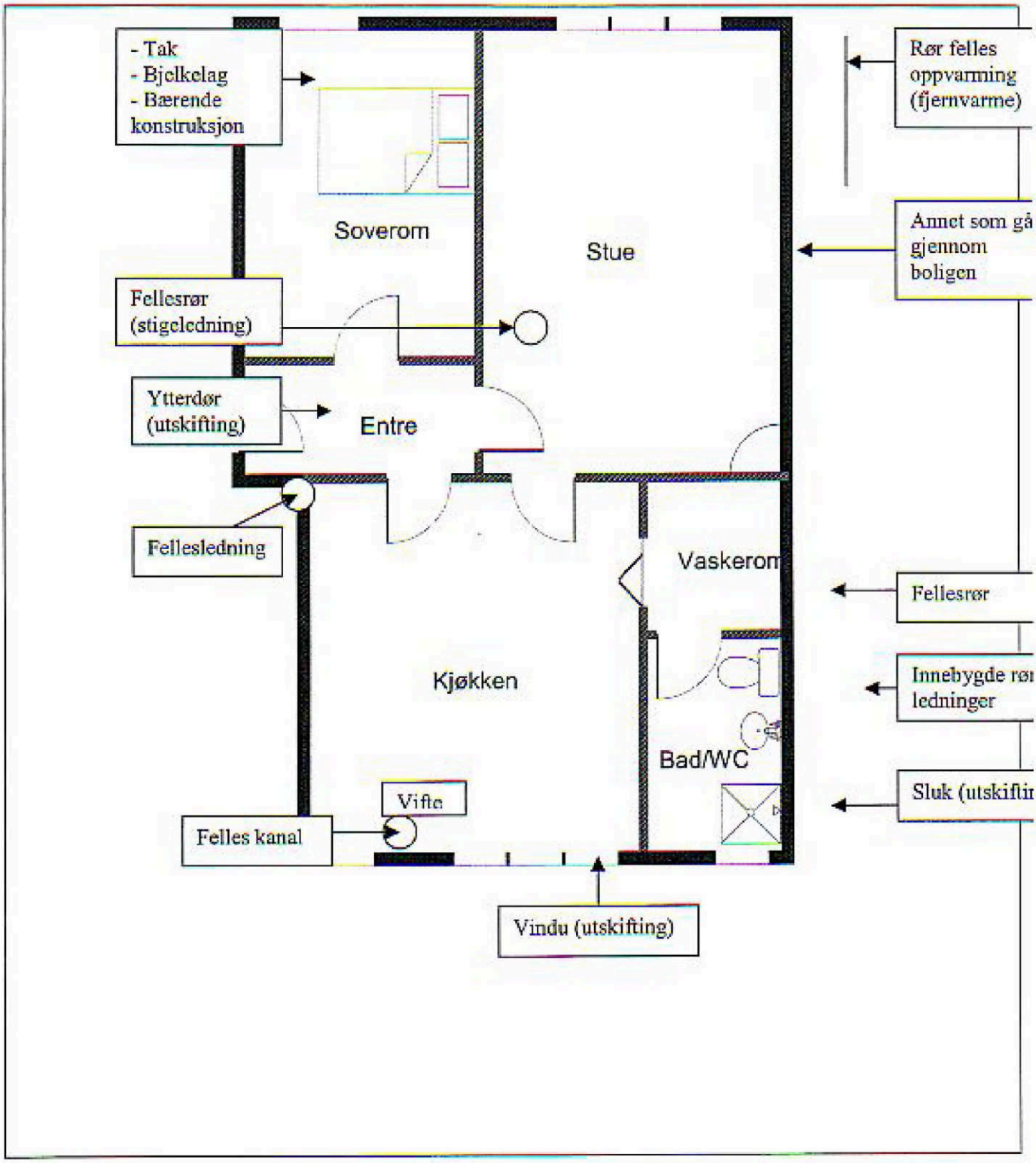
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ANDELSEIERS ANSVAR



BORETTSLAGETS ANSVAR



HUSORDENSREGLER:

Revidert ved Generalforsamling vedtak 26.5.87, 24.5.88, 23.4.90, 25.4.91, 29.04.92, 23.04.97, 26.04.11, 21.05.2012 og 08.05.2023

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre borettshaveren orden, ro og hygge i hjemmet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

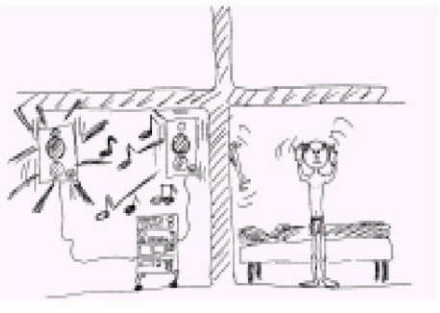
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøy, kjerrer e.l. på gårdsplass eller veier. Bilparkering skal skje på tilviste plasser. Fotballsparking skal ikke foregå på gårdsplass. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengklær. Risting av tøy i trappegangene er også forbudt. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
Dører til kjeller skal alltid være låst, likeledes utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Entredører skal holdes lukket.

La aldri små barn være alene i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig i kjeller og s l u k k l y s e t e t t e r b r u k !

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leiligheten fra klokken 2200 til klokken 0600. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy.



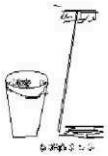
Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før klokken 0800. Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 2000 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykket fra borettshaveren i leilighetene over, under og ved siden av.

Oppussing som medfører høylytt støy pga arbeid på betong, vegg, tak etc. er ikke tillatt før kl 0800 og etter kl. 2000, samt på søn- og helligdager.

SØPPEL OG RENHOLD

Beboerne skal respektere kildesorteringen og bare kaste husholdningsavfall i containerne merket RESTAVFALL, samt pakke avfallet godt inn ved at posen knyttes eller surres igjen med en hyssing. Bare resirkulerbart papir, aviser og papp skal kastes i containerne for PAPP, og da ikke innpakket i plast. Bare resirkulerbare plastprodukter skal kastes i containeren for PLAST. Alt annet avfall (glass/ metall/ elektroavfall/ lysrør/ kjemikalier etc.) må håndteres av den enkelte beboer og bringes til rett gjenvinningspunkt. Større ting må kastes i spesielle containere som settes ut i regi av Holtekilen Vel eller bringes direkte til offentlig søppelfyllingsplass. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper) i containeren.

Generalforsamlingsvedtak 26.04.2010



Trapper vaskes en gang i uken av ekstern vaker. Kjellerganger en gang per måned.

FELLESVASKERI

Generalforsamlingsvedtak 26.04.2011

Vaskeriet skal kun benyttes mandag – fredag mellom klokken 0700 – 2200 og lørdag/søndag mellom klokken 10 – 19. Utenom denne tid og helligdager skal det være ro i vaskeriet, dvs. at vaskemaskin ikke kjøres eller tørkeskap rulles ut/inn
For bruken av vaskeriet er det utarbeidet egne regler.
Gå ikke ut av vaskerommet, selv ikke for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.
Vaske- og rullerom skal gjøres rene og luftes godt ut etter bruk.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens borettshavere.

LUFTING

Generalforsamlingsvedtak 25.4.1991:



Leiligheten luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen og ellers ved å bruke friskluftsventilene.

I **fyringssesongen** skal vinduer og dører holdes lukket bortsett fra ved kortvarig lufting. Lufting skjer best ved å sette opp gjennomtrekk i noen minutter. Dersom vinduene blir stående åpne skaper dette ubalanse i fyringsanlegget slik at olje forbruket blir stort.

Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes opp når det er nødvendig å lufte.

Når det regner eller snør, skal taklukene være lukket!

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

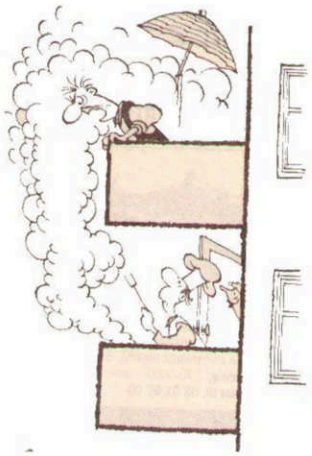
Badekar må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet. Det må brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppkranen ikke blir stengt med det samme, vikles et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

BRUK AV BALKONGER



Generalforsamlingsvedtak 28.04.2025:
Utegrilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Utegrilling må kun skje slik at det ikke er til sjenanse for naboene og under iaktagelse av brannforskrifter og regler om oppbevaring av gassbeholdere.
Det henstilles til borettshaverne å benytte balkongene på en slik måte at unødig støy o.l. unngås.

Generalforsamlingsvedtak 19.04.2007:
Blomsterkasser kan plasseres på yttersiden av balkongen.

VEGGEDYRKONTROLL

Borettshaveren må straks melde fra til styret eller lagets forretningsfører hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret, eller den det måtte bemyndige, skal ha anledning til uhindret å la foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggedyr eller annet utøy.

Ved innflytning må det skaffes renhetsattest fra godkjent desinfeksjonsbyrå før noe bringes inn i leiligheten.

Det må vises særlig forsiktighet når framleiere bringer med seg egne møbler og annet. Det må derfor alltid skaffes renhetsattest for de ting framleiere tar med seg.

DYREHOLD



Generalforsamlingsvedtak 21.5.2012:

Det skal søkes styre om dyrehold.
Lufting av husdyr skal foregå utenfor borettslagets eiendom.

VEDLIKEHOLD

Generalforsamlingsvedtak 26.5.1987:

Borettshaverne er selv ansvarlig for vedlikehold av sine vinduer og balkong/verandadører. Styret kan pålegge at manglende vedlikeholdsarbeid blir utført for borettshavernes regning.

FRAMLEIE

Generalforsamlingsvedtak 24.5.1988 og 23.4.1990:

Framleie må godkjennes av styret. Framleie tidsbegrenses til 2 år. Borettshavere kan, dersom det er spesielle grunner tilstede, få styrets tillatelse til fortsatt framleie. Det betraktes ikke som framleie når leiligheten bebos av foreldre, søsken eller barn av borettshaveren.

Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får av hans framleiere. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Borettshaver (utleier) skal stille sin garasje til disposisjon for framleier.

BRUK AV MOTORKJØRETØYER

Generalforsamlingsvedtak 24.5.1988:
Innkjøring med bil på gårdsplassen er tillatt bare i forbindelse med av- og pålessing av varer. **Parkering på gårdsplassen er forbudt.**

Parkering foran forretningen er reservert for kundene i butikkens åpningstid. Bilene må ikke parkeres slik at utrykkingbiler, snøbrøyting eller annet vedlikeholdsarbeid blir hindret. All kjøring med motorsykkel på Borettslagets eiendom er forbudt.

Generalforsamlingsvedtak 08.05.2013:
Parkeringsplassen langs veien skal ikke være for konkrete husnumre, så de **skal** fjernes fra skiltene. Parkeringsplassen er på deling for alle borettshavere.

****

Ved gjentatte overtredelser av disse bestemmelser, Kan Lov om borettslag § 36 komme til anvendelse. Jfr. også Husleieloven § 7.

****

Meldinger fra styret eller lagets forretningsfører til borettshaverene ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

VASKERIREGLER:



REGLEMENT FOR BRUK AV VASKERIET (per 26.4.2011)

1. Vaskeriet skal kun benyttes mandag – fredag mellom klokken 0700 – 2200 og lørdag/søndag mellom klokken 10 – 19. Utenom denne tid og helligdager skal det være ro i vaskeriet, dvs. at vaskemaskin ikke kjøres eller tørkeskap rulles ut/inn

2. Vasketid reserveres for tre timer av gangen ved å skrive seg opp på ønsket vasketid i reservasjonslisten som henger på tavlen i vaskeriet. Vasketidene starter fra klokka 7, 10, 13, 16 og 19, hvor starttidene 7 og 19 ikke tilgjengelig lørdag og søndag (ref paragraf 1).

3. Det er ikke lov å reservere mer enn en vasketid til enhver tid. (Det vil si at så snart man er ferdig å vaske, kan man lage en ny reservering) Ønsker du **ikke** å benytte vasketiden du har reservert skal den strykes over i listen snarest!

4. Det er ikke tillatt å "ta" andres vasketid, men om ingen vask er påbegynt innen to timer etter starttidspunkt for vasketiden kan nestemann starte en time tidligere om ønskelig.

5. Det er tillatt å benytte tørkeskap og tørketrommel inntil 45 minutter utover vasketiden, men etter dette skal tørketrommelen og minst to tørkereoler være tilgjengelige for nestemann. Om nestemann trenger mer plass enn disse to kan personen ta ut det som er i veien og legge utenfor på benk. For å unngå "tørkeskapkø" anbefales det å sentrifugere godt før opphenging i tørkeskap og at store tekstiler som for eksempel sengetøy, heller tromles tørt.

6. Maskinene skal kun brukes som forutsatt fra fabrikken. Eventuelle spørsmål rettes til portner eller styret. Skulle det oppstå feil eller mangler med utstyret må dette straks meldes til portner eller styreleder.

7. Vaskemaskinene må ikke forsøkes stoppet når vaskeprogrammet er i gang.

8. Tørkeskapenes skuffer må trekkes ut/skyves inn med forsiktighet slik at det ikke oppstår unødig støy for leiligheten over. VIS HENSYN!

9. Vaskeriet skal etter bruk rengjøres og settes i skikkelig stand. Maskinenes såpehus skylles ordentlig og settes åpne til tørking. Lo i tørketrommelen fjernes. Pass på at det er rent og ryddig etter deg.

10. Tøy skal ikke henge ute på hellig- og høytidsdager jfr. husordensreglene.

Søknad om dyrehold

Undertegnede .....Oksenøyveien ..... søker herved om rett

til å holde ..... .

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslaget område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningsplikt for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom for eksempel opp skraping av dører og karmer skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlig berettigede klager over at dyreholdet sjener naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvils tilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvor vidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betraktes som mislighold av leiekontrakten.

..... den, ... Andelseiers underskrift: .....

..... den, ... Medeiers underskrift: .....

Styrets tillatelse/avslag

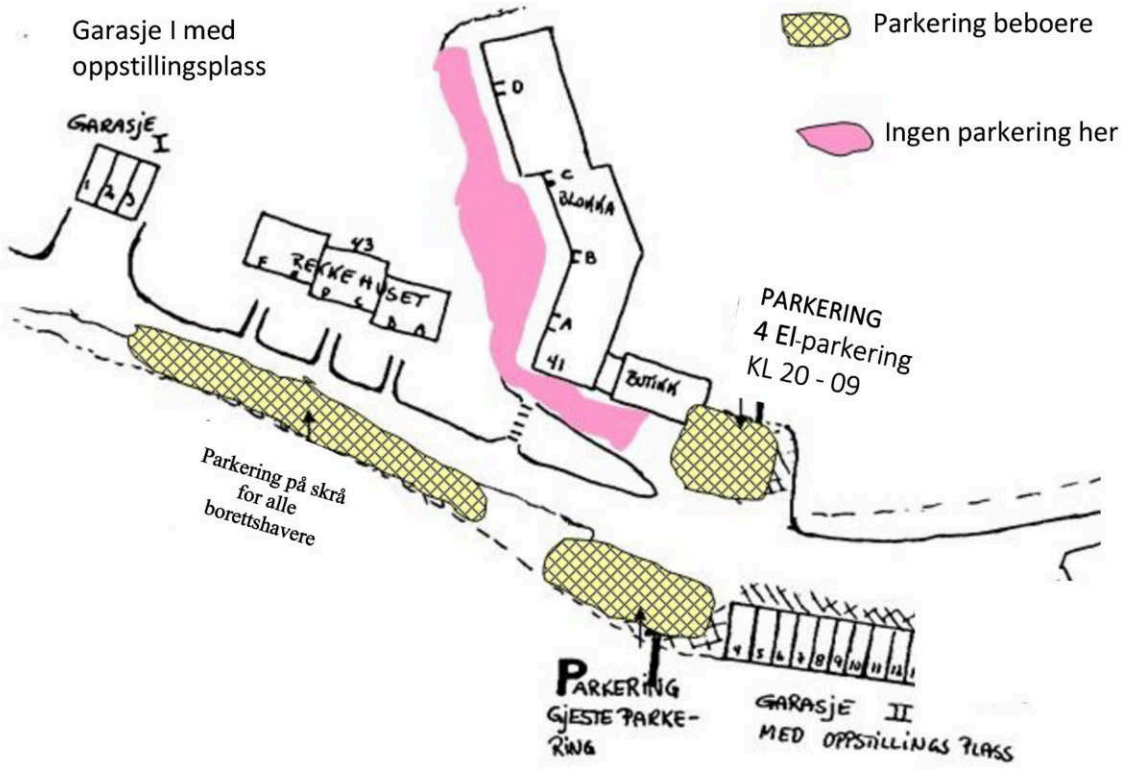
Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

Styret avslår søknaden på grunnlag av .....

.....

..... den ..... Styreleder: .....

Beboerparkering



GARASJE-REKKE I

1.	Asker
2.	Tofte
3.	Kringstad

GARASJE-REKKE II

4.	Klemeto
5.	Brastad
6.	Brinck
7.	Paulsen
8.	Haavengen/Skavlid
9.	Grødset
10.	Jonskås
11.	Ruud/Nielsen
12.	Tashakkori



INNKALLING 2025

Kilenstua Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Fellesrom, oppgang C

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kilenstua Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i oppgang C

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Etterisolering av blokka og vindu / balkongdør
- 5.2 Tillate gassgrill på balkong
- 5.3 Beskjæring/felling av vegetasjon

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 80 000, gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etterisolering av blokka og vindu / balkongdør

Styre har søkt Enova 30.01.25 om støtte på 30 % av kr 9 759 000. Det vil si støtte på kr 2 925 000.
Vi fikk avslag, da vi hadde dårligere "score" enn søknadene som fikk innvilget. Det var 12 søknader som fikk innvilget støtte denne gangen. Dessverre vet vi ikke hvor mange som søkte totalt, for hvordan vi egentlig lå an.

Styret valgte og søke en gang til om samme støtte 21.02.2025. Vi venter og få svar innen generalforsamlingen blir avholdt.

Forslag til vedtak: Styre ønsker å få råd fra generalforsamlingen om:

- hvis vi ikke oppnår støtte skal vi da avslutt etterisolering av blokka og bare gå for vindu /balkongdør i blokka og rekkehus
- kan vi gjennomføre prosjekter med mindre enn 30 % støtte
- skal vi søke en gang til og om 10 % eller 20 % støtte

5.2 Tillate gassgrill på balkong

I henhold til husordensreglene, er det ikke tillatt å grille.

Jeg foreslår at det kan være tillatt med bruk av gassgrill på en forsvarlig måte som ikke er sjenerende for naboer, og at vi tar hensyn til hverandre ved bruk. Moderne gassgriller er lite brannfarlige, røyker lite og jeg har aldri hørt fra andre borettslag / sameier at noen har vært plaget i stor grad av dette.

Grilling er sosialt og det å bringe matlagingen ut er en del av sommerkosen. Kullgrill er en annen sak. Mer brannfarlig, lukter mer og røyker mer. Dette mener jeg at det skal være et forbud mot.

Oppbevaring av gass skal kun foregå på balkong, ikke bringes inn eller i kjeller. Ser frem til generalforsamling!

Med vennlig hilsen Sander Nygaard
Husordensregler følger vedlagt på side 24-30.

Forslag til vedtak: Først en liten korrigering - det er allerede tillatt med elektrisk grill på balkong, men altså ikke gass eller kull - etter "Generalforsamlingsvedtak 21.05.2012". Dette bør dekke de flestes behov, men enkelte har kanskje spesielt ønske om gassgrill.

Regler for oppbevaring av gass, hentet fra gjensidige.no:

"Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen. Sikre god avstand til brennbare materialer."

Balkongene våre forholdsvis små, og står mot solsiden. Det kan dermed være praktisk vanskelig å få plass til både grill, og beholder, med nødvendige avstander - og i skygge. I tillegg til at balkonggulvene er av tre.

Styrets innstilling: Konklusjonen til styret blir dermed at elektrisk grill, som allerede er lov, bør dekke grillbehovet på de små balkongene vi har. I tillegg ønskes ikke økt risiko med gassbeholdere på balkongene

5.3 Beskjæring/felling av vegetasjon

Hei
Trær, busker og andre vekster bør beskjæres med jevne mellomrom. Vi som Kilenstuas vaktmestere anbefaler at vi gjennomfører beskjæring/ felling iht. vedlagt dokument ila. 2025.
Bilder følger vedlagt på side 31-38.

Forslag til vedtak: Kilenstuas vaktmestere kan gjennomføre beskjæring/felling iht. vedlagt dokument ila. 2025

Styrets innstilling: Styret er positiv til å fjerne alt krattet på kollen, samt stussing av buskene ved balkongene i balkonghøyde.

Det kommer ikke klart frem hvorfor treet ved sandkassen bør felles.

Beskjæring av trærne nær 43A kan bidra til en penere krone, og vi bør uansett passe på at de ikke blir for høye. Så styret er positiv til dette, men usikker på hvilken høyde som er riktig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingunn Grødset (2024-2026)
Styremedlem, Andrè Aubert (2023-2025)
Styremedlem, Eline Sørby (2023-2025)
Styremedlem, Emil Fadler Kvamme (2024-2026)
Varamedlem, Harald Ivarsen (2024-2025)
Varamedlem, Giedre Jarulaitiene (2024-2025)
Varamedlem, Hanna Petersson (2024-2025)

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 283 451**	**1 775 638**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	641 900	807 639
Tilbakeføring av avskrivning	11 099	9 304
Kjøp / salg anleggsmidler	-107 688	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-311 156	-309 129
B. Årets endring disponible midler	**234 154**	**507 814**
C. Disponible midler	**2 517 606**	**2 283 451**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 665 812	2 524 094
Kortsiktig gjeld	-148 207	-240 643
C. Disponible midler	**2 517 606**	**2 283 451**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Kilenstua Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 434 390	2 454 212	2 547 000	2 435 228
Leie forretningslokaler	1	154 740	148 044	152 000	156 000
Sum leieinntekt		**2 589 130**	**2 602 256**	**2 699 000**	**2 591 228**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	8 345	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**8 345**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 589 130**	**2 610 601**	**2 699 000**	**2 591 228**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	60 030	34 917	85 000	51 564
Styrehonorar	3	75 000	70 000	70 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	11 099	9 304	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		527 679	550 973	535 000	542 000
Kostnad eiendom/lokale	5	39 671	37 130	33 000	38 000
Kommunale avgifter/renovasjon		394 037	343 269	381 000	368 150
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	23 964	23 278	25 000	19 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 607	44 479	16 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	101 044	91 892	2 960 000	165 000
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 000	5 800
Forretningsførerhonorar		86 980	97 665	103 000	82 100
Andre honorar	9	116 770	41 412	10 000	150 000
Kontorkostnad		1 716	0	0	2 000
TV/bredbånd		201 653	185 929	204 000	210 600
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 422	1 625	1 000	4 000
Kontingent og gaver		3 400	3 400	6 000	5 400
Forsikring		120 540	113 715	121 000	138 600
Andre kostnader	10	4 541	4 055	5 000	5 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	-630	0	0
Sum kostnad		**1 807 046**	**1 658 040**	**4 561 000**	**1 879 214**
Driftsresultat		**782 084**	**952 561**	**-1 862 000**	**712 014**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		95 209	64 317	0	0
Rentekostnad		235 394	209 239	329 000	217 192
Netto finansposter		**140 184**	**144 922**	**329 000**	**217 192**
Årsresultat		**641 900**	**807 639**	**-2 191 000**	**494 822**
Overført til/fra annen egenkapital		641 900	807 639	0	0
SUM OVERFØRINGER		**641 900**	**807 639**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kilenstua Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	11 300 477	11 300 477
Andre driftsmidler	4	138 457	41 868
Sum anleggsmidler		**11 438 934**	**11 342 345**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 252	5 985
Andre kortsiktige fordringer		0	5 865
Forskuddsbetalte kostnader		155 147	150 160
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 491 414	2 362 084
Sum omløpsmidler		**2 665 812**	**2 524 094**
SUM EIENDELER		**14 104 746**	**13 866 439**

Balanse 2024 Kilenstua Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		**3 400**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 825 045	9 183 146
Sum opptjent egenkapital		**9 825 045**	**9 183 146**
Sum egenkapital	**11**	**9 828 445**	**9 186 546**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 866 894	4 178 050
Borettsinnskudd		261 200	261 200
Sum langsiktig gjeld		**4 128 094**	**4 439 250**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1	5 222
Leverandørgjeld		135 356	227 405
Skyldig off. myndigheter		1 352	332
Påløpne renter		1 226	1 906
Annen kortsiktig gjeld		10 272	5 779
Sum kortsiktig gjeld		**148 207**	**240 643**
Sum gjeld		**4 276 301**	**4 679 893**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 104 746**	**13 866 439**
Pantstillelser	13	4 128 094	4 439 250

Sted:_____ Dato:_____

Ingunn Grødset
Styreleder

Eline Sørby
Styremedlem

Emil Fadler Kvamme
Styremedlem

Andrè Aubert
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 306 524	1 306 524
3609 Leie parkering	18 700	18 787
3614 Brenselsinntekter	519 612	577 884
3618 Leietillegg strøm	13 005	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	231 094	204 233
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	315 281	316 520
3690 Andre leieinntekter	30 174	30 264
3605 Leie forretningslokaler	154 740	148 044
Sum	**2 589 130**	**2 602 256**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	0	-630
Sum	**0**	**630**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	38 700	19 600
5150 Påløpne feriepenger	4 644	2 352
5400 Arbeidsgiveravgift	16 032	12 634
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	655	332
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	75 000	70 000
Sum	**135 030**	**104 917**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,04.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Sykkelskur	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 300 477	93 038	0
Årets tilgang :	0	0	107 688
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 300 477	93 038	107 688
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	60 474	1 795
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 300 477	32 564	105 893
Årets avskrivninger :	0	9 304	1 795
Anskaffelsesår :	2003	2018	2024
Antatt levetid i år :		10	5

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586907

Borettslaget kjøpte i 2003 tomten som de tidligere festet i 50 år. Kjøpesummen var på kr. 9 396 250,- inklusive et fradrag i kjøpesum på kr. 850 000,- grunnet opparbeidelse av avløpssystem. Tomtens areal er 8197 kvm. G.nr 41, b.nr 319.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	332	43
6390 Andre driftskostnader	771	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	38 569	32 362
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	4 725
Sum	**39 671**	**37 130**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	386
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
6490 Leie arealer i Oksenøyveien	17 776	16 954
Sum	**23 964**	**23 278**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	25 690	4 586
6540 Inventar	1 600	0
6543 Vaskerianlegg	0	36 380
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 416
6552 Driftsmateriell	1 119	2 097
6570 Arbeidstøy	198	0
Sum	**28 607**	**44 479**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	54 112	0
6603 Vedlikehold elektro	4 455	0
6616 Vedlikehold vaskeri	10 801	4 292
6619 Dugnadsutbetaling	8 100	12 600
6641 Malerarbeider	16 199	0
6643 Glassarbeid/Vindu	4 875	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 502	0
6667 Drift uteområder	0	75 000
Sum	**101 044**	**91 892**

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 383	9 162
6730 Teknisk honorar	102 388	32 250
Sum	**116 770**	**41 412**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 239	2 011
7719 Møter, div. styret	222	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	412
7770 Betalingskostnader	1 051	1 130
7773 Omkostninger innkreving	2 242	466
7790 Andre kostnader	0	38
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	-213	0
Sum	**4 541**	**4 055**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 400	0	3 400
Sum innskutt egenkapital	**3 400**	**0**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 183 146	641 899	9 825 045
Sum opptjent egenkapital	**9 183 146**	**641 899**	**9 825 045**
Sum egenkapital	**9 186 546**	**641 899**	**9 828 445**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**50108013971**	**12131036009**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2003	2015
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	8 828 000	600 000
Lånesaldo 01.01:	3 741 862	436 188
Avdrag i perioden:	294 467	16 689
Lånesaldo 31.12:	**3 447 395**	**419 499**
Saldo 5 år frem i tid:	1 691 586	319 982

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131036009	6	13 463	80 778
	4	13 044	52 176
	6	12 839	77 034
	7	12 653	88 571
	7	11 266	78 862
	1	10 847	10 847
	3	10 409	31 227
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 50108013971	6	129 536	777 216
	4	125 533	502 132
	5	123 569	617 845
	3	121 756	365 268
	5	108 387	541 935
	1	104 309	104 309
	1	100 154	100 154
	4	100 041	400 164
	1	38 370	38 370

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 866 894
Innskuddskapital	261 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 128 094**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**11 300 477**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 261 200,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Kilenstua Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kilenstua Borettslag

Styreleder	Ingunn Grødset (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Emil Fadler Kvamme (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Andrè Aubert (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Eline Sørby (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Al Kilenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Kilenstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: D8TDE-GUV61-YRNOC-I7V93-OC7MQ-VRV9C

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D8TDE-GUV61-YRNOC-I7V93-OC7MQ-VRV9C

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:45:59 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: D8TDE-GUV61-YRNOC-I7V93-OC7MQ-VRV9C

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Kilenstua Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ingunn Grødset
Styremedlem, Andrè Aubert
Styremedlem, Eline Sørby
Styremedlem, Emil Fadler Kvamme
Varamedlem, Giedre Jarulaitiene
Varamedlem, Harald Ivarsen
Varamedlem, Hanna Petersson

Styret i Kilenstua Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Kilenstua Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kilenstua Borettslag ligger i Bærum kommune, og har organisasjonsnummer 962990568

Kilenstua Borettslag består av 34 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Kilenstua Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586907. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kilenstua Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Egenkontroll bygning
- Egenkontroll el-anlegg
- Eksternkontroll el-anlegg utført 2023
- Egenkontroll av lekeplass
- Egenkontroll av brannsikkerhet i fellesrom

Styrets arbeid

Det sittende styret har hatt 12 styremøter siden juni 2024.

OVERDRAGELSER
3 andeler har det siste året skiftet eier.

Ny eiere:

Olav Dagestad Eikrem og Sigrid Tejera Sønsteby, Oksenøyveien 41 D

Lasse Bruun Iversen og Helene Bergkvam Jenssen, Oksenøyveien 41 C

Sander Nygaard og Johanna Louise Kobbenes, Oksenøyveien 41 B

DRIFTSFORHOLD

Informasjon til borettshaverne

Styret sendte ut et informasjonsskriv i oktober til nye og gamle beboere om hvor en finner ting, hvem som gjør hva og hvordan en kan kontakte styret.

16. januar avholdt styret informasjonsmøte for beboerne om arbeidet med søknaden til Enova, og fikk beboernes synspunkter.

Elbil-lading

Vi har i dag fire ladepunkter som driftes av Elaway. Det ser ut som at dette dekker dagens behov for borettshavernes elbillading.

Elaway øker fra 01.04.25 prisen til 79kr/måned for bruk av lader. Pris per kWt er dagens kostpris pluss mva, minus strømstøtte. Elaway har sendt informasjon om dette til dagens brukere.

Fra 1. april blir nye abonnenter belastet med kr 399,- i oppstart. Dette er blitt informert om på borettslagets Facebook side.

Gressklipping

Gressklipping av fellesarealet utføres av beboerne ut fra liste, som har fungert bra. Det fint om en tar kontakt med nabo om en trenger å bytte klippeuke.

Oppgradering til bredbånd på fiber

I januar har alle fått installert fiberbasert internett/TV fra Telenor. Arbeidet ble utført av OneCo. Den månedlige kostnaden er nå kr 499, som er en del av fellesutgiftene. Ny bindingstid er 6 år.

Det ble en del graving for å trekke kabel inn i blokka og videre opp til rekkehuset, og borettshavere måtte være hjemme for å få fiber inn i leiligheten. Her ble det en del forsinkelser fra leverandør.

Alle har nå fått en ny WiFi Ruter og T-We-boks som da tilhører leiligheten.

Søppelcontainer

Vi har nå container for mat, restavfall, plastemballasje, papp og papir og glass og metall. Det ser ut til at hentefrekvensen av avfall fungerer bra. Pass på at posen ikke blir med i glass- og metall-container, og at man ellers sorterer riktig.

Dugnad

På høstdugnaden 26.10.2024 var det 17 borettshavere med. Vi fikk beskåret piletrærne ved kyststien og buntet dem. Blåst en del løv bort fra gressarealet. Asfalten i sykkelskuret ble høytrykkspylt. Busker i skråningen mellom blokka og rekkehuset ble klippet og buntet. Gårdsrommet feiet og rengjort. Etter velgjort arbeid kunne vi kose oss med nystekte vafler.

Vårdugnaden var gjennomført før dette styret overtok.

VEDLIKEHOLD

Lekeapparater Gammel huske og klatrestativ ble fjernet på dugnad. Vi ønsker å sette opp et nytt og har fått tilskudd fra USBL til dette. Regner med at dette kan gjøres på vårdugnaden.

Vaskemaskin nr to tok kvelden i november og vi valgte å kjøpe en ny maskin til fra Jevanord, slik at alle "stor"-maskiner nå er fra samme leverandør. Vi økte vaskekapasitet til 10 kg tørt tøy på den nye maskinen.

Vaktmesterstilling ble utlyst. Lars Arne Kringstad og Emil Fadler Kvamme søkte at de kunne tenkte seg oppgaven. Etter samtale med dem og utarbeidelse av hva arbeidet skulle inneholde, så vi at det var god løsning å ha to stykker som delte på oppgavene.

Trappevask i blokka trengte også en ny renholder. Vi fikk to søkere på jobben. Vi valgte den som hadde mest erfaring, så vi ansatte Emily Skavlid-Haavengen.

Fasade og vinduer

Styret har brukt mye tid for å gjennomføre generalforsamling mai 2024 sin beslutning om at Styret skulle gå videre og arbeide mot Enova-søknad for støtte til energibesparende tiltak, som inkluderer utbytting av vinduer / verandadører i blokka og rekkehuset og etterisolering av boligblokken.

Styret engasjerte Integrert Byggrådgivning AS ved Petter Normann-Hansen for å støtte oss i dette arbeidet, med utgangspunkt i Energikartleggingen som var gjort. Vi har også hatt hjelp av SustEvo AS v/Sergey Paramonov for å gjøre beregninger.

Vi har hatt kontakt med flere firma for å få kostnadsoverslag:

Alliero AS for isolering av blokka og vinduer

DVS Entreprenør AS AS for isolering av blokka og vinduer

Desintrygg AS for ventilasjon (romventilator)

Lavenergisystemer for ventilasjon (romventilator)

Etter informasjonsmøte med borettshaverne ble det sendt inn søknad til Enova 28.01.25. Vi fikk dessverre ikke innvilget støtte på første forsøk, men vi prøver på nytt 21.03.25. Det er også flere frister utover året.

Gjerde mot kyststien Vi har fått avklart ansvaret for vedlikehold av gjerdet med Bærum kommune.

Kommunen har ansvar for en liten del av gjerdet som vender ut mot kyststien. Vi må ta resten av vedlikeholdet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER:

Revidert ved Generalforsamling vedtak 26.5.87, 24.5.88, 23.4.90, 25.4.91, 29.04.92, 23.04.97, 26.04.11, 21.05.2012 og 08.05.2023

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre borettshaveren orden, ro og hygge i hjemmet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

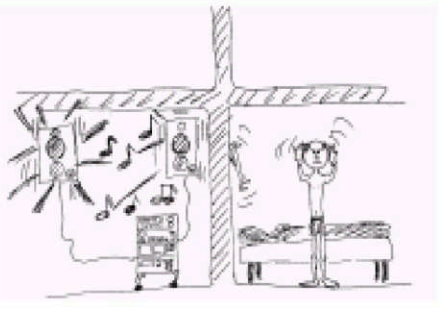
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøy, kjerrer e.l. på gårdsplass eller veier. Bilparkering skal skje på tilviste plasser. Fotballsparking skal ikke foregå på gårdsplass. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengklær. Risting av tøy i trappegangene er også forbudt. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
Dører til kjeller skal alltid være låst, likeledes utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Entredører skal holdes lukket.

La aldri små barn være alene i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig i kjeller og s l u k k l y s e t e t t e r b r u k !

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leiligheten fra klokken 2200 til klokken 0600. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy.



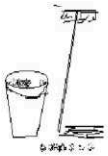
Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før klokken 0800. Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 2000 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykket fra borettshaveren i leilighetene over, under og ved siden av.

Oppussing som medfører høylytt støy pga arbeid på betong, vegg, tak etc. er ikke tillatt før kl 0800 og etter kl. 2000, samt på søn- og helligdager.

SØPPEL OG RENHOLD

Beboerne skal respektere kildesorteringen og bare kaste husholdningsavfall i containerne merket RESTAVFALL, samt pakke avfallet godt inn ved at posen knyttes eller surres igjen med en hyssing. Bare resirkulerbart papir, aviser og papp skal kastes i containerne for PAPP, og da ikke innpakket i plast. Bare resirkulerbare plastprodukter skal kastes i containeren for PLAST. Alt annet avfall (glass/ metall/ elektroavfall/ lysrør/ kjemikalier etc.) må håndteres av den enkelte beboer og bringes til rett gjenvinningspunkt. Større ting må kastes i spesielle containere som settes ut i regi av Holtekilen Vel eller bringes direkte til offentlig søppelfyllingsplass. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper) i containeren.

Generalforsamlingsvedtak 26.04.2010



Trapper vaskes en gang i uken av ekstern vaker. Kjellerganger en gang per måned.

FELLESVASKERI

Generalforsamlingsvedtak 26.04.2011

Vaskeriet skal kun benyttes mandag – fredag mellom klokken 0700 – 2200 og lørdag/søndag mellom klokken 10 – 19. Utenom denne tid og helligdager skal det være ro i vaskeriet, dvs. at vaskemaskin ikke kjøres eller tørkeskap rulles ut/inn
For bruken av vaskeriet er det utarbeidet egne regler.
Gå ikke ut av vaskerommet, selv ikke for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.
Vaske- og rullerom skal gjøres rene og luftes godt ut etter bruk.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens borettshavere.

LUFTING

Generalforsamlingsvedtak 25.4.1991:



Leiligheten luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen og ellers ved å bruke friskluftsventilene.

I **fyringssesongen** skal vinduer og dører holdes lukket bortsett fra ved kortvarig lufting. Lufting skjer best ved å sette opp gjennomtrekk i noen minutter. Dersom vinduene blir stående åpne skaper dette ubalanse i fyringsanlegget slik at olje forbruket blir stort.

Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes opp når det er nødvendig å lufte.

Når det regner eller snør, skal taklukene være lukket!

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

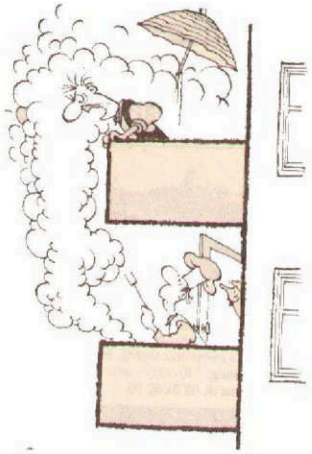
Badekar må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet. Det må brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppkranen ikke blir stengt med det samme, vikles et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

BRUK AV BALKONGER



Generalforsamlingsvedtak 21.05.2012:
Det kan brukes El-grill på balkongen, men det henstilles til borettshaverne å tenke på at nærmeste naboer ikke kan flytte seg.
Det henstilles til borettshaverne å benytte balkongene på en slik måte at unødig støy o.l. unngås.

Generalforsamlingsvedtak 19.04.2007:
Blomsterkasser kan plasseres på yttersiden av balkongen.

VEGGEDYRKONTROLL

Borettshaveren må straks melde fra til styret eller lagets forretningsfører hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret, eller den det måtte bemyndige, skal ha anledning til uhindret å la foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggedyr eller annet utøy.

Ved innflytning må det skaffes renhetsattest fra godkjent desinfeksjonsbyrå før noe bringes inn i leiligheten.

Det må vises særlig forsiktighet når framleiere bringer med seg egne møbler og annet. Det må derfor alltid skaffes renhetsattest for de ting framleiere tar med seg.

DYREHOLD



Generalforsamlingsvedtak 21.5.2012:

Det skal søkes styre om dyrehold.
Lufting av husdyr skal foregå utenfor borettslagets eiendom.

VEDLIKEHOLD

Generalforsamlingsvedtak 26.5.1987:

Borettshaverne er selv ansvarlig for vedlikehold av sine vinduer og balkong/verandadører. Styret kan pålegge at manglende vedlikeholdsarbeid blir utført for borettshavernes regning.

FRAMLEIE

Generalforsamlingsvedtak 24.5.1988 og 23.4.1990:

Framleie må godkjennes av styret. Framleie tidsbegrenses til 2 år. Borettshavere kan, dersom det er spesielle grunner tilstede, få styrets tillatelse til fortsatt framleie. Det betraktes ikke som framleie når leiligheten bebos av foreldre, søsken eller barn av borettshaveren.

Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får av hans framleiere. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Borettshaver (utleier) skal stille sin garasje til disposisjon for framleier.

BRUK AV MOTORKJØRETØYER

Generalforsamlingsvedtak 24.5.1988:
Innkjøring med bil på gårdsplassen er tillatt bare i forbindelse med av- og pålessing av varer. **Parkering på gårdsplassen er forbudt**.

Parkering foran forretningen er reservert for kundene i butikkens åpningstid. Bilene må ikke parkeres slik at utrykkingbiler, snøbrøyting eller annet vedlikeholdsarbeid blir hindret. All kjøring med motorsykkel på Borettslagets eiendom er forbudt.

Generalforsamlingsvedtak 08.05.2013:
Parkeringsplassen langs veien skal ikke være for konkrete husnumre, så de **skal** fjernes fra skiltene. Parkeringsplassen er på deling for alle borettshavere.

****

Ved gjentatte overtredelser av disse bestemmelser, Kan Lov om borettslag § 36 komme til anvendelse. Jfr. også Husleieloven § 7.

****

Meldinger fra styret eller lagets forretningsfører til borettshaverene ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

VASKERIREGLER:



REGLEMENT FOR BRUK AV VASKERIET (per 26.4.2011)

1. Vaskeriet skal kun benyttes mandag – fredag mellom klokken 0700 – 2200 og lørdag/søndag mellom klokken 10 – 19. Utenom denne tid og helligdager skal det være ro i vaskeriet, dvs. at vaskemaskin ikke kjøres eller tørkeskap rulles ut/inn

2. Vasketid reserveres for tre timer av gangen ved å skrive seg opp på ønsket vasketid i reservasjonslisten som henger på tavlen i vaskeriet. Vasketidene starter fra klokka 7, 10, 13, 16 og 19, hvor starttidene 7 og 19 ikke tilgjengelig lørdag og søndag (ref paragraf 1).

3. Det er ikke lov å reservere mer enn en vasketid til enhver tid. (Det vil si at så snart man er ferdig å vaske, kan man lage en ny reservering) Ønsker du **ikke** å benytte vasketiden du har reservert skal den strykes over i listen snarest!

4. Det er ikke tillatt å "ta" andres vasketid, men om ingen vask er påbegynt innen to timer etter starttidspunkt for vasketiden kan nestemann starte en time tidligere om ønskelig.

5. Det er tillatt å benytte tørkeskap og tørketrommel inntil 45 minutter utover vasketiden, men etter dette skal tørketrommelen og minst to tørkereoler være tilgjengelige for nestemann. Om nestemann trenger mer plass enn disse to kan personen ta ut det som er i veien og legge utenfor på benk. For å unngå "tørkeskapkø" anbefales det å sentrifugere godt før opphenging i tørkeskap og at store tekstiler som for eksempel sengetøy, heller tromles tørt.

6. Maskinene skal kun brukes som forutsatt fra fabrikken. Eventuelle spørsmål rettes til portner eller styret. Skulle det oppstå feil eller mangler med utstyret må dette straks meldes til portner eller styreleder.

7. Vaskemaskinene må ikke forsøkes stoppet når vaskeprogrammet er i gang.

8. Tørkeskapenes skuffer må trekkes ut/skyves inn med forsiktighet slik at det ikke oppstår unødig støy for leiligheten over. VIS HENSYN!

9. Vaskeriet skal etter bruk rengjøres og settes i skikkelig stand. Maskinenes såpehus skylles ordentlig og settes åpne til tørking. Lo i tørketrommelen fjernes. Pass på at det er rent og ryddig etter deg.

10. Tøy skal ikke henge ute på hellig- og høytidsdager jfr. husordensreglene.

Søknad om dyrehold

Undertegnede .....Oksenøyveien ..... søker herved om rett

til å holde ..... .

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslaget område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningsplikt for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom for eksempel opp skraping av dører og karmer skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlig berettigede klager over at dyreholdet sjener naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvils tilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvor vidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betraktes som mislighold av leiekontrakten.

..... den, ... Andelseiers underskrift: .....

..... den, ... Medeiers underskrift: .....

Styrets tillatelse/avslag

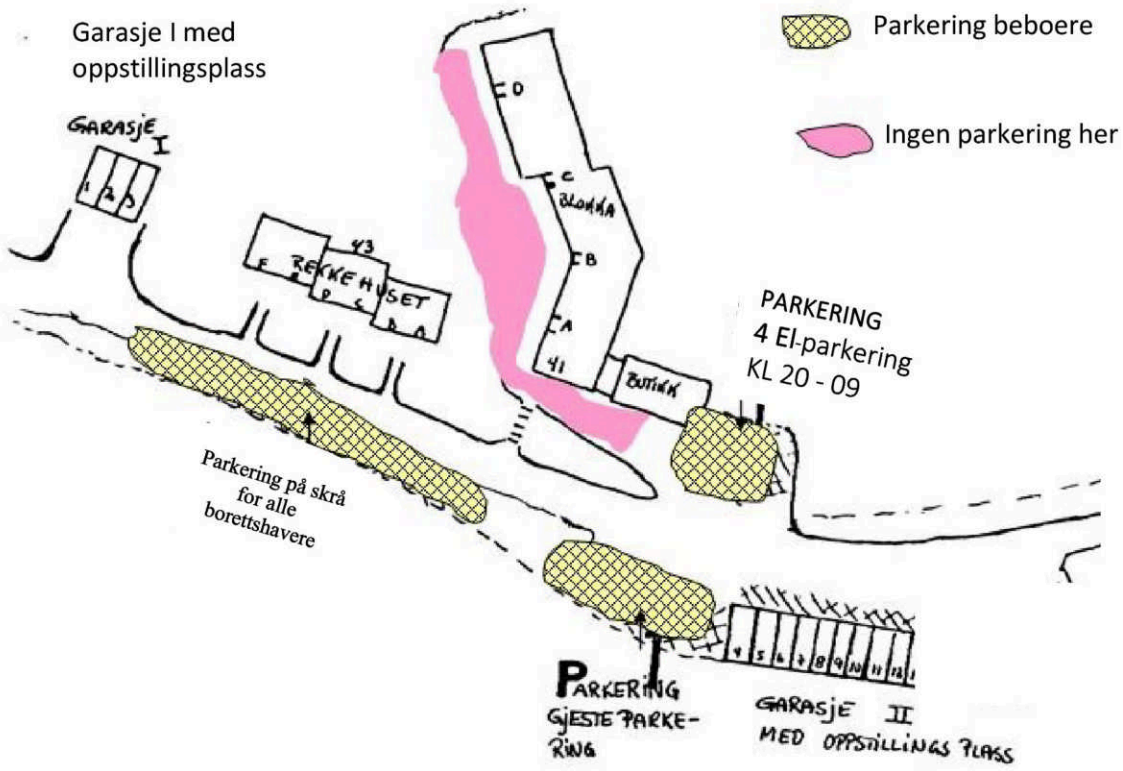
Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

Styret avslår søknaden på grunnlag av .....

.....

..... den ..... Styreleder: .....

Beboerparkering



GARASJE-REKKE I

1.	Asker
2.	Tofte
3.	Kringstad

GARASJE-REKKE II

4.	Klemeto
5.	Brastad
6.	Brinck
7.	Paulsen
8.	Haavengen/Skavlid
9.	Grødset
10.	Jonskås
11.	Ruud/Nielsen
12.	Tashakkori



Bilde 1: Tre nærmest hjørne på rekkehus beskjæres ned til 2 meter



Bilde 2: beskjæres ned til 2 meter fra toppen av gulvplankene på platting



bilde 3: bjørketre nærmest sandkassen felles.



bilde 4: tuia beskjæres i samme høyde som topp på gelender på balkong



Bilde 5: tuia beskjæres i samme høyde som topp på gelender på balkong



bilde 6: kratt og vekster på kollen jevnes med jorden



bilde 7: kratt og vekster på kollen jevnes med jorden



Bilde 8: kratt og vekster på kollen jevnes med jorden

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kilenstua Borettslag
28.04.2025 kl. 18:00 - Fellesrom, oppgang C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sander Nygaard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 26
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 27

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 80 000, gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etterisolering av blokka og vindu / balkongdør

Styre ønsker å få råd fra generalforsamlingen om:

1. Hvis vi ikke oppnår støtte skal vi da avslutt etterisolering av blokka og bare gå for vindu /balkongdør i blokka og rekkehus?
2. Kan vi gjennomføre prosjekter med mindre enn 30 % støtte?
3. Skal vi søke en gang til og om 10 % eller 20 % støtte?

Vedtak:

1.Skal vi da avslutte etterisolering av blokka og bare gå for vindu /balkongdør i blokka og rekkehus?
Antall stemmer for: 11
Antall stemmer mot:16
Antall blanke stemme: 0
Forslaget ble ikke vedtatt

2.Kan vi gjennomføre prosjekter med mindre enn 30 % støtte?
Antall stemmer for: 15
Antall stemmer mot: 12
Antall blanke stemme: 0
Forslaget ble vedtatt

3. Skal vi søke en gang til og med 20 % støtte?
Antall stemmer for: 11
Antall stemmer mot: 16
Antall blanke stemme: 0
Forslaget ble ikke vedtatt, for lav støtte

4.Skal vi søke en gang til og med 10 % støtte?
Forslaget falt, for lav støtte

5.Benkeforslag: Skal vi søke en gang til og med 25 % støtte?
Antall stemmer for: 17
Antall stemmer mot: 10
Antall blanke stemme: 0
Benkeforslag ble vedtatt.
Styret kaller inn til beboermøte/ekstraordinær generalforsamling i september 2025

5.2 Tillate gassgrill på balkong

I henhold til husordensreglene, er det ikke tillatt å grille.
Jeg foreslår at det kan være tillatt med bruk av gassgrill på en forsvarlig måte som ikke er sjenerende for naboer, og at vi tar hensyn til hverandre ved bruk. Moderne gassgriller er lite brannfarlige, røyker lite og jeg har aldri hørt fra andre borettslag / sameier at noen har vært plaget i stor grad av dette.
Grilling er sosialt og det å bringe matlagingen ut er en del av sommerkosen. Kullgrill er en annen sak. Mer brannfarlig, lukter mer og røyker mer. Dette mener jeg at det skal være et forbud mot.
Oppbevaring av gass skal kun foregå på balkong, ikke bringes inn eller i kjeller. Ser frem til generalforsamling!

Vedtak:

Endring av husordensregler:
BRUK AV BALKONGER
"Det kan brukes El-grill på balkongen, men det henstilles til borettshaverne å tenke på at nærmeste naboer ikke kan flytte seg. Det henstilles til borettshaverne å benytte balkongene på en slik måte at unødig støy o.l. unngås."
endres til:
«Utegrilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Utegrilling må kun skje slik at det ikke er til sjenanse for naboene og under iaktagelse av brannforskrifter og regler om oppbevaring av gassbeholdere.
Det henstilles til borettshaverne å benytte balkongene på en slik måte at unødig støy o.l. unngås."
Forslaget ble vedtatt med alminnelig flertall.

5.3 Beskjæring/felling av vegetasjon

Forslag til vedtak:
Kilenstuas vaktmestere kan gjennomføre beskjæring/felling iht. vedlagt dokument ila. 2025

Vedtak:

Det ble fremmet forslag å stemme for ett og ett bilde og ikke alle under ett vedtak:

Bilde 1: Tre nærmest hjørne på rekkehus beskjæres ned til 2 meter:
Forslaget ble ikke vedtatt

Bilde 2: Beskjæres ned til 2 meter fra toppen av gulvplankene på plattng
Forslaget ble ikke vedtatt

Bilde 3: Bjørketre nærmest sandkassen felles, forutsatt tillatelse.
Forslaget ble ikke vedtatt

Bilde 4: Tuja beskjæres i samme høyde som topp på gelender på balkong
Forslaget ble ikke vedtatt

Bilde 5: Tuja beskjæres i samme høyde som topp på gelender på balkong
Forslaget ble ikke vedtatt
Benkeforslag: Den største tujaen blir stående som den er, og de to minste fjernes.
Benkeforslag ble vedtatt

Bilde 6, 7 og 8: Kratt og vekster på kollen jevnes med jorden
Det ble fremmet benkeforslag.
Vaktmesterne tar med "grøntgruppen" for vurdering av hva som skal tas på kollen.
Det ble enighet om å kun stemme for benkeforslag.
Benkeforslag ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Sander Nygaard for 2 år.
Valgt ble: Hanna Petersson for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Andrè Aubert for 1 år.
Valgt ble: Giedre Jarulaitiene for 1 år.
Valgt ble: Olav Dagestad Eikrem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Geir Asker og Sigrid Skavlid for 1 år.

Møtet hevet: 20:50
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Ingunn Grødset (2024-2026)
Styremedlem, Sander Nygaard (2025-2027)
Styremedlem, Hanna Petersson (2025-2027)
Styremedlem, Emil Fadler Kvamme (2024-2026)
Varamedlem, Andrè Aubert (2025-2026)
Varamedlem, Giedre Jarulaitiene (2025-2026)
Varamedlem, Olav Dagestad Eikrem (2025-2026)

Protokoll for Kilenstua Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Sander Nygaard (sign.)	29.04.2025

Utskriftsdato: 22.09.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oksenøyveien 41A, 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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 026 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 8 193 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)
Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 193 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B7.4_C

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961028 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1961028)
Navn	FORNEBU, Oslo Lufthavn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8747/1961028.pdf
Delarealer	**Delareal** 875 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 3 146 m^2 **Formål** Park
	Delareal 4 131 m^2 **Formål** Hangarer, verksteder, admin. bygg

Id	1936062 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936062)
Navn	FORNEBO
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.01.1940
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8623/1936062.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 m^2 **Formål** Park

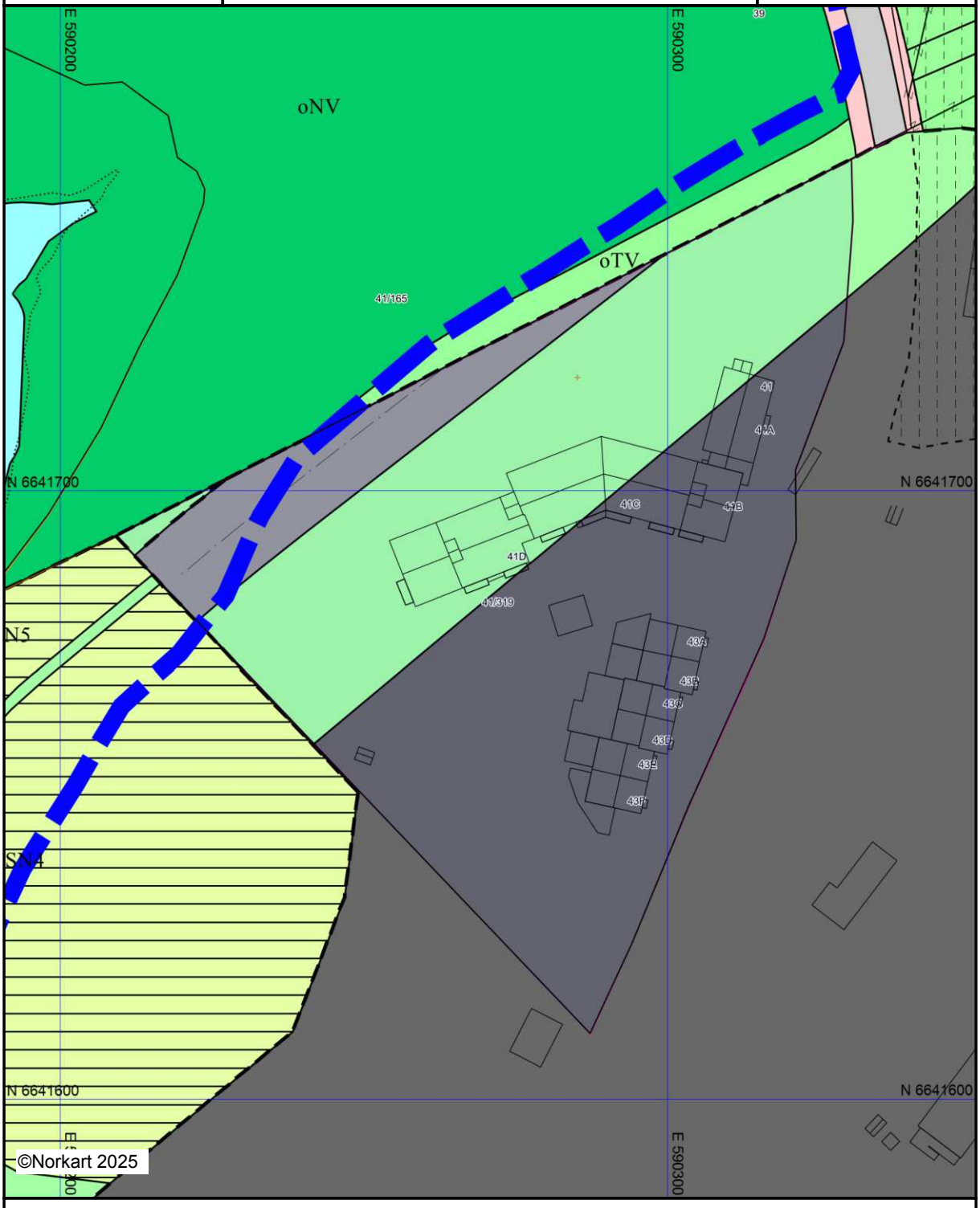
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/319
Adresse: Oksenøyveien 41A
Dato: 22.09.2025
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



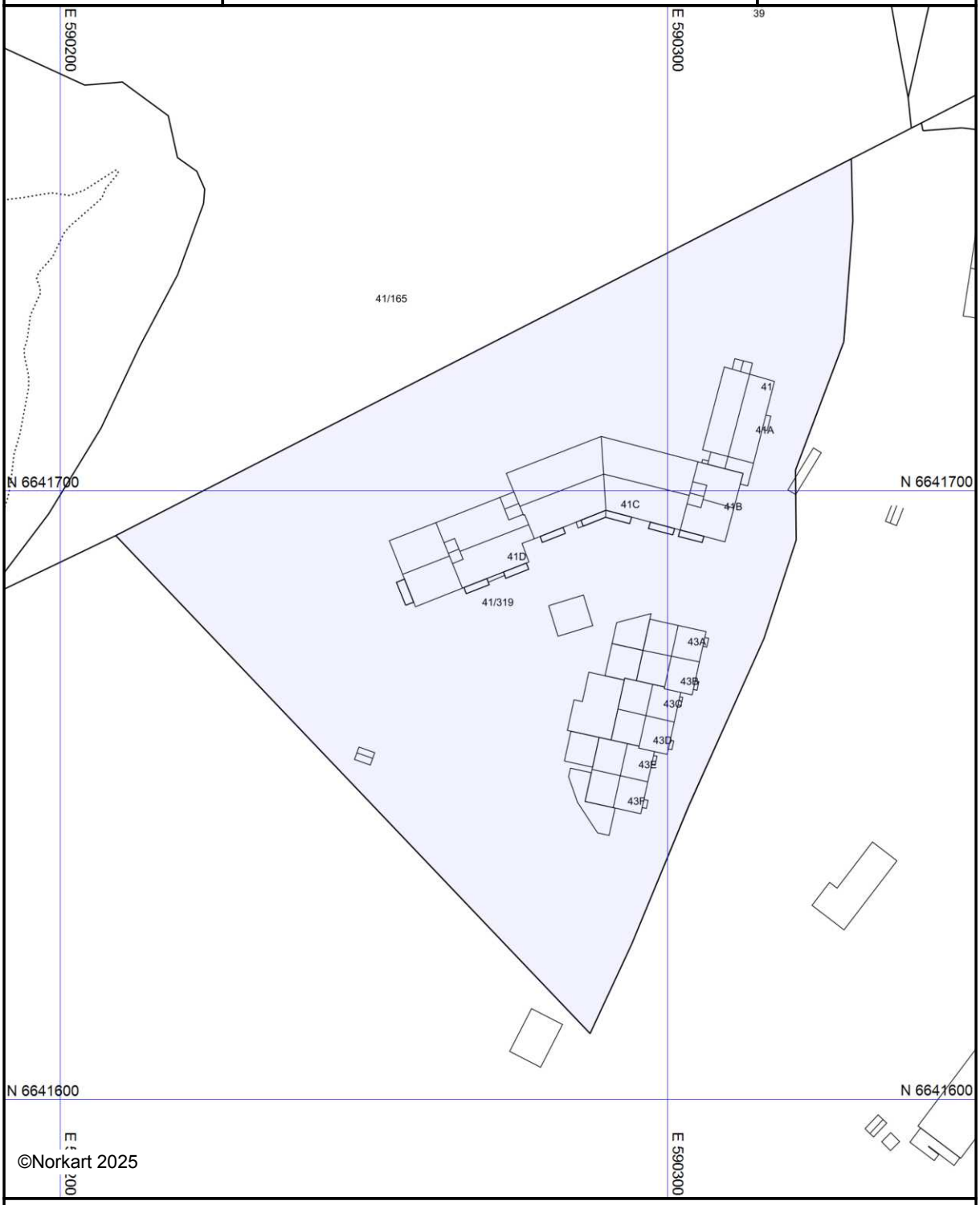
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/319
Adresse: Oksenøyveien 41A
Utskriftsdato: 22.09.2025
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

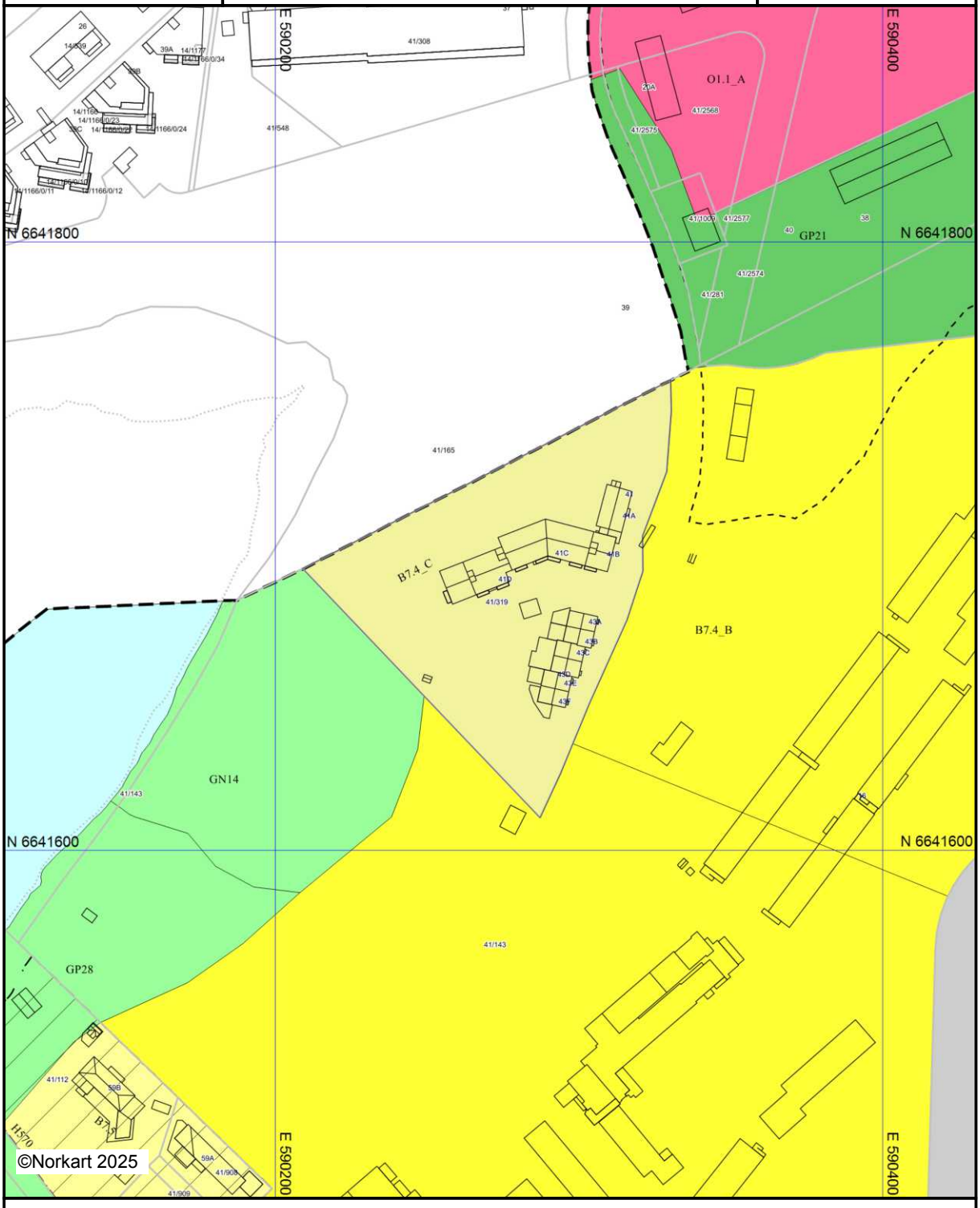
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/319
Adresse: Oksenøyveien 41A
Utskriftsdato: 22.09.2025
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



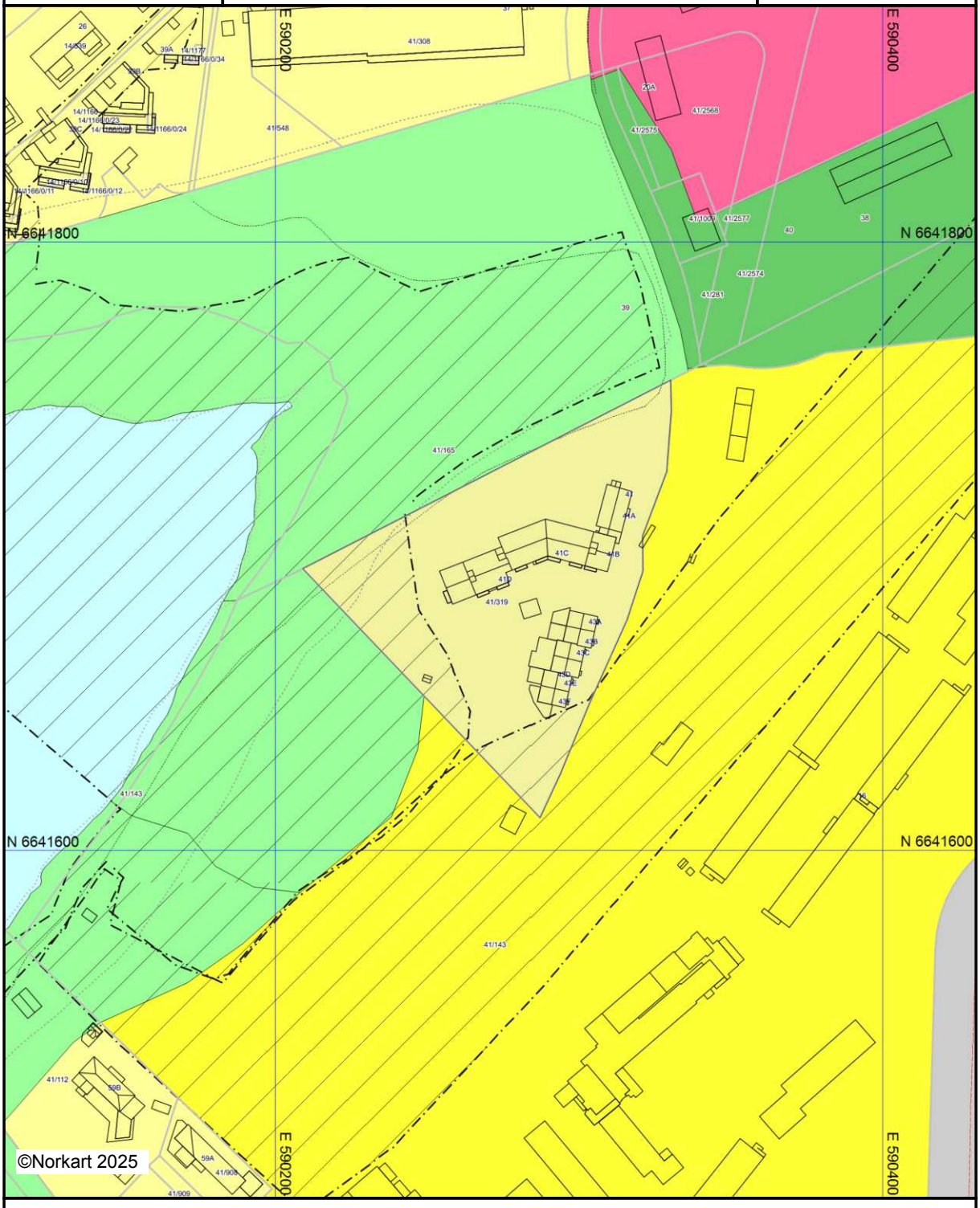
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/319
Adresse: Oksenøyveien 41A
Utskriftsdato: 22.09.2025
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

VAledninger

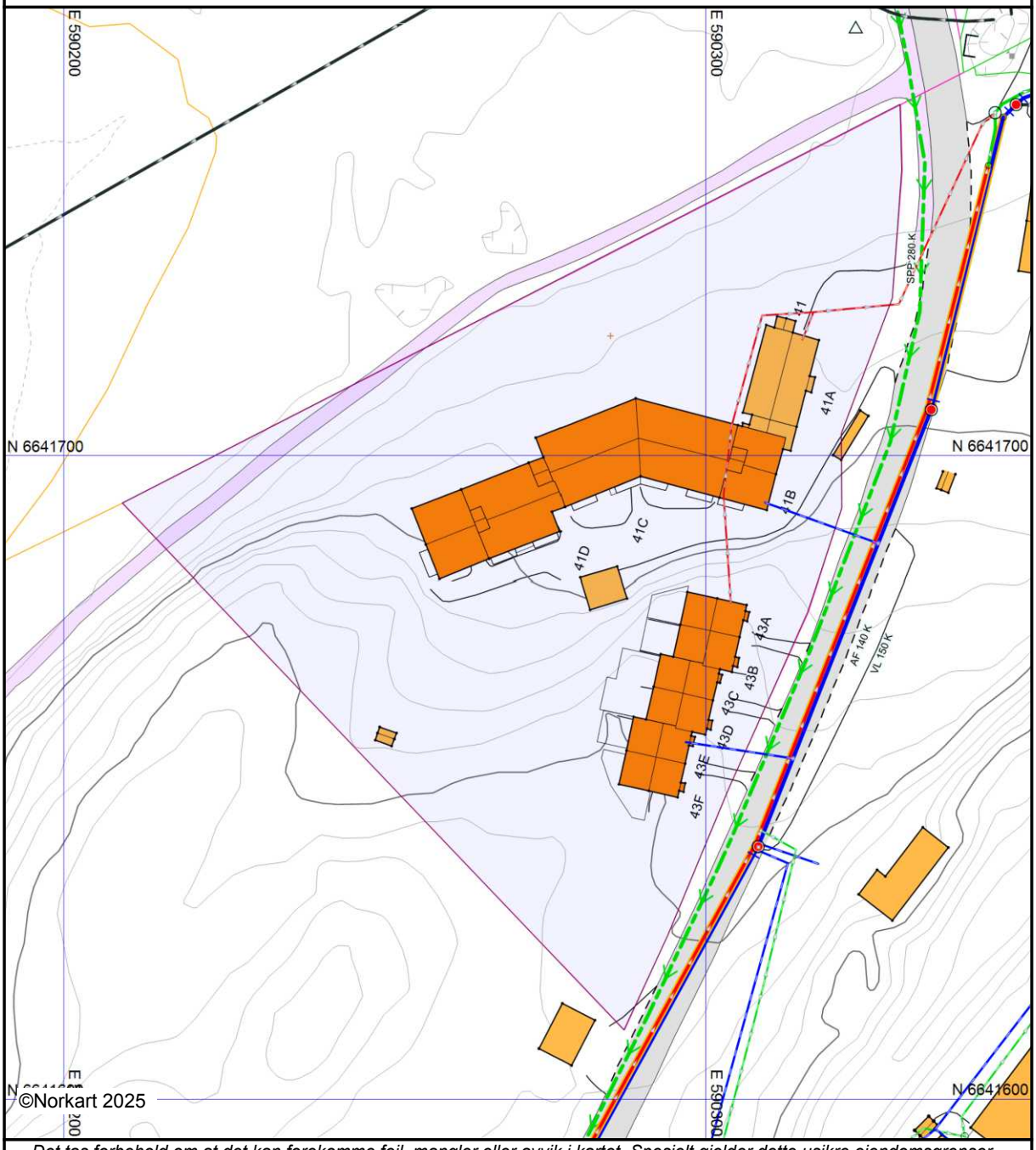
Eiendom: 41/319
Adresse: Oksenøyveien 41A
Dato: 22.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

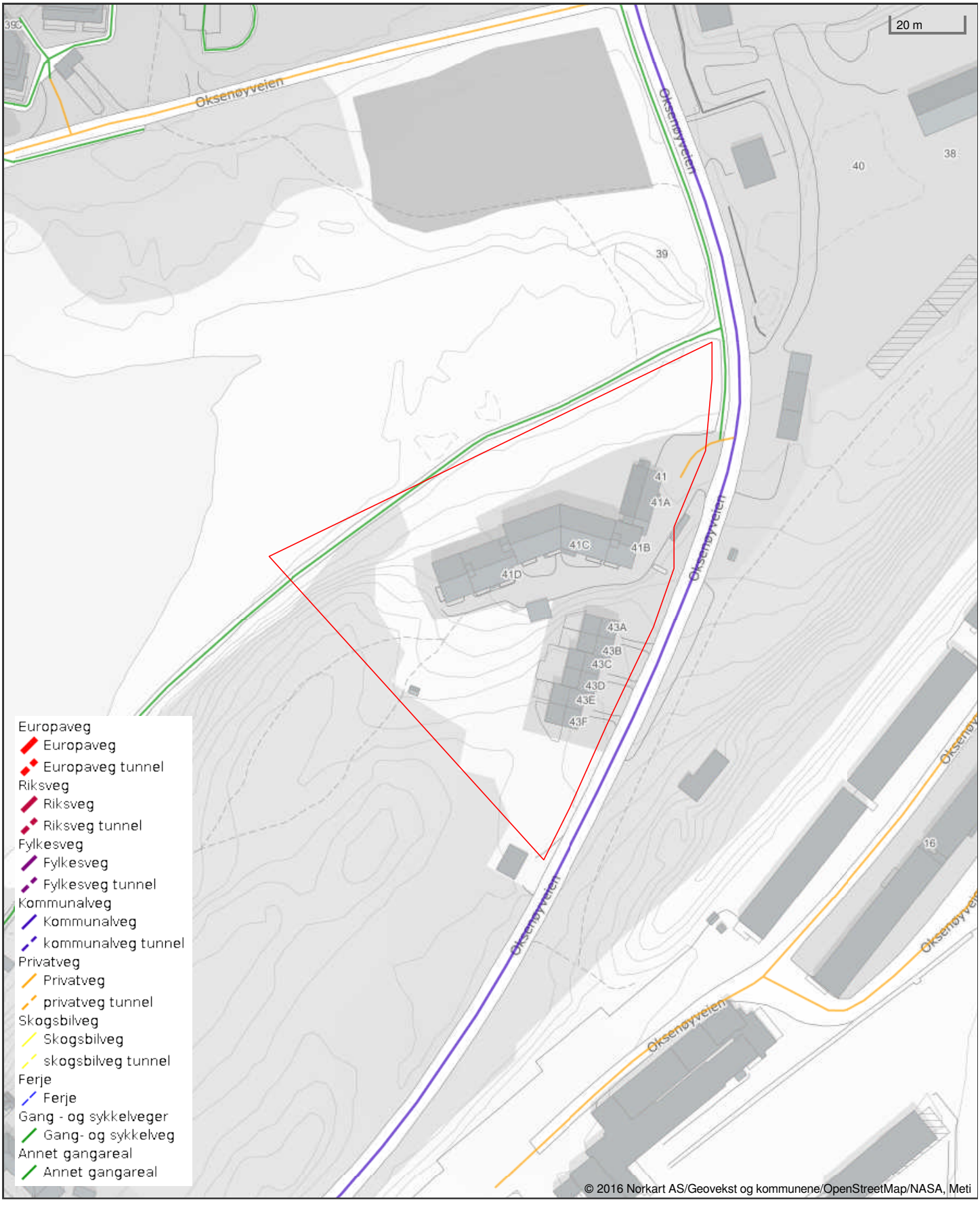


©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 22.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/319//



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**319**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Oksenøyveien 41A, 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**					
16/4559	Skifte av våtromsdeler	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

18020800098K0619551

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

KILENSTUA BORETTSLAG,
OKSENØYVN. 41

1324 LYSAKER

FURUSETH, REIDAR HENRY
BACKE FURUSETH A/S
POSTBOKS 28 STOVNER
0913 OSLO

FERDIGATTEST

Jnr. 91-1714

Adresse: OKSENØYVEIEN 41 A

Gnr: 41 Bnr: 319	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	03.07.92
Arbeidets art:	UTVIDELSE AV BALKONGER
Byggherre:	KILENSTUA BORETTSLAG,
Anmelder:	BJØRKLUND, MATZ SIV.ARK.
Ansvarshavende:	FURUSETH, REIDAR HENRY
Ansvarshavende:	

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

Sandvika, 7/7-1992
For bygnings- og reguleringssjefen

Steinar Haugen

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.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN - SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Lommedalen Bygg og Eiendomservice
Gml Ringeriksvei 5
1366 LYSAKER

Vår ref.:	Dato:
16/4559 - 17/64650/UDA	17.03.2017

Adresse - Tiltak:	Oksenøyveien 41 - skifte av våtromsdeler
Gnr/Bnr:	41/319
Tiltakshaver:	Johan Fredrik Gjersøe
Ansvarlig søker:	Lommedalen Bygg og Eiendomservice

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Hanne Høybach
bygningssjef

Unni Gjelsvik
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Oksenøyveien 41A

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km	
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km	
Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km	
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	6 min 2.7 km	
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km	
Oslo International School 90 elever	14 min 7.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekern Linje 214	3 min 0.3 km	
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	20 min 1.7 km	
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	6 min 3.7 km	
Lilleaker Linje 13	7 min 3.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.6 km	

BARNEHAGER

Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	10 min 0.8 km	
Storøya barnehage (1-5 år) 93 barn	15 min 1.3 km	
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	15 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Nærbutikken Oksenøya	0 min
Coop Prix Fornebu	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	17 min
Vitusapotek Fornebuporten	16 min
Vinmonopol Fornebu S	17 min

SPORT

Holtekilen balløkke	2 min
Oksnøyveien ballslette	3 min
SATS Fornebu	17 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	16 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

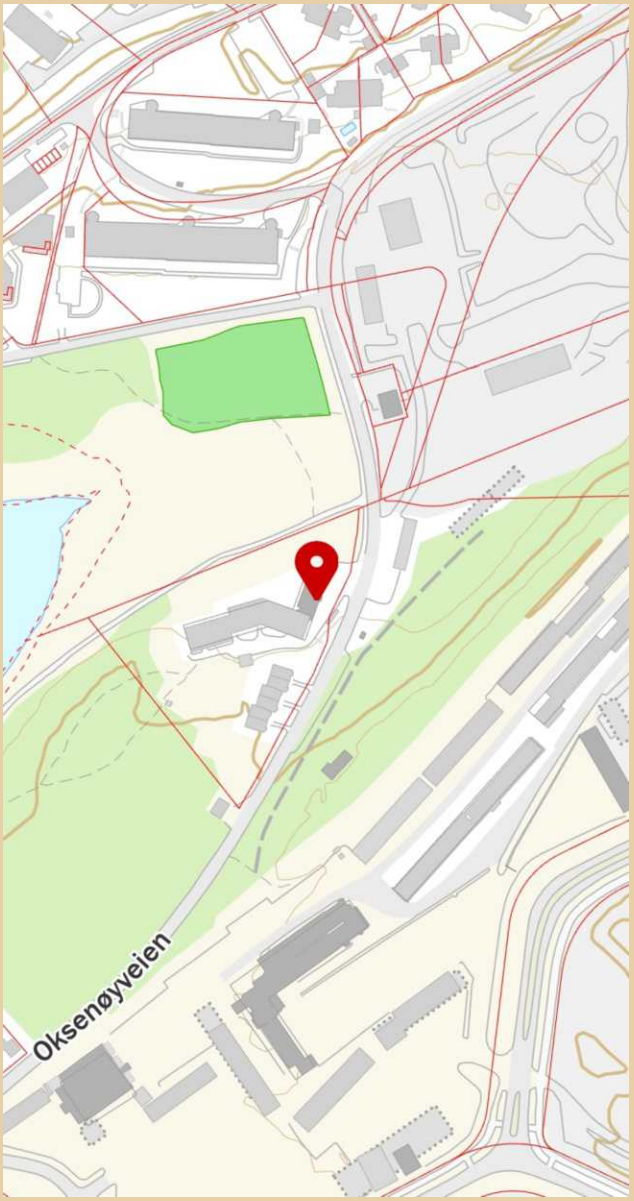
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 41A, 1360 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 319, andelsnr. 14 i KILENSTUA BORETTSLAG A/L, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250450

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.
