PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

MICHELETS VEI 18

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Michelets vei 18, 1366 LYSAKER
BÆRUM kommune
gnr. 41, bnr. 307, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1829 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XS1820

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter fra 1956.
Leiligheten ble pusset opp og kjøkkenet ble flyttet ut i stuen i 2020.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: entré, bad/vaskerom, 2 soverom og åpen stue/kjøkken løsning.
Adkomst til sydvendt balkong fra stuen.
Det medfølger bod i kjeller.

Boligen fremstår med en generelt god tilstand der de fleste bygningsdeler har oppnådd gode tilstandsgrader. Det er foretatt betydelige oppgraderinger i 2020 som inkluderer nytt kjøkken, bad og elektrisk anlegg, noe som reduserer det generelle vedlikeholdsbehovet for disse delene.

Bygningen er oppført i 1956, og kan bære preg av datidens byggeskikk og tekniske løsninger. Eldre vinduer har dårligere energiegenskaper sammenlignet med moderne krav, og det er naturlig aldersslitasje på komponenter som ikke er skiftet ut.
Selv om boligen er betydelig oppgradert innvendig, er enkelte tekniske installasjoner som varmtvannstanken av eldre dato, noe som medfører en forventet alderssvekkelse og risiko for funksjonssvikt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom og bad samt malte trevinduer med 3-lags glass forøvrig.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2020 iflg. tidligere tilstandsrapport.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2020 iflg tidligere tilstandsrapport.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i skap på soverom.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

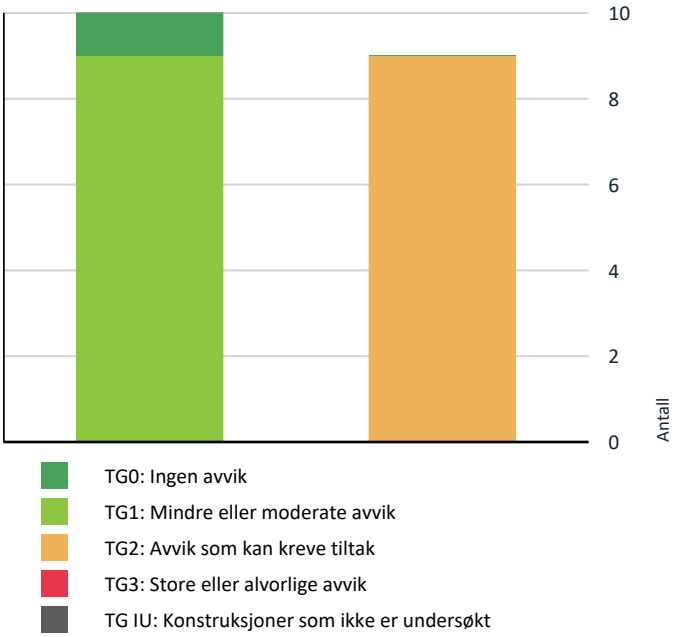
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruker derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og må omsøkes.
Det er opplyst at kjøkkenet er flyttet ut i stuen for åpen stue/kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

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	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Kjøkken ble flytet ut i stuen og leiligheten pusset opp.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom og bad samt malte trevinduer med 3-lags glass forøvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på enkelte vinduer.
2-lags glass har passert over halvparten av normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist fuktskjolder på dørterskelen til balkongdøren. Årsaken er ikke kjent og det er ikke registrert utslag for fukt under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene på dørterskelen til balkongdøren.
Tiltak for å utbedre eventuelle skader bør iverksettes for å unngå videre fuktskader. Se også kapittel for balkong.


Ingen utslag for fukt på gulv ved terskel


Ingen utslag for fukt på terskel

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Eier opplyser at det ved nedbør renner vann ned fra balkongen over mot utvendig hjørne. Årsaken er ikke kjent, men tyder på utettheter på balkongen over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til vanninntrengningen fra balkongen over. Utettheter må utbedres for å hindre videre vannlekkasje, da dette kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen og fører til fuktskader.





Vann renner ned fra balkong over ved nedbør

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist mindre riss/sprekker i plateskjøter rundt vinduer. Årsaken er ikke kjent, men det er mye pågående grunnarbeider i området.
- Mindre skader/hakk i gipsvegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkene, og eventuelt utbedre overflatene dersom sprekkene forverres.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for videre sprekkdannelser og estetiske skader på overflatene.
Pågående byggearbeider i området kan føre til mindre bevegelser i bygningen, noe som kan forsterke problemet.

Mindre skader/hakk på gipsplater er av estetisk art.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 13 mm gjennom hele rommet og 7 mm over 2 meter i stuen.

Under befaringen ble det observert en glippe under listen på veggen mellom peis og balkongdør. Gulvlisten var løs, og dette vurderes som den mest sannsynlige årsaken, da det ikke ble registrert vesentlige skjevheter i området.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
To rom per etasje skal måles. På befaringen var boligen møblert, med de begrensninger dette medfører.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredsstiller instruks i NS 3600, vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved de aktuelle målepunktene.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet, må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2020 iflg. tidligere tilstandsrapport.
Det er fremvist faktura og sjekkliste for gulvmembran. Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Fall tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger i veiledning til forskriften (TEK17).

Følgende avvik er registrert:
- Fall under 1:100 utenfor dusjen.
- Fallet i dusjen er under 1:50 minst 80cm ut fra sluket (ikke nedsenket dusjsone).
- Det er ikke verifisert membranoppkant på 15 mm ved døren.
- Nivåforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist er under 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Badet fungerer i daglig bruk, men fallforholdene tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger i henhold til gjeldende forskrifter.

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel, kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse av membran og fallforhold, eller gjennomføre nærmere undersøkelser for å vurdere om badet tilfredsstiller funksjonskravene i forskriften, for å redusere risikoen for vannskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket.
Fremvist faktura for utførelse av gulvmembran.



Sluk i dusjen

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra kjøkken.

Tilstandsrapport



Ingen utslag ved fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2020.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er påvist mindre skader på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadede fronter for å opprettholde kjøkkenets estetiske uttrykk og forhindre ytterligere slitasje. Skadene er av kosmetisk karakter og påvirker ikke funksjonen, men kan forringe helhetsinntrykket.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremvist dokumentasjon for fagmessig utførelse av røranlegget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, og vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for elektriske feil og potensiell brannfare, samt at eldre varmtvannstanker kan få plutselige funksjonssvikt eller lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i skap på soverom.

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.
   2020 Samsvarserklæring fra 2020 beskriver at alt er nytt med unntak av kabel ut til utestikk.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Beskrivelse på samsvarserklæring fra 2020:
Nytt el anlegg leilighet, nytt selskap i leilighet. varme på bad, nye stikk/tilførsler i hele leilighet. Lagt opp etter NEK 2018.
Kabel ut til utestikk er det eneste som ikke er gjort noe med. Antenne punkt er flyttet.

Tilstandsrapport

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?
   Ja Det er fremvist varsel om eltilsyn fra 2022. Selve tilsynsrapporten er ikke fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

- Det anbefales å innhente dokumentasjon for avsluttet el-tilsyn i 2022.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

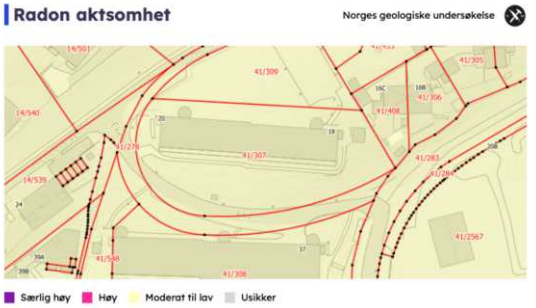
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko, selv om det ikke er et direkte krav for private boliger uten utleiedel. Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helseskade ved forhøyede radonnivåer.

Tilstandsrapport



- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

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

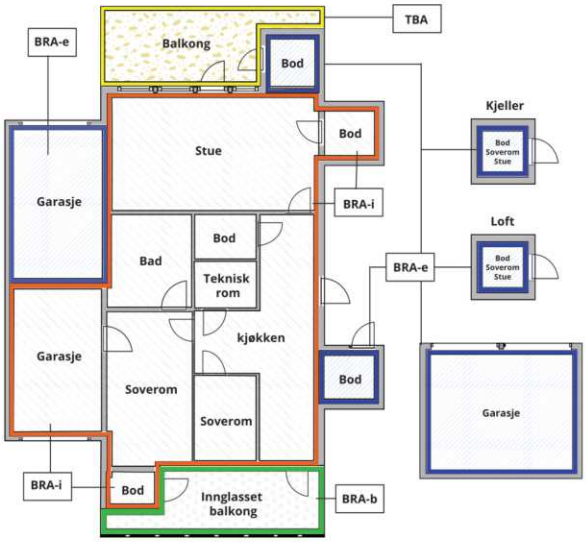
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	14
Kjeller		3		3	
SUM	**69**	**3**			**14**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruker derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og må omsøkes.
Det er opplyst at kjøkkenet er flyttet ut i stuen for åpen stue/kjøkkenløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hele leiligheten ble pusset opp i 2020 i regi av forrige eier. Det er fremvist kvittering for levering/montering av kjøkken, samt gulvmembran. Forøvrig er opplysninger basert på eiers opplysning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Beate Kielland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	307		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Michelets vei 18

Hjemmelshaver
Kielland Beate

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026	Egenerklæringen er gjennomgått, men var ikke utfylt/signert/mottatt ved befaring og er derfor ikke kontrollert (avvik fra NS 3600). Kjøper oppfordres sterkt til å lese denne nøye.	Gjennomgått		Nei
Membran teknikk AS	17.03.2020	Faktura og sjekkliste gulvmembran	Gjennomgått		Nei
Elkjøp	13.02.2020	Faktura Kjøkkenmontering	Gjennomgått		Nei
Bærum Eltek as	23.03.2020	Samsvarserklæring: - nytt el anlegg leilighet, nytt strømskap i leilighet. varme på bad, nye stikk/tilførsler i hele leilighet. Lagt opp etter NEK 2018.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	29.04.2026	Skiftet ett bilde under våtrom

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/XS1820

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250536

Selger 1 navn
Beate Kielland

Gateadresse
Michelets vei 18

Poststed	Postnr
LYSAKER	1366

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

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: 7250536

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad bygget av forrige eier i 2020
Arbeid utført av	Membran teknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I fbm bygging av nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Sprekker to steder mellom gipsplater.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eks. nytt sikringsskap ifb. m oppussing av leiligheten i 2020
Arbeid utført av	Bærum-ELTEK

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	Av det elektriske anlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladestasjoner tilknyttet sameiet

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

Document reference: 7250536

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Balkonger skiftet i 2022/23
Arbeid utført av	Selvaag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250536

Tilleggskommentar

Komfyrvakt kan slå av komfyren ved mye damp

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: 7250536

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Kielland	f97dfb0dbbe31fe2abcfdb144ba18fbae2bc854c	12.03.2026 20:05:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250536

- 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

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

Deres ref.: 7250536 . Vår ref.: 5987-1-11 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Holtekilen IV A
Organisasjonsnr:	994937162
Seksjonseier:	Kielland, Beate
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Michelets Vei 18, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	41
Bnr.	307

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1508799.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Både salg og utleie skal godkjennes av styret på forhånd. Gnr. 41, bnr. 307,309 og 548. Vedatt salg av vaktmesterleiligheten, se protokoll e.o. årsmøte 25.1.17 for mer informajon. Vaktmesterleilighet er etter reseksjoneringen blitt seksjon 47.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208260537
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	15 828 467,00
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 729,87,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 099,87	
Kabel-tv	630,00	653,00 fra 01.08.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 344,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 787,-
Annen formue:	96 571,-
Gjeld:	369 861,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208260537
Restsaldo:	368 628,74
Kapitalkostnader:	2 401,09
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 368 628,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erik Breistein Grundt, e-post: holtekilen4a@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for Sameiet Holtekilen IV A

Sist endret 5.april 2018

§ 1 NAVN, FORETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Michelets vei 18-20, 1366 Lysaker.

Sameiet er beliggende på gnr. 41, bnr. 307 i Bærum kommune og er opprettet med seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.12.1983.

Sameiet Holtekilen IV A består av 47 eierseksjoner med til sammen 32070 andeler fordelt på følgende måte:

11 eierseksjoner (sameierparter) hver med 510/32070 andeler
36 eierseksjoner (sameierparter) hver med 735/32070 andeler

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av boligseksjonenes innbyrdes verdi.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommene med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet eier også gnr. 41 bnr. 309 i Bærum kommune.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt gyldige vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er unødig eller urimelig til ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis ikke det er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi styret, eller håndverkere engasjert av styret, adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vedlikehold av balkonger er den enkelte sameiers ansvar og utføres i henhold til vedtatte retningslinjer. Maling og vedlikehold av vinduenes innvendige del, samt bruksenhetens innvendige dører påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold av bruksenhetens ytterdør mot fellesareal, samt vedlikehold av vinduers utvendige del påhviler sameiet v/styret.

For vann- og avløpsledninger regnes sameiers ansvar fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger og komponenter - fra strømmåleren. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder spiraltrapper og svalganger, er sameiets ansvar.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE
Ved overdragelse av en seksjon – så vel frivillig som tvungen – skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie så som Airbnb tillates ikke.

§ 7 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Et av styrets medlemmer og et varamedlem velges av årsmøtet for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer en to deltakere gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiene utad i alle saker.

§ 9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30/6. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal sendes skriftlig eller elektronisk til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10 FLERTALLSKRAV

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer regnes som ikke-avgitt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Om tiltak omtalt under pkt g) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende saker krever enighet fra alle seksjonseiere:

1. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
2. Oppløsning av sameiet

3. Tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter
4. Tiltak som går ut over sameiernes bo- eler bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets årsregnskap for foregående kalenderår – og godkjenning av dette.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
5. Velge formann, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene §§ 10 og 19 avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 13 OM ÅRSMØTET
I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn to seksjoner. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteledere og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og

opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39. Det kan også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Arbeid i bruksenheter som berører elektrisk anlegg, VVS, bærende konstruksjon, eller medfører endret lydgjennomgang skal forhåndsgodkjennes av styret. Alt arbeid som utføres inne i bruksenhetene skal gjøres fagmessig, forskriftsmessig og med byggematerialer av vanlig god kvalitet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om søksmål eller rettshandel, eller ansvar overfor seg selv eller ens nærstående. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Lysaker, 5. april 2018
Styret i Sameiet Holtekilen IV A

Snorre Østlund /s/ Caroline B. Habbestad /s/ Marit Alison Waugh /s/

Husordensregler for Michelets vei 18-20

Disse husordensreglene er en veiledning i god naboskikk og handler også om hva vi må gjøre for å unngå tap og skader på felleseiet vårt. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er også ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden og av folk som kommer på besøk. Seksjonseiere er forpliktet til å sørge for at leietakere kjenner alt innhold i husordensreglene.

Hovedregel:

Leilighetene og eiendommen må ikke brukes til sjenanse for naboene.

1. Søppel og avfall

Alt søppel skal pakkes godt og sorteres enten som matavfall, plast, papir eller restavfall. Matavfall pakkes i dertil egnede poser utdelt av Bærum Kommune. Papir og plast skal pakkes så flatt og tett det lar seg gjøre. Kasser, brett og kartonger av papp skal slås sammen. Er det fullt i beholderne for papir eller plast, må beboerne lagre avfallet hos seg selv til det igjen er plass, eventuelt tømme det i nærmeste papir- eller plastcontainer. Lukene i beholderne skal lukkes etter bruk.

Husk at avfall kan trekke til seg skadedyr og derfor ikke skal legges igjen noe sted på eiendommen.

2. Planter og uteområder

Ta vare på eiendommens beplantning og eiendeler og pass på at barna gjør det samme. Det er ikke lov å bryte grener av trær og busker eller å bruke tunge kjøretøy på plenen. Ballspill henvises til sports-plassen nedenfor Oksenøyveien 37.

3. Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre.
Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Eierne plikter å se til at hundene ikke gjør fra seg på sameiets eiendom. Skulle uhellet være ute, er dyreeier forpliktet til å fjerne ekskrementer snarest mulig. Imidlertid oppfordres det til at alle med ansvar for dyr som naturlig kan ledes i bånd, først går en tur på utsiden av fellesområdet før de setter seg ned med dyrene inne på området.

Vis ekstra hensyn på steder der små barn leker og ferdes.

Styret kan nekte beboere å holde husdyr ved gjentatte brudd på reglene.

4. Lufting av tøy og tekstiler
Ikke rist noe slik at det drysser eller støver på naboen under eller ved siden av deg. Tekstiler skal ikke luftes eller henges opp på balkongrekkverk, i vinduer, i felles ganger eller trapper.

5. Vanning og kosting
Ta hensyn og pass på at ikke vann, støv og snø havner hos naboen. Verandaene skal ikke spyles, da det medfører vannsøl hos naboene. Ved måking av snø på verandaene, se til at snøen ikke havner hos noen av naboene under og se til at det ikke er noen under som kan bli truffet av snøen.

6. Fasadeendring
Nye markiser skal ha farger som allerede er i bruk på huset. Kontakt styret hvis du er i tvil om valget. Beboere som skal skifte vinduer og dører, må finne varianter som er så like de gamle som mulig. Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på husets utseende – for eksempel store skilt og antenner og bruk av farger som ikke finnes fra før av.

7. Ryddighet
Sykler, leker og annet utstyr til hverdag og fritid skal ikke skjemme eiendommen eller være til sjenanse for andre. Kjellergangene og gangene/passasjene utenfor leilighetene skal være ryddige og lett tilgjengelige slik at de raskt kan brukes til evakuering for eksempel ved brann. Sykler parkeres i sykkelstativ i kjelleren og i sykkelskuret.

8. Parkering
Sameiet har parkeringsplasser langs det hvite gjerdet og den store parkeringsplassen. Frem til mai 2025 kan Holtekilen IV B benytte seg av den, samtidig som vi kan benytte oss av Ekern. Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede er merket med bilskiltnummer.

Seksjonseiere og medboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er også ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden og av folk som kommer på besøk.

MERK:
Parkering på den store parkeringsplassen og ved det hvite gjerdet er kun tillatt med gyldig parkeringsoblat godt synlig i vinduet. Hver seksjon har mottatt ett (1) oblat som skal ligge synlig i vindusruten. For sameiere med to biler er det altså kun én bil som kan stå parkert på sameites parkeringsplasser. Bil nr 2 må stå annet sted.

Oblatet kan ikke disponeres av andre enn seksjonseier (evt leietaker av seksjonen). Utleie eller utlån av oblatet **er IKKE tillatt** og vil medføre inndragelse av parkeringstillatelse.

Parkering forbudt
Det er parkering forbudt foran søppelkassene. Dette for å sikre fri tilkomst for tømming. I tillegg er deler av Micheletsvei regulert deler av døgnet på hverdager. Se egne skilt i gaten.

Ladbar bil
Sameiet tilbyr lading av EL-biler og ladbare hybridbiler mot fast mnd.avgift. Per dags dato er det 6 plasser forbeholdt betalende sameiere med EL-biler og ladbare hybridbiler. Disse er markert med grønt på bildet under. Det er ikke anledning for andre å parkere på disse plassene. Ta kontakt med styret for mer informasjon og priser. Lading av el-biler og ladbare hybridbiler tillates kun på plasser med ladestolper.

Gjester/Familie:
Da vi har for få p-plasser for sameiet, må vi minne om at gjester og familie må parkere annet sted. Pga E18 utbygging har Statens Vegvesen laget til p-plasser litt nedover Michelets vei (tidligere husnr 9) og nederst i Oksenøyveien langs gjerdet som er satt opp mot grendehustomten.

Gjester og håndverkere som kommer til en seksjonsleilighet på dagtid kan parkere frem til kl 16 senest, men så må p-plassene være tilgjengelige for sameiets eiere.

Dette ble innført fra 1. november 2023. Vi ber alle sameiere og medboere om å respektere dette.

9. Brannsikkerhet
Installasjon og bruk av åpen peis er ikke tillatt. Huset vårt er ikke utstyrt med skorsteiner dimensjonert for bruk av peis i leilighetene. Styret skal informeres skriftlig ved utskifting eller montering av ildsted. Monteringen skal utføres av autorisert forhandler eller håndverker. Etter montering skal autorisert installatør, feier eller brannvesen utstede en godkjennelsesattest. Grilling med kull er kun tillatt på sameiets fellesgrill.

10. Generelle sikkerhetsforskrifter
Leilighetene skal ha tilgjengelig stoppekran. Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet til vann og avløp. Rør- og våtromsarbeider skal utføres etter plan- og bygningsloven og av kyndig person. Eieren skal sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt nedkjølt, og er ansvarlig for frostskader som skyldes mangelfull forsiktighet.

11. Oppussing og støy
Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23 og kl. 07. TV, radio, annen mediebruk, sentrifugering av tøy og øving på musikkinstrumenter skal ikke forstyrre naboene.

All form for snekring, boring og banking skal avsluttes senest kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager og dager før helligdager. Søndager og helligdager skal det ikke være støyende

arbeid i leilighetene. Ved oppussing som medfører støy utover 3 dager, skal de andre sameierne varsles om i hvilken tidsperiode oppussingen vil pågå. Tilsvarende skal alle berørte varsles om strøm må tas eller vannet må stenges av. Ved festlige sammenkomster der støynivået kan bli høyt, skal berørte naboer varsles god tid i forkant.

12. Dugnad
Hver høst og hver vår - i god tid før 17. mai - er det dugnad med opprydding og vedlikehold av fellesarealene. Alle beboere oppfordres til å delta for å få det pent og ordentlig og for å holde kostnadene nede.

13. Skadedyr
Beboerne er forpliktet til omgående å melde fra til styret sameiet ved oppdagelse av skadedyr så som veggdyr, melbiller, kakerlakker eller gnagere i egen leilighet, bod eller på sameiets fellesområde.

14. Kjøkkenventilator
Kjøkkenventilatorer må ikke kobles rett på luftekanalene, da luftekanalene ikke er av en kvalitet som tåler det.

Brudd på reglene: Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene ikke blir brutt. Der en regel brytes og det oppstår en konflikt, trer styret inn etter at klager selv har forsøkt å løse konflikten. Dersom dette ikke hjelper, tar styret forholdet opp. Styret vil kun forholde seg til skriftlige klager.

SAMEIET HOLTEKILEN IV A
Michelets vei 18-20,
1366 Lysaker

26. februar 2024
https://vibbo.no/holtekilen-iv-a

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Organisasjonsnummer: 994937162
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 19:00, Oslofjorden Folkehøyskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Fredrik Bugge velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita velges som protokollfører og Erik Grundt velges som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 90 000

✓ **Vedtatt.**

7. Fremtidig bruk av bomberommet

Krigen i Ukraina har medført at myndighetene har endrete side råd for egenberedskap. Nå er det anbefalt at alle skal kunne dekkes sine grunnleggende behov i sju dager ved en eventuell krise. Flere har stilt spørsmål om sameiets tilfluktsrom kan eller brukes til annet enn lager for dekk (ca 20 dekk sett ved telling på dugnaden), redskap og maskiner. Sivilforsvaret sier følgende om tilfluktsrom. Tilfluktsrommene skal kunne tas i bruk på 72 timers varsel og man skal kunne opphold seg i tilfluktsrommet i minst seks timer. Sivilforsvaret har ansvaret for klargjøring og drift av de offentlige rommene. Eier og bruker av private tilfluktsrom har tilsvarende ansvar for sine tilfluktsrom.

Styret innstilling er å avslutte dagens løsning og at det etableres dekkhotell med reoler. Det blir da sesongleie. Kr 800 for 12 mnd. Sameiet vil ikke være ansvarlig for evt tyveri.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Forslag 2 - med følgende begrunnelse: styret ønsker at tilfluktsrommet skal være ryddig og tilgjengelig for alle sameierne, samtidig som dette vil være et godt bidrag til sameiets økonomi. Ved 25 hjulsett så vil det gi en inntekt på kr. 20.000,- per år.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det etableres en løsning for oppbevaring av beredskapslager for alle seksjoner

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det etableres dekkhotell med reoler tilflyktsrommet, som har mulighet for låsing av dekkene. Det blir da sesongleie. Kr 800 for 12 mnd. Sameiet vil ikke være ansvarlig for evt tyveri.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Det re-etableres som tilfluktsrom

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Postkasseskilt

Fremmet av: Ole Jørgen Egner og Kristina Dahlberg

I 2018 anskaffet sameiet nye flotte postkasser og. Siden da er flere postkasseskilt blitt byttet ut uten med midlertidige skilt eller skilt som avviker ganske mye fra instruksene på vibbo. https://vibbo.no/holtekilen-iv-a/tema/postkasseskilt Det er ytret ønske fra flere sameier at de med feil skilt må bytte sine postkasse skilt. Dette gjøres antagelig enklest ved at styret bestiller og setter opp nytt skilt for sameierens regn

Styrets innstilling
Postkasseskiltene skal ha lik utforming. Om det settes opp feil skilt kan styret fjerne og sette opp nytt postkasseskilt for sameierens regning til selvkost. Det er kun lov med provisoriske postkasseskilt i en kort periode (10 dager) som ikke lager skade på postkassene.

> **Forslag til vedtak:**
> Postkasseskiltene skal ha lik utforming. Om det settes opp feil skilt kan styret fjerne og sette opp nytt postkasseskilt for sameierens regning til selvkost. Det er kun lov med provisoriske postkasseskilt i en kort periode (10 dager) som ikke lager skade på postkassene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Felles retningslinjer for hvordan det bør se ut langs inngangspartiene i 1.etg

Fremmet av: Beate Kielland

Jeg ønsker at styret utarbeider noen felles retningslinjer for hvordan det bør se ut langs inngangspartiene i 1.etg Nå som vi har brukt store summer på rehabilitering og oppgradering av fasade mot syd, samt malt fasade mot nord, ville det fullføre helhetsinntrykket om vi også gjorde noe med bedene utenfor leilighetene i 1.etg Dvs. det er nokså tilfeldig hvordan det ser ut nå, fra noen bed hvor det legges ned mye arbeid til der hvor det gjøres minimalt. Det kan se ut som om det på et tidligere tidspunkt ble plantet vintergrønne busker ved siden av dørene, tenker det er et argument for at man igjen kan finne en felles utforming av bedene til glede for oss alle. Inngangspartiet er førsteinntrykket når folk kommer på besøk og signaliserer også noe om hvordan sameiet fungerer.

Styrets innstilling
Ønsker å etablere alternativ 1, men også at det rom for individuell tilpasning. Sameiet tar kostnaden for vintergrønne busker og jord.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Sameiet tar kostnaden for innkjøp av nye vintergrønne busker til alle bedene. Et par frivillige i sameiet kan gjerne påta seg ansvaret for finne rett type og gjøre selve innkjøpet. Arbeidet med å plante gjøres på høstdugnaden og sameiet har ansvar for videre vedlikehold.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Det legges elvestein i bedene på sameiets regning. Jobben gjøres på høstdugnaden. De som ønsker krukker med sommerblomster ordner det på eget initiativ. Dersom det ikke gjøres et vedtak på årsmøtet ber jeg om

at styret jobber videre med saken og fremmer et forslag ved neste årsmøte som ivaretar helhetsinntrykket og signaliserer at her er «ting på stell».

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret tar dette opp på neste årsmøte, og tar gjerne imot innspill til utforming og løsninger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Grundt

Følgende stilte til valg:
Erik Grundt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anna Kristina Dahlberg

Følgende stilte til valg:
Anna Kristina Dahlberg

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Jørgen Egner

Følgende stilte til valg:
Ole Jørgen Egner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Arthur Tønder-Haugland

Følgende stilte til valg:
Thomas Arthur Tønder-Haugland

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Brit Mythre
Tone Ramstad

11. Orienteringssak - endring i husordensregler

Det er gjort noen endringer i husordensreglene, som det gis informasjon om på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Saken tas til orientering.

✓ **Vedtatt.**

12. Orienteringssak - Selvaag Prosjekt AS - status fra byggekomitéen

Det gjenstår noe utbedringer av godkjente mangler.

Inntil utbedringer av disse godkjente manglene er utført, tilbakeholdes et beløp mot Selvaag Prosjekt.

Dersom sameiere oppdager nye feil av mindre og mer alvorlig grad, skal det sendes mail til **Styret**, med kopi til Selvaag Prosjekt: **Casper.Sondberg@selvaagprosjekt.no** og **Steinar.Klepp@selvaagprosjekt.no**.

Neste befaring med Selvaag Prosjekt er 3-årsbefaring. Merk at mindre mangler samles opp til 3-årsbefaringen.

Hilsen Marit og Kristina

Forslag til vedtak:
Saken tas til orientering.

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5987

SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOLTEKILEN IV A

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2025 kl. 19:00, Oslofjorden Folkehøyskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fremtidig bruk av bomberommet
8. Postkasseskilt
9. Felles retningslinjer for hvordan det bør se ut langs inngangspartiene i 1.etg
10. Valg av tillitsvalgte
11. Orienteringssak - endring i husordensregler
12. Orienteringssak - Selvaag Prosjekt AS - status fra byggekomitéen

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOLTEKILEN IV A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges blant de fremmøtte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges blant de fremmøtte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5987 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5987 Sameiet Holtekilen IV A.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 7

Fremtidig bruk av bomberommet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Krigen i Ukraina har medført at myndighetene har endrete side råd for egenberedskap. Nå er det anbefalt at alle skal kunne dekkes sine grunnleggende behov i sju dager ved en eventuell krise. Flere har stilt spørsmål om sameiets tilfluktsrom kan eller brukes til annet enn lager for dekk (ca 20 dekk sett ved telling på dugnaden), redskap og maskiner. Sivilforsvaret sier følgende om tilfluktsrom. Tilfluktsrommene skal kunne tas i bruk på 72 timers varsel og man skal kunne opphold seg i tilfluktsrommet i minst seks timer. Sivilforsvaret har ansvaret for klargjøring og drift av de offentlige rommene. Eier og bruker av private tilfluktsrom har tilsvarende ansvar for sine tilfluktsrom.

Styret innstilling er å avslutte dagens løsning og at det etableres dekkhotell med reoler. Det blir da sesongleie. Kr 800 for 12 mnd. Sameiet vil ikke være ansvarlig for evt tyveri.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Forslag 2 - med følgende begrunnelse: styret ønsker at tilfluktsrommet skal være ryddig og tilgjengelig for alle sameierne, samtidig som dette vil være et godt bidrag til sameiets økonomi. Ved 25 hjulsett så vil det gi en inntekt på kr. 20.000,- per år.

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

- For Fremtidig bruk av bomberommet
- Mot Fremtidig bruk av bomberommet

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

1. Det etableres en løsning for oppbevaring av beredskapslager for alle seksjoner

2. Det etableres dekkhotell med reoler, som har mulighet for låsing av dekkene. Det blir da sesongleie. Kr 800 for 12 mnd. Sameiet vil ikke være ansvarlig for evt tyveri.

3. Det re-etableres som tilfluktsrom

Sak 8

Postkasseskilt

Forslag fremmet av:
Ole Jørgen Egner og Kristina Dahlberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2018 anskaffet sameiet nye flotte postkasser og. Siden da er flere postkasseskilt blitt byttet ut uten med midlertidige skilt eller skilt som avviker ganske mye fra instruksene på vibbo. https://vibbo.no/holtekilen-iv-a/tema/postkasseskilt Det er ytret ønske fra flere sameier at de med feil skilt må bytte sine postkasse skilt. Dette gjøres antagelig enklest ved at styret bestiller og setter opp nytt skilt for sameierens regn

Styrets innstilling
Postkasseskiltene skal ha lik utforming. Om det settes opp feil skilt kan styret fjerne og sette opp nytt postkasseskilt for sameierens regning til selvkost. Det er kun lov med provisoriske postkasseskilt i en kort periode (10 dager) som ikke lager skade på postkassene.

Forslag til vedtak
Postkasseskiltene skal ha lik utforming. Om det settes opp feil skilt kan styret fjerne og sette opp nytt postkasseskilt for sameierens regning til selvkost. Det er kun lov med provisoriske postkasseskilt i en kort periode (10 dager) som ikke lager skade på postkassene.

Sak 9

Felles retningslinjer for hvordan det bør se ut langs inngangspartiene i 1.etg

Forslag fremmet av:
Beate Kielland

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret utarbeider noen felles retningslinjer for hvordan det bør se ut langs inngangspartiene i 1.etg Nå som vi har brukt store summer på rehabilitering og oppgradering av fasade mot syd, samt malt fasade mot nord, ville det fullføre helhetsinntrykket om vi også gjorde noe med bedene utenfor leilighetene i 1.etg Dvs. det er nokså tilfeldig hvordan det ser ut nå, fra noen bed hvor det legges ned mye arbeid til der hvor det gjøres minimalt. Det kan se ut som om det på et tidligere tidspunkt ble plantet vintergrønne busker ved siden av dørene, tenker det er et argument for at man igjen kan finne en felles utforming av bedene til glede for oss alle. Inngangspartiet er førsteinntrykket når folk kommer på besøk og signaliserer også noe om hvordan sameiet fungerer.

Styrets innstilling

Ønsker å etablere alternativ 1, men også at det rom for individuell tilpasning. Sameiet tar kostnaden for vintergrønne busker og jord.

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

- For Felles retningslinjer for hvordan det bør se ut langs inngangspartiene i 1.etg
- Mot Felles retningslinjer for hvordan det bør se ut langs inngangspartiene i 1.etg

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

1. Sameiet tar kostnaden for innkjøp av nye vintergrønne busker til alle bedene. Et par frivillige i sameiet kan gjerne påta seg ansvaret for finne rett type og gjøre selve innkjøpet. Arbeidet med å plante gjøres på høstdugnaden og sameiet har ansvar for videre vedlikehold.

2. Det legges elvestein i bedene på sameiets regning. Jobben gjøres på høstdugnaden. De som ønsker krukker med sommerblomster ordner det på eget initiativ. Dersom det ikke gjøres et vedtak på årsmøtet ber jeg om at styret jobber videre med saken og fremmer et forslag ved neste årsmøte som ivaretar helhetsinntrykket og signaliserer at her er «ting på stell».

Vedlegg

3. Retningslinjer for inngangspartiene Beate Kielland.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erik Grundt

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

- Anna Kristina Dahlberg

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

- Ole Jørgen Egner

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

- Thomas Arthur Tønder-Haugland

Vedlegg

1. Valgkomiteens instilling2025.pdf

Sak 11

Orienteringssak - endring i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er gjort noen endringer i husordensreglene, som det gis informasjon om på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

5. Husordensregler for Michelets vei 18 og 20_mai 2025.pdf

Sak 12

Orienteringssak - Selvaag Prosjekt AS - status fra byggekomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det gjenstår noe utbedringer av godkjente mangler.

Inntil utbedringer av disse godkjente manglene er utført, tilbakeholdes et beløp mot Selvaag Prosjekt.

Dersom sameiere oppdager nye feil av mindre og mer alvorlig grad, skal det sendes mail til **Styret**, med kopi til Selvaag Prosjekt: **Casper.Sondberg@selvaagprosjekt.no** og **Steinar.Klepp@selvaagprosjekt.no**.

Neste befaring med Selvaag Prosjekt er 3-årsbefaring. Merk at mindre mangler samles opp til 3-årsbefaringen.

Hilsen Marit og Kristina

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Styrets årsrapport

Sameiet Holtekilen IV A er et sameie som består av 47 boligseksjoner. Sameiet Holtekilen IV A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994 937 162 og ligger i Bærum kommune med følgende adresse: Michelets vei 18 og 20, 1366 Lysaker.
Sameiet har gårdsnummer 41, bruksnummer 307 og 309.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret		**Periode**
Leder	Pål Fredrik Bugge	2024-2025
Styremedlem	Kristina Dahlberg	2023-2025
Styremedlem	Maria Nylænder	2024-2026
Varamedlem	Ole Jørgen Egner	2023-2025
Varamedlem	Erik Grundt	2024-2026

Valgkomiteen velges for 1 år
Brit Myhre
Tone Ramstad

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets kontaktperson i OBOS er Ole Vegard Tveita.
Sameiets revisor er PWC.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. https://vibbo.no/holtekilen-iv-a

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA, kundenummer 1508799, polisenummer 1455622-2.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

I tilfeller av skader, må skadelidende selv informere forsikringsselskapet med kopi til styret. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret i egen bolig, mens det er styrets ansvar å sørge for kontroll av at utstyret er i orden. Styret har ansvar for å anskaffe og montere slikt utstyr i fellesområdene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV
Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Styrets arbeid
Styremøter, info og leilighetsomsetning
I tillegg til ordinært årsmøte årsmøte, har det vært avholdt 9 styremøter siden årsmøte i 2024. Videre har det vært mye e-postkommunikasjon med byggkomitéen og Selvaag Prosjekt i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

For øvrig minner vi om at endring av mailadresser må meddeles styret om dere ikke skal miste viktig informasjon. Det samme gjelder ved endring av leieboerforhold. Styret oppfordrer seksjonseiere sterkt at de gir sin(e) leieboer(e) tilgang til Vibbo for informasjon som legges ut der, og at Styret kan nå alle som bor i blokken via e-post.

Vi har godkjent 2 nye sameiere siden årsmøtet i 2024.

Pågående prosjekter og utført vedlikehold
Med den pågående rehabiliteringen med Selvaag Prosjekt har det ikke vært rom for andre prosjekter.

Beboere med inngang fra nordsiden har beiset inngangssiden og vinduskarmer i 2023/2024.

Dugnader
Styret er stort sett godt fornøyd med andelen av sameiere og leietakere som møter opp til dugnad. Det gjelder både vår- og høstdugnaden. Det er stort sett de samme som møter hver gang. Hadde vært fint om flere som måtte ha mulighet, møter opp og tar et tak ved fremtidige dugnader og ikke bare overlater det til andre.

Grøntanleggene
Til å bekjempe ugress og uønskede vekster, samt beskjære busker, hekker og prydplanter, har vi siste år benyttet Vaktmesterkompaniet. Vi har vært fornøyd med den jobben som har vært gjort og vil nok benytte oss av deres tjenester også i 2025.

Snørydding og plenklipping
Vi har kontrakt med Handyman/Inge Morten Skjetne og er godt fornøyd med det arbeidet han utfører. Ved store snøfall er det for mye for en person å ha ansvar for å måke, og det er lov å bidra.

Felleskostnaden
Vi prøver å holde felleskostnadene så langt nede som mulig. Prisveksten i 2024 og forventet prisvekst og uforutsett vedlikehold i 2025 samt renteøkningen kan føre til at vi felleskostnaden vil øke ytterligere i 2025.

Norsk Brannvern
I 2024 gjorde Norsk Brannvern det de skulle her. De tok en grundig gjennomgang og avleverte en oversiktlig rapport i etterkant. Hvert år er det beboere som ikke er hjemme når de kommer. Mange gjengangere. Forhåpentligvis har disse leilighetene brannvarslere og slukningsapparat som fungerer og beboere som kan betjene dem, om ikke sørg for å få det i orden.

Fremtidige prosjekter
Av fremtidige prosjekter som ikke er igangsatt, ser listen slik ut i uprioritert rekkefølge.

- Utskifting av vannrør
- Øke antall ladeplasser

Gjennomførte prosjekter
Se https://vibbo.no/holtekilen-iv-a/tema/prosjekter
for liste over gjennomførte prosjekter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr +751 341.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 156 201 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Forventer vil øke til rundt kr 366 000 i 2024.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holtekilen IV A.

Lån
Sameiet Holtekilen IV A har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOLTEKILEN IV A
ORG.NR. 994 937 162, KUNDENR. 5987

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 004 227	2 686 992	2 995 496	3 160 588
Andre inntekter	3	81 540	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 085 767**	**2 686 992**	**2 995 496**	**3 160 588**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 005	-24 224	-30 146	-26 649
Styrehonorar	5	-212 800	-171 800	-213 800	-189 000
Avskrivninger	13	0	-97 280	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-96 955	-92 203	-101 500	-101 500
Konsulenthonorar	7	-111 046	-56 002	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-168 711	-8 889 121	-144 200	-156 201
Forsikringer		-120 275	-110 801	-125 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-340 815	-277 933	-320 000	-366 000
Energi/fyring		-89 821	-133 052	-95 600	-116 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 990	-288 453	-296 000	-313 000
Andre driftskostnader	10	-286 597	-196 322	-175 000	-234 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 761 264**	**-10 345 440**	**-1 559 746**	**-1 711 600**
DRIFTSRESULTAT		**1 324 503**	**-7 658 448**	**1 435 750**	**1 448 988**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 291	6 590	0	10 000
Finanskostnader	12	-1 146 438	-787 882	-1 051 000	-1 143 066
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 112 147**	**-781 292**	**-1 051 000**	**-1 133 066**
ÅRSRESULTAT		**212 356**	**-8 439 740**	**384 750**	**315 922**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 439 740		
Reduksjon udekket tap		212 356	0		

SAMEIET HOLTEKILEN IV A
ORG.NR. 994 937 162, KUNDENR. 5987

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59	609 182
Forskuddsbetalte kostnader		151 716	144 274
Driftskonto OBOS-banken		355 757	444 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 336	3 924
Sparekonto OBOS-banken		780 326	1 202 854
SUM OMLØPSMIDLER		**1 294 194**	**2 404 335**
SUM EIENDELER		**1 294 196**	**2 404 337**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-15 405 791	-15 618 147
SUM EGENKAPITAL		**-15 405 791**	**-15 618 147**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 157 134	15 203 593
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 157 134**	**15 203 593**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 540	70 083
Leverandørgjeld		446 917	2 712 861
Skyldige offentlige avgifter	16	9 127	6 998
Påløpte renter		6 269	28 949
SUM KORTSIKTIG GJELD		**542 853**	**2 818 891**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 294 196**	**2 404 337**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23.04.2025
Styret i Sameiet Holtekilen IV A

Pål Fredrik Bugge Anna Kristina Dahlberg Maria Christin Nylænder

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 448 624
Kabel-TV	287 040
Leie (vaktmesterleilighet)	149 528
Strøm El-bil	119 035
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 004 227**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering, granittheller	45 531
Viderefakturering, elektrikerarbeid	35 991
Annet 3	18
SUM ANDRE INNTEKTER	**81 540**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 005
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 005**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 212 800.
I tillegg har styret fått dekket gave for kr 338, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-81 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 825
Tilleggstjenester, Selvaag Prosjekt AS	-23 971
SUM KONSULENTHONORAR	**-111 046**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 512
Drift/vedlikehold VVS	-3 955
Drift/vedlikehold elektro	-6 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 147
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 465
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-23 618
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 326
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-168 711**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-208 314
Feieavgift	-5 718
Renovasjonsavgift	-118 255
Kommunale avgifter	-8 528
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-340 815**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Container	-10 686
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 250
Annet driftsmateriale	-6 996
Snørydding	-137 500
Gressklipping	-76 250
Andre fremmede tjenester	-1 043
Trykksaker	-1 219
Andre kostnader tillitsvalgte	-338
Andre kontorkostnader	-104
Vedlikehold biler/maskiner	-35 951
Bank- og kortgebyr	-2 991
Velferdskostnader	-170

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-286 597**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	33 988
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
SUM FINANSINNTEKTER	**34 291**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 146 438
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 146 438**

NOTE: 13

Sykkelbod		
Tilgang 2019	184 250	
Avskrevet tidligere	-184 249	
Avskrevet i år	0	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	423 025	
Avskrevet tidligere	-423 024	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-16 303 593	
Nedbetalt i år	146 459	
		-16 157 134
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-15 203 593	
Nedbetalt i år	-15 203 593	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 157 134**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 336
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 791
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 127**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Holtekilen lv A

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 004 227	2 995 496	-8 731	0 %
Andre inntekter	81 540	0	-81 540	100 %
Sum driftsinntekter	**3 085 767**	**2 995 496**	**-90 271**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-30 005	-30 146	-141	0 %
Styrehonorar	-212 800	-213 800	-1 000	0 %
Revisjonshonorar	-8 250	-8 500	-250	3 %
Forretningsførerhonorar	-96 955	-101 500	-4 545	4 %
Konsulenthonorar	-111 046	-50 000	61 046	-122 %
Drift og vedlikehold	-168 711	-144 200	24 511	-17 %
Forsikringer	-120 275	-125 000	-4 725	4 %
Kommunale avgifter	-340 815	-320 000	20 815	-7 %
Energi/fyring	-89 821	-95 600	-5 779	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-295 990	-296 000	-10	0 %
Andre driftskostnader	-286 597	-175 000	111 597	-64 %
Sum driftskostnader	**-1 761 264**	**-1 559 746**	**201 518**	**-13 %**
Driftsresultat	**1 324 503**	**1 435 750**	**111 247**	**8 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	34 291	0	-34 291	100 %
Finanskostnader	-1 146 438	-1 051 000	95 438	-9 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 112 147**	**-1 051 000**	**61 147**	**-6 %**
Årsresultat	**212 356**	**384 750**	**172 394**	**45 %**

Til årsmøtet i Sameiet Holtekilen IV A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holtekilen IV A som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Forslag til vedtak på Årsmøtet 26. mai 2025

Jeg ønsker at styret utarbeider noen felles retningslinjer for hvordan det bør se ut langs inngangspartiene i 1.etg
Nå som vi har brukt store summer på rehabilitering og oppgradering av fasade mot syd, samt malt fasade mot nord, ville det fullføre helhetsinntrykket om vi også gjorde noe med bedene utenfor leilighetene i 1.etg

Dvs. det er nokså tilfeldig hvordan det ser ut nå, fra noen bed hvor det legges ned mye arbeid til der hvor det gjøres minimalt.
Det kan se ut som om det på et tidligere tidspunkt ble plantet vintergrønne busker ved siden av dørene, tenker det er et argument for at man igjen kan finne en felles utforming av bedene til glede for oss alle.
Inngangspartiet er førsteinntrykket når folk kommer på besøk og signaliserer også noe om hvordan sameiet fungerer.

Alternativ 1:
Sameiet tar kostnaden for innkjøp av nye vintergrønne busker til alle bedene. Et par frivillige i sameiet kan gjerne påta seg ansvaret for finne rett type og gjøre selve innkjøpet. Arbeidet med å plante gjøres på høstdugnaden og sameiet har ansvar for videre vedlikehold.

Alternativ 2:
Det legges elvestein i bedene på sameiets regning. Jobben gjøres på høstdugnaden. De som ønsker krukker med sommerblomster ordner det på eget initiativ.

Dersom det ikke gjøres et vedtak på årsmøtet ber jeg om at styret jobber videre med saken og fremmer et forslag ved neste årsmøte som ivaretar helhetsinntrykket og signaliserer at her er «ting på stell».

Mvh
Beate Kielland

Valgkomiteens innstilling 2025

Her følger valgkomiteens innstilling til styrevalg ved årsmøtet 2025 :

Styreleder : Erik Grundt (Velges for 1 år)
Styremedlem : Anna Kristina Dahlberg (velges for 2 år)
Varamedlem : Ole Jørgen Egner (velges for 2 år)
Varamedlem : Thomas Arthur Tønder-Haugland (velges for 1 år)

(Thomas velges kun for ett år, og erstatter Eriks varaplass siden han ble valgt for to år på fjorårets årsmøte)

Valgkomite : Tone Ramstad
Brit Myhre
(Begge velges for 1 år)

Mvh
Valgkomiteen
V/ Tone Ramstad og Brit Myhre

Husordensregler for Michelets vei 18-20

Disse husordensreglene er en veiledning i god naboskikk og handler også om hva vi må gjøre for å unngå tap og skader på felleseiet vårt. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er også ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden og av folk som kommer på besøk. Seksjonseiere er forpliktet til å sørge for at leietakere kjenner alt innhold i husordensreglene.

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

1. Søppel og avfall
Alt søppel skal pakkes godt og sorteres enten som matavfall, plast, papir eller restavfall. Matavfall pakkes i dertil egnede poser utdelt av Bærum Kommune. Papir og plast skal pakkes så flatt og tett det lar seg gjøre. Kasser, brett og kartonger av papp skal slås sammen og deles opp i mindre deler. Er det fullt i beholderne for papir eller plast, må beboerne lagre avfallet hos seg selv til det igjen er plass, eventuelt tømme det i nærmeste papir- eller plastcontainer. Lukene i beholderne skal lukkes etter bruk.

Husk at avfall kan trekke til seg skadedyr og derfor ikke skal legges igjen noe sted på eiendommen.

2. Planter og uteområder
Ta vare på eiendommens beplantning og eiendeler og pass på at barna gjør det samme. Det er ikke lov å bryte grener av trær og busker eller kjøre bil på plenen eller gangstiene /granitthellene på begge sider av blokken. Ballspill henvises til sports-plassen nedenfor Oksenøyveien 37.

3. Husdyrhold
Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre.
Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Eierne plikter å se til at hundene ikke gjør fra seg på sameiets eiendom. Skulle uhellet være ute, er dyreeier forpliktet til å fjerne ekskrementer snarest mulig. Imidlertid oppfordres det til at alle med ansvar for dyr som naturlig kan ledes i bånd, først går en tur på utsiden av fellesområdet før de setter seg ned med dyrene inne på området.

Vis ekstra hensyn på steder der små barn leker og ferdes.

Styret kan nekte beboere å holde husdyr ved gjentatte brudd på reglene.

4. Lufting av tøy og tekstiler
Ikke rist noe slik at det drysser eller støver på naboen under eller ved siden av deg. Tekstiler skal ikke luftes eller henges opp på balkongrekkverk, i vinduer, i felles ganger eller trapper.

5. Vanning og kosting
Ta hensyn og pass på at ikke vann, støv og snø havner hos naboen. Verandaene skal ikke spyles, da det medfører vannsøl hos naboene. Ved måking av snø på verandaene, se til at snøen ikke havner hos noen av naboene under og se til at det ikke er noen under som kan bli truffet av snøen.

6. Fasadeendring
Nye markiser skal ha farger som allerede er i bruk på huset. Kontakt styret hvis du er i tvil om valget. Beboere som skal skifte vinduer og dører, må finne varianter som er så like de gamle som mulig. Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på husets utseende – for eksempel store skilt og antenner og bruk av farger som ikke finnes fra før av.
Se Vibbo https://vibbo.no/holtekilen-iv-a/tema/maling-beis-markiser-og-balkong for fargekoder for markiser, screens og maling. Kontakt styret hvis du er i tvil om valget.

7. Ryddighet
Sykler, leker og annet utstyr til hverdag og fritid skal ikke skjemme eiendommen eller være til sjenanse for andre. Kjellergangene og gangene/passasjene utenfor leilighetene skal være ryddige og lett tilgjengelige slik at de raskt kan brukes til evakuering for eksempel ved brann. Sykler parkeres i sykkelstativ i kjelleren og i sykkelskuret.

8. Parkering
Sameiet har parkeringsplasser langs det hvite gjerdet og den store parkeringsplassen. Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede er merket med bilskiltnummer.

Seksjonseiere og medboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er også ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden og av folk som kommer på besøk.

MERK:
Parkering på den store parkeringsplassen og ved det hvite gjerdet er kun tillatt med gyldig parkeringsoblat godt synlig i vinduet. Hver seksjon har mottatt ett (1) oblat som skal ligge synlig i vindusruten. For sameiere med to biler er det altså kun én bil som kan stå parkert på sameites parkeringsplasser. Bil nr 2 må stå annet sted.

Oblatet kan ikke disponeres av andre enn seksjonseier (evt leietaker av seksjonen). Utleie eller utlån av oblatet **er IKKE tillatt** og vil medføre inndragelse av parkeringstillatelse.

Parkering forbudt
Det er parkering forbudt foran søppelkassene. Dette for å sikre fri tilkomst for tømming. I tillegg er deler av Micheletsvei regulert deler av døgnet på hverdager. Se egne skilt i gaten. Gjelder også sparkesykler.

Ladbar bil
Sameiet tilbyr lading av EL-biler og ladbare hybridbiler mot fast mnd.avgift. Per dags dato er det 6 plasser forbeholdt betalende sameiere med EL-biler og ladbare hybridbiler. Disse er markert med grønt på bildet under. Det er ikke anledning for andre å parkere på disse plassene. Ta kontakt med styret for mer informasjon og priser. Lading av el-biler og ladbare hybridbiler tillates kun på plasser med ladestolper.

Gjester/Familie:
Da vi har for få p-plasser for sameiet, må vi minne om at gjester og familie må parkere annet sted. Pga E18 utbygging har Statens Vegvesen laget til p-plasser litt nedover Michelets vei (tidligere husnr 9) og nederst i Oksenøyveien langs gjerdet som er satt opp mot grendehustomten.

Gjester og håndverkere som kommer til en seksjonsleilighet på dagtid kan parkere frem til kl 16 senest, men så må p-plassene være tilgjengelige for sameiets eiere.

Dette ble innført fra 1. november 2023. Vi ber alle sameiere og medboere om å respektere dette.

9. Brannsikkerhet
Installasjon og bruk av åpen peis er ikke tillatt. Huset vårt er ikke utstyrt med skorsteiner dimensjonert for bruk av peis i leilighetene. Styret skal informeres skriftlig ved utskifting eller montering av ildsted. Monteringen skal utføres av autorisert forhandler eller håndverker. Etter montering skal autorisert installatør, feier eller brannvesen utstede en godkjennelsesattest. Grilling med kull er kun tillatt på sameiets fellesgrill.

10. Vann, rør og våtrom
Leilighetene skal ha tilgjengelig stoppekran. Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet til vann og avløp. Rør- og våtromsarbeider skal utføres etter plan- og bygningsloven og av kyndig person. Eieren skal sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt nedkjølt, og er ansvarlig for frostskader som skyldes mangelfull forsiktighet.

11. Oppussing og støy
Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23 og kl. 07. TV, radio, annen mediebruk, sentrifugering av tøy og øving på musikkinstrumenter skal ikke forstyrre naboene.

All form for snekring, boring og banking skal avsluttes senest kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager og dager før helligdager. Søndager og helligdager skal det ikke være støyende arbeid i leilighetene.

Ved oppussing som medfører støy utover 3 dager, skal de andre sameierne varsles om i hvilken tidsperiode oppussingen vil pågå. Tilsvarende skal alle berørte varsles om strøm må tas eller vannet må stenges av. Det er ikke tillatt å sage fra balkongene, da det skal skje på bakkeplan på inngangssiden til leilighetene med inngang fra svalgangene. Eventuelt sette opp pressenning eller liknende for å hindre at støv og flis havner hos naboene.

Ved festlige sammenkomster der støynivået kan bli høyt, skal berørte naboer varsles god tid i forkant.

12. Dugnad
Hver høst og hver vår - i god tid før 17. mai - er det dugnad med opprydding og vedlikehold av fellesarealene. Alle beboere oppfordres til å delta for å få det pent og ordentlig og for å holde kostnadene nede.

13. Skadedyr
Beboerne er forpliktet til omgående å melde fra til styret sameiet ved oppdagelse av skadedyr så som veggdyr, melbiller, kakerlakker eller gnagere i egen leilighet, bod eller på sameiets fellesområde.

14. Kjøkkenventilator
Kjøkkenventilatorer må ikke kobles rett på luftekanalene, da luftekanalene ikke er av en kvalitet som tåler det.

Brudd på reglene: Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene ikke blir brutt. Der en regel brytes og det oppstår en konflikt, trer styret inn etter at klager selv har forsøkt å løse konflikten. Dersom dette ikke hjelper, tar styret forholdet opp. Styret vil kun forholde seg til skriftlige klager.

SAMEIET HOLTEKILEN IV A
Michelets vei 18-20,
1366 Lysaker

12. mai 2025
https://vibbo.no/holtekilen-iv-a

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 5987 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOLTEKILEN IV A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	307	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Michelets vei 18, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 504 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8689/1953151.pdf
Delarealer	**Delareal** 63 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Id	1951211 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951211)
Navn	FORNEBU, SAS byggelag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8676/1951211.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 135 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 306 m^2 **Formål** Kjørevei

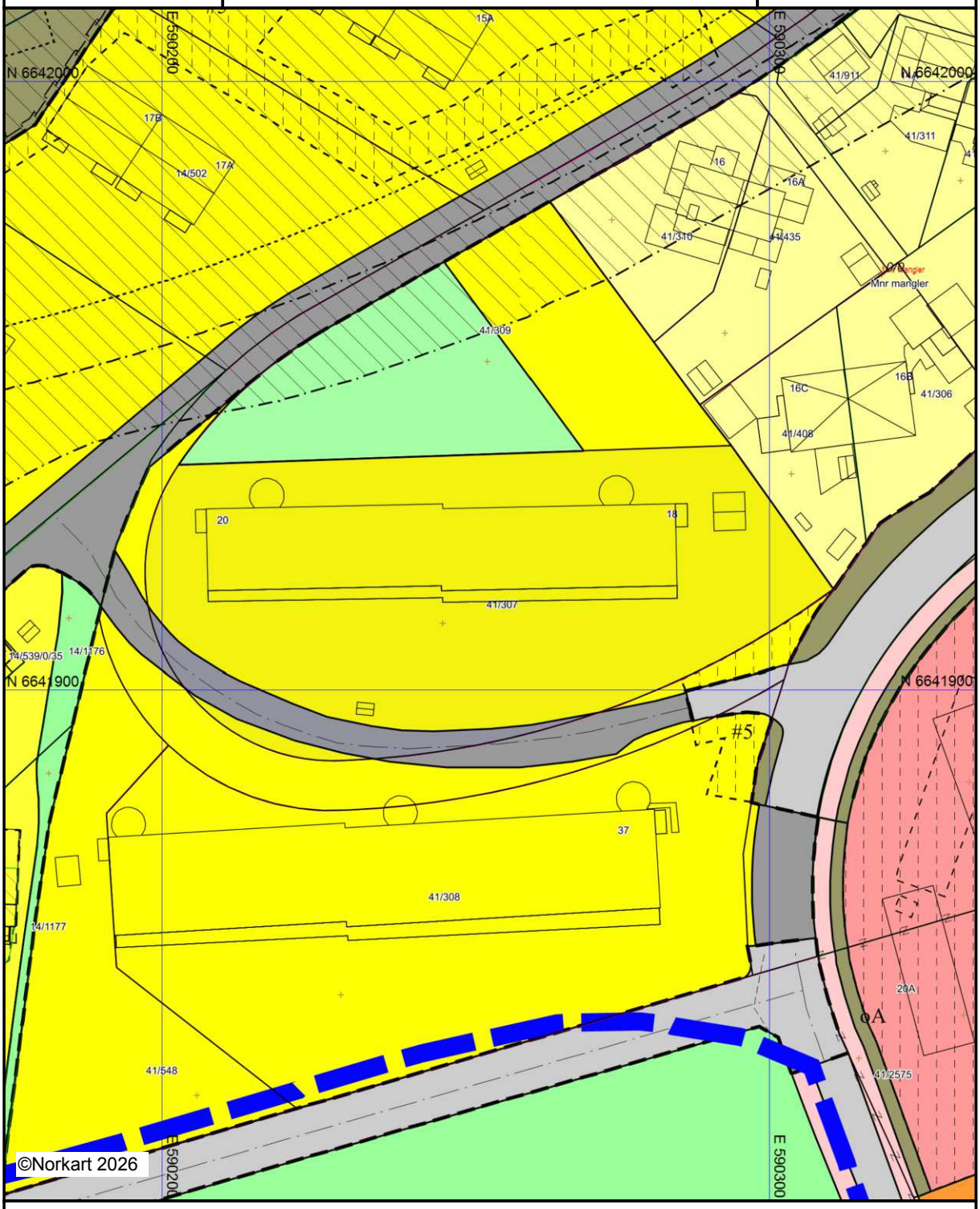
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/307/0/11
Adresse: Michelets vei 18
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Flyplass/taxebane
- Hangar,verksted,administrasjonsbygg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Nærmere angitt offentlig eller privat tjeneste
- Næringsbebyggelse
- Avløpsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Hovednett for sykkel

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

- Naturvern

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

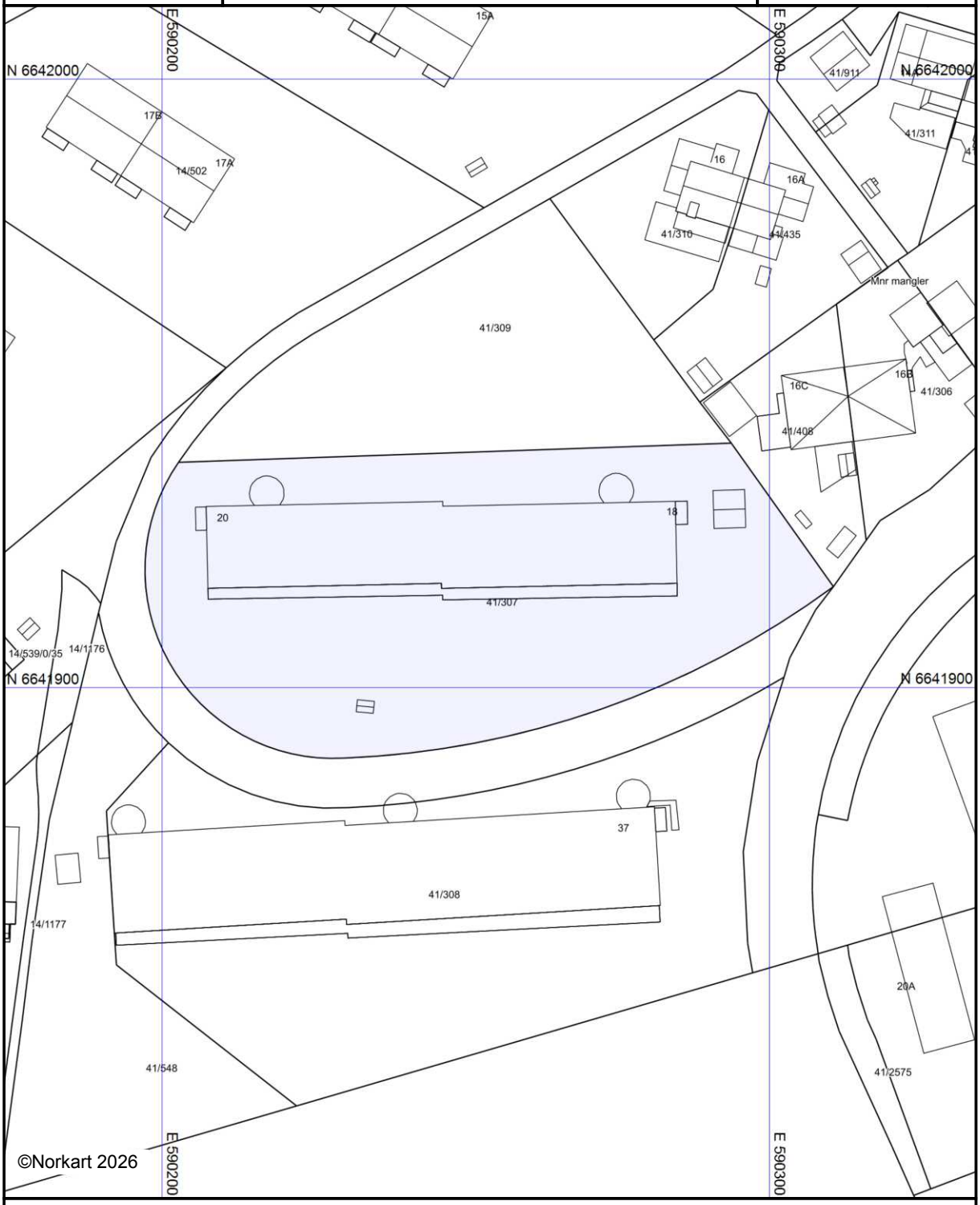
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/307/0/11
Adresse: Michelets vei 18
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

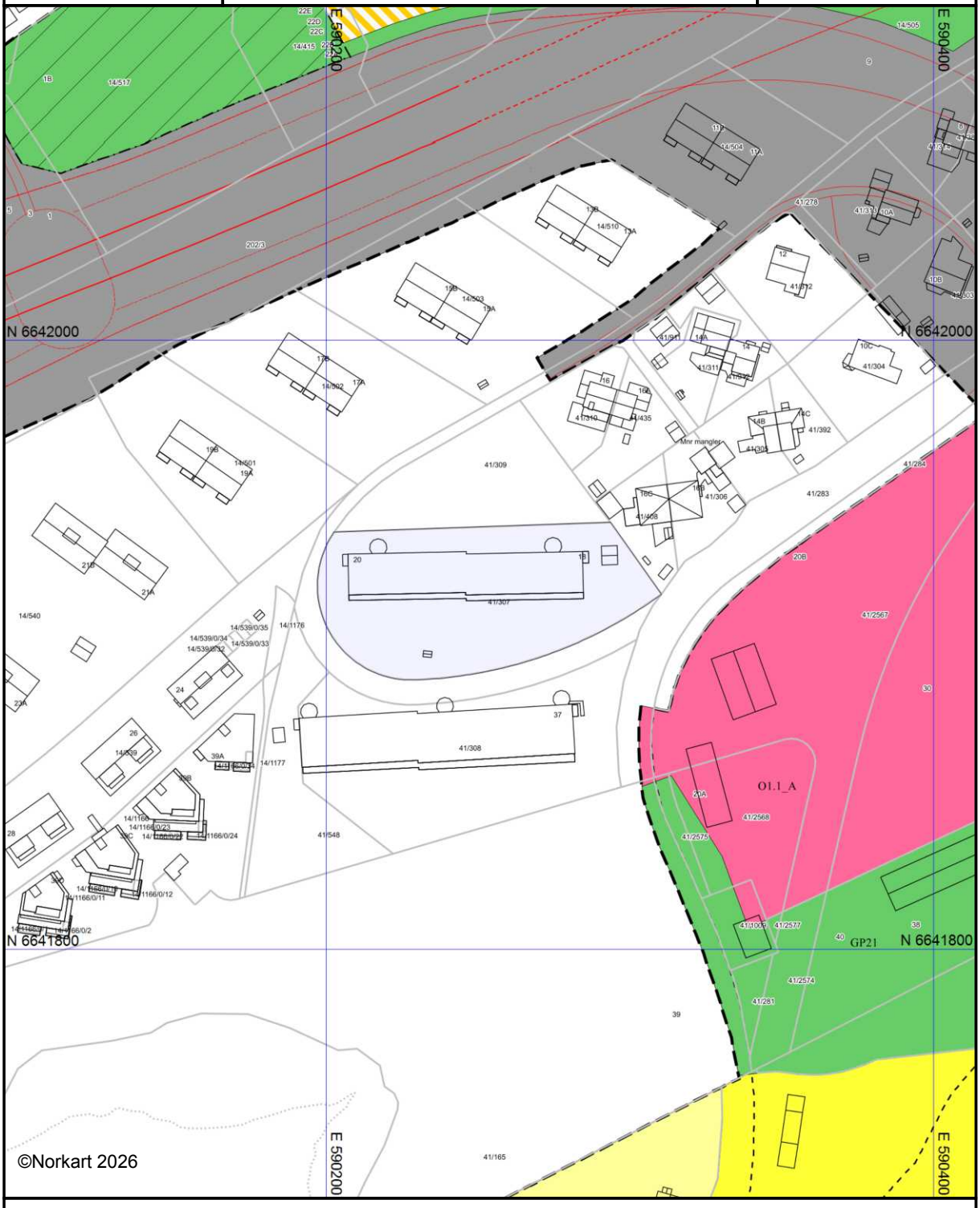
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/307/0/11
Adresse: Michelets vei 18
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

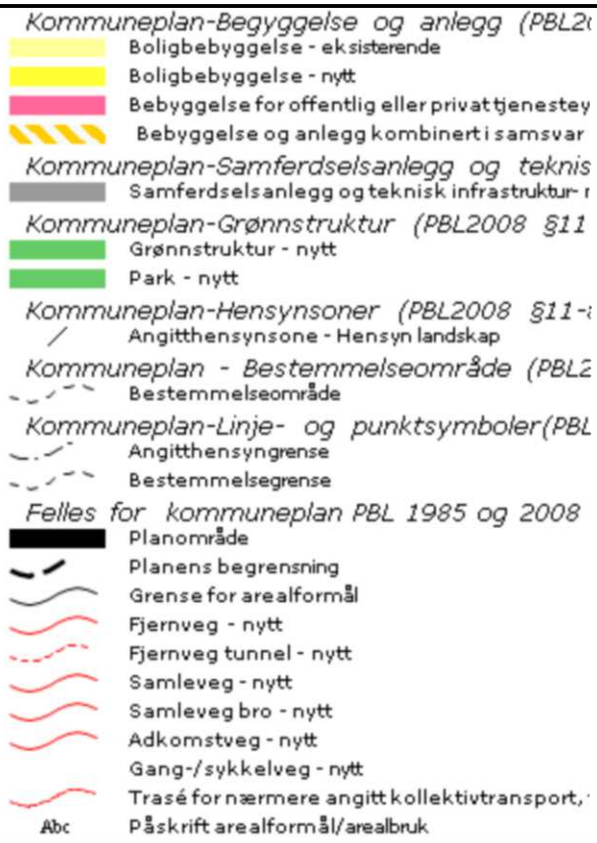
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



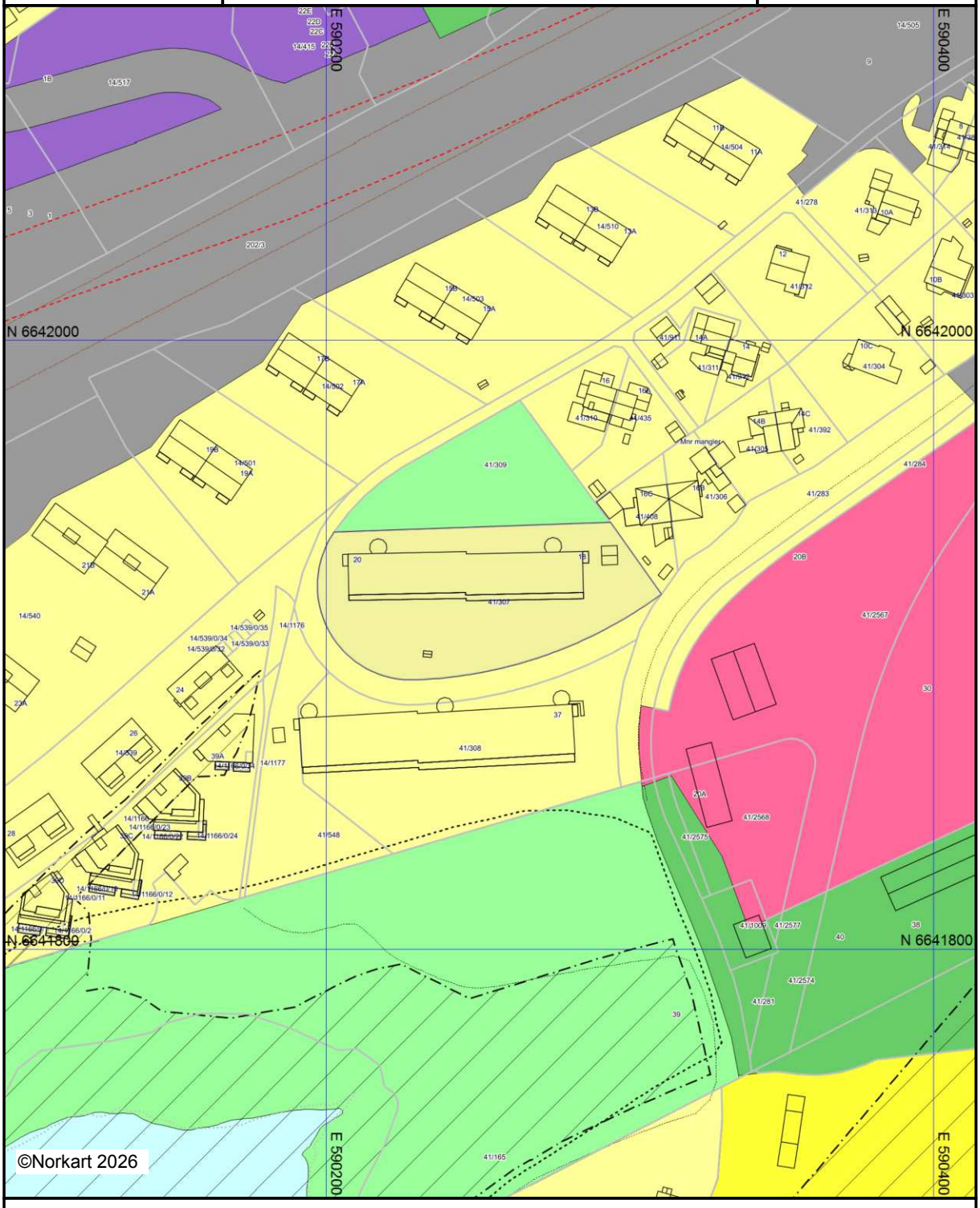
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/307/0/11
Adresse: Michelets vei 18
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

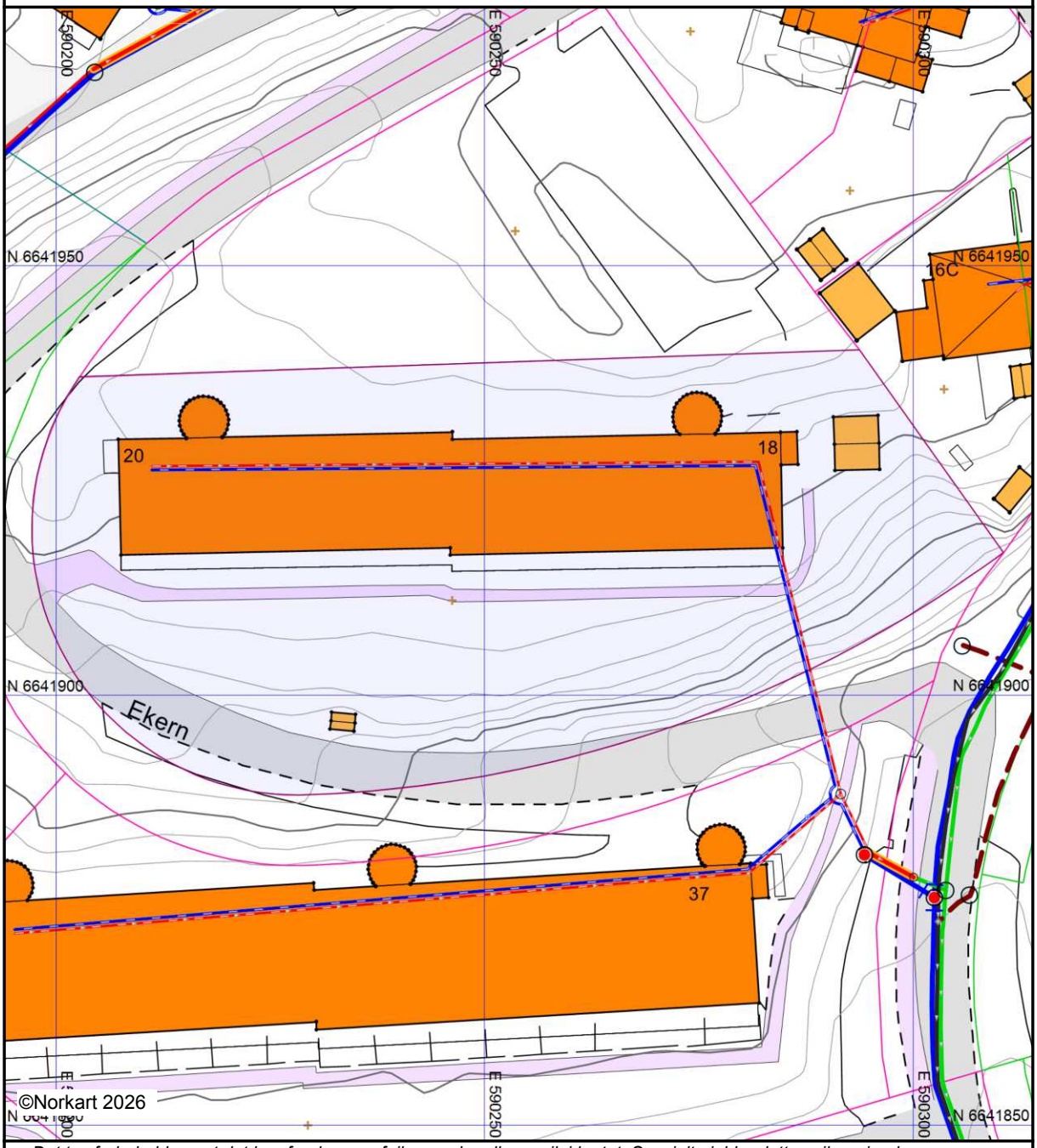
Eiendom: 41/307/0/11
Adresse: Michelets vei 18
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



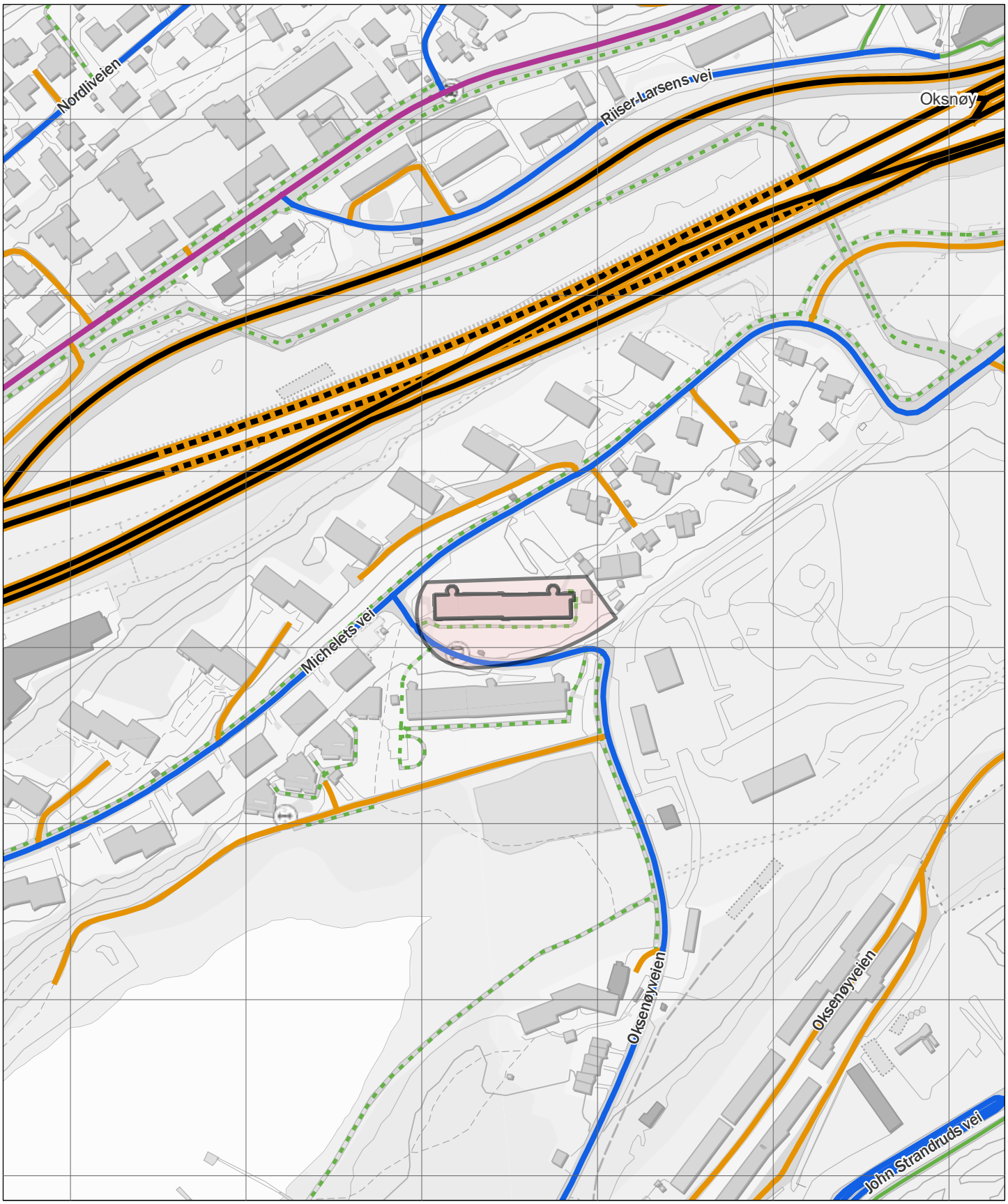
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/307/0/11
Adresse: Michelets vei 18, 1366 LYSAKER

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/04/2026



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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Kile Stokholm Arkitekter AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/20547 - 24/142198/KIS	26.06.2024

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 18 og 20 - nye balkonger
Gnr/Bnr:	41/307
Tiltakshaver:	Sameiet Hiltenkilen 4 A c/o Selvaag Prosjekt AS
Ansvarlig søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 24/141980 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Martine C. Høeg
stedfortreder for avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

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

01020800088KO148521

FA

SAMEIENE HOLTEKILEN, IV A & B
OKSENØYVEIEN 37

1324 LYSAKER

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

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 292

Adresse: OKSENØYVEIEN 37

Gnr: 41 Bnr: 307, 308 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.1.90

Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK

Byggherre: SAMEIENE HOLTEKILEN, IV A & B

Anmelder: SAMEIENE HOLTEKILEN, IV A & B

Ansvarshavende: SOLBERG, JACK F.

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

Sandvika, 19/1-1990
For bygningssjefen

Helge Langbråten

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

Borettslaget Holtekilen IV
Oksenøyvn. 37

1324 LYSAKER

Ingeniør Trulo Eidsvold
Bogstadveien 23

OSLO 3

478-77 SH/Ah
bilag 41

20.4.1978

GNR. 41 BNR. 307/309, MICHELETS VEI 18-20
BYGGHERRE: BORETTSLAGET HOLTEKILEN IV

Vi viser til befaring 4. april d.å. vedrørende brukstillatelse for balkonger på ovennevnte eiendom.

Ved besiktigelsen hadde bygningskontrollen ikke noe å bemerke.
./. Når det gjelder brannvesenets krav vedlegger en brannvesenets uttalelse av 18. april d.å.

Midlertidig brukstillatelse meddeles.

Ferdigattest vil bli utstedt når fylkesmannen har avgjort klagen vedrørende helleleggingunder balkongene og eventuelt krav om helleleggingerutført.

For byggningssjefen
Steinar Hofseth
e.f.

43-54.

S.A.S. Byggelag,
v/herrer Ringnes & Selvaag,
Pr. Hasbitzgt. 18,
Oslo.

Gnr. 41, bnr. 1, tomt 13, Fornebu.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i boligblokk på ovennevnte tomt.

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

En gjör oppmerksom på at innflytningstillatelsen ikke gjelder for underetasjeh.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

Michelets vei 18

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	12 min 1 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Oslo International School 90 elever	13 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekern Linje 214	2 min 0.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	17 min 1.5 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	6 min 3.5 km
Lilleaker Linje 13	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.4 km

BARNEHAGER

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 98 barn	11 min 1 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	15 min 1.3 km
Barnehagen Vier (1-5 år) 54 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Oksenøya	5 min
Kiwi Fornebuporten	11 min

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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	22 min
Vitusapotek Fornebuporten	11 min
Vinmonopol Fornebu S	22 min

SPORT

Oksnøyveien ballslette	3 min
Holtekilen balløkke	4 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	12 min
Lysaker squash og Fitness	20 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

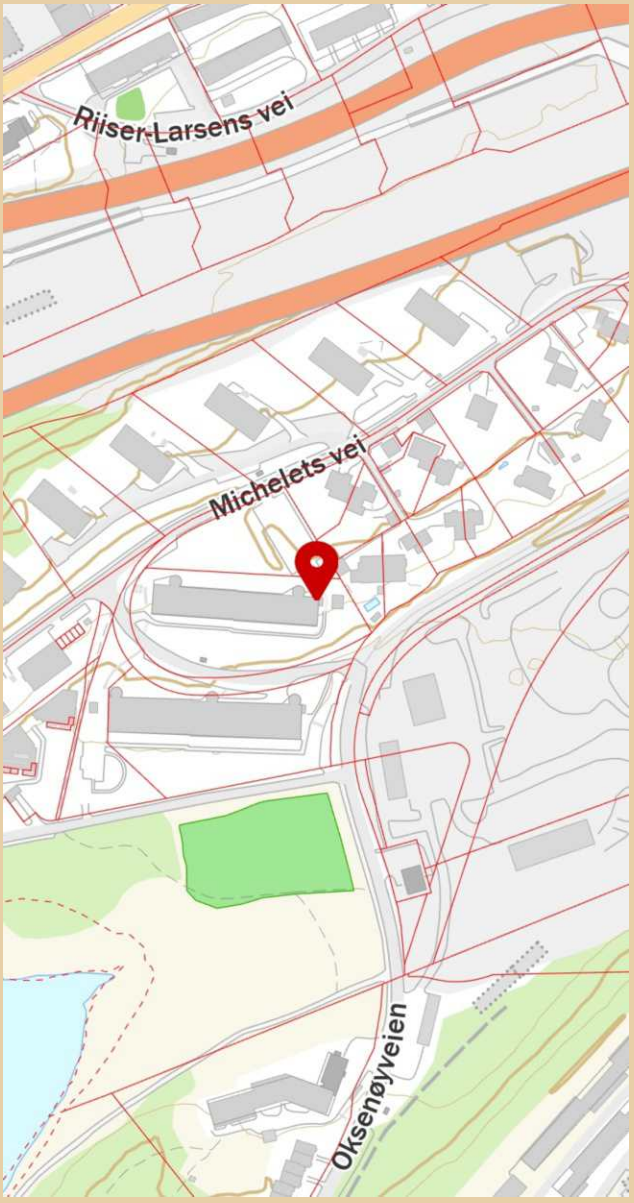
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

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:
Michelets vei 18, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 307, Snr. 11, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250536

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@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.
