NORDVIK

Kilenveien 56

3 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kilenveien 56

Innhold

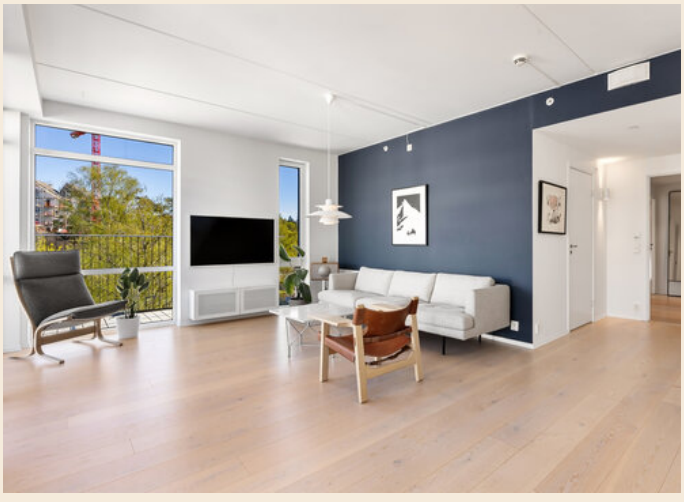
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne 4-roms topp- og hjørneleilighet fra 2017 | To solrike balkonger | Heis | Garasje med lader | 3 sov | 2 bad

Prisantydning	**10 600 000,-**
Omkostninger	**266 380,-**
Totalpris	**10 866 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 135,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

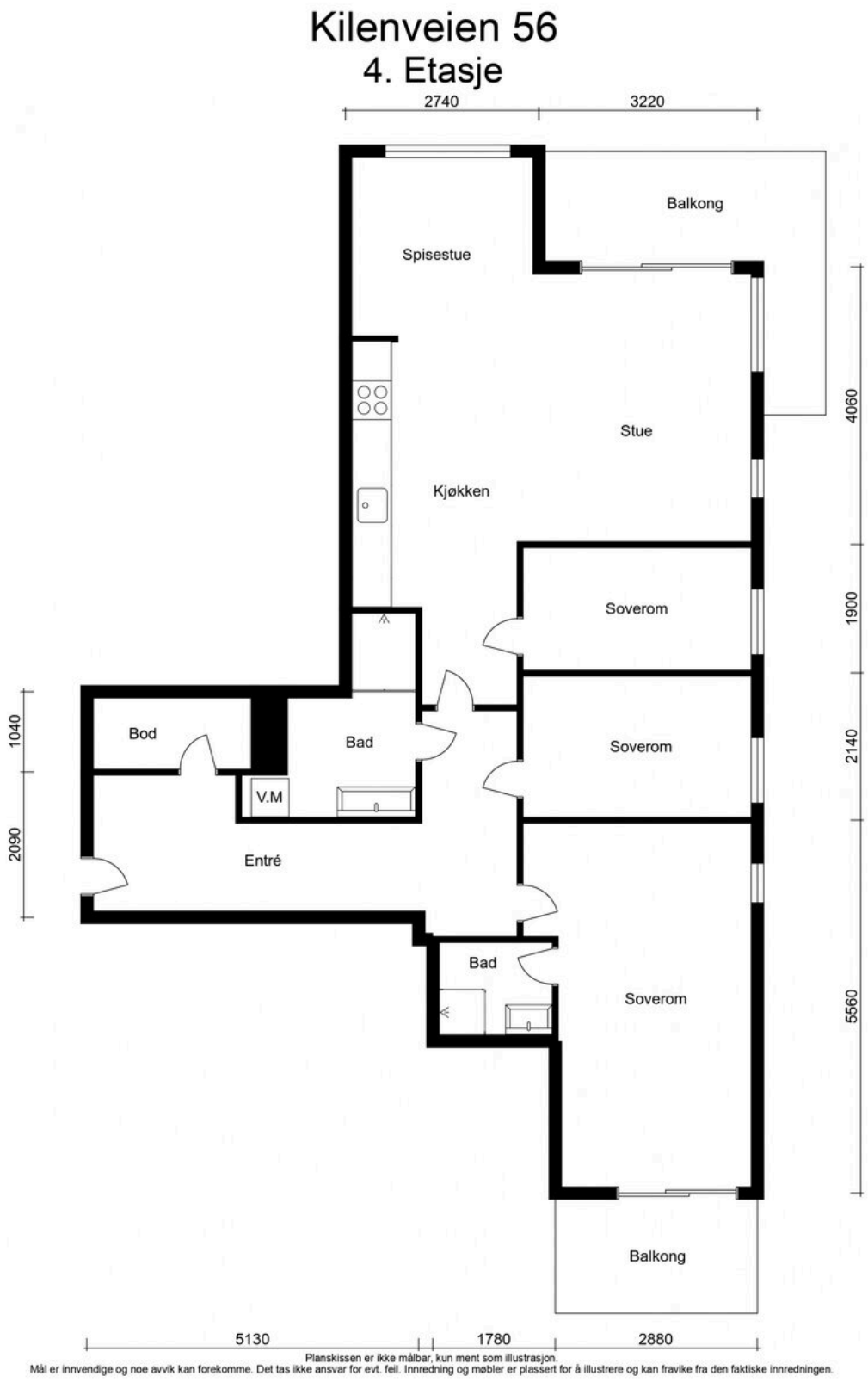
Velkommen til en lys og luftig toppleilighet med lite innsyn, gode solforhold og to attraktive uteplasser. Boligen ligger i 4. etasje og har heisadkomst fra både garasje- og inngangsplan. God og arealeffektiv planløsning.

- Solrike balkonger på 14,5 og 6 kvm
- Stue med flere store gulv-til-tak vinduer
- Åpen og arealeffektiv planløsning
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Garasjeplass med elbillader
- Nyere og moderne bygg fra 2017
- To romslige boder
- Få min. gange til ny T-bane i 2029

Attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til kollektivtransport. Kort vei til både Fornebuporten og Fornebu S som har et rikt utvalg av butikker og serveringsteder. Kort vei også til skoler, barnehager, flere parker og badestrender langs Oslofjorden.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm

































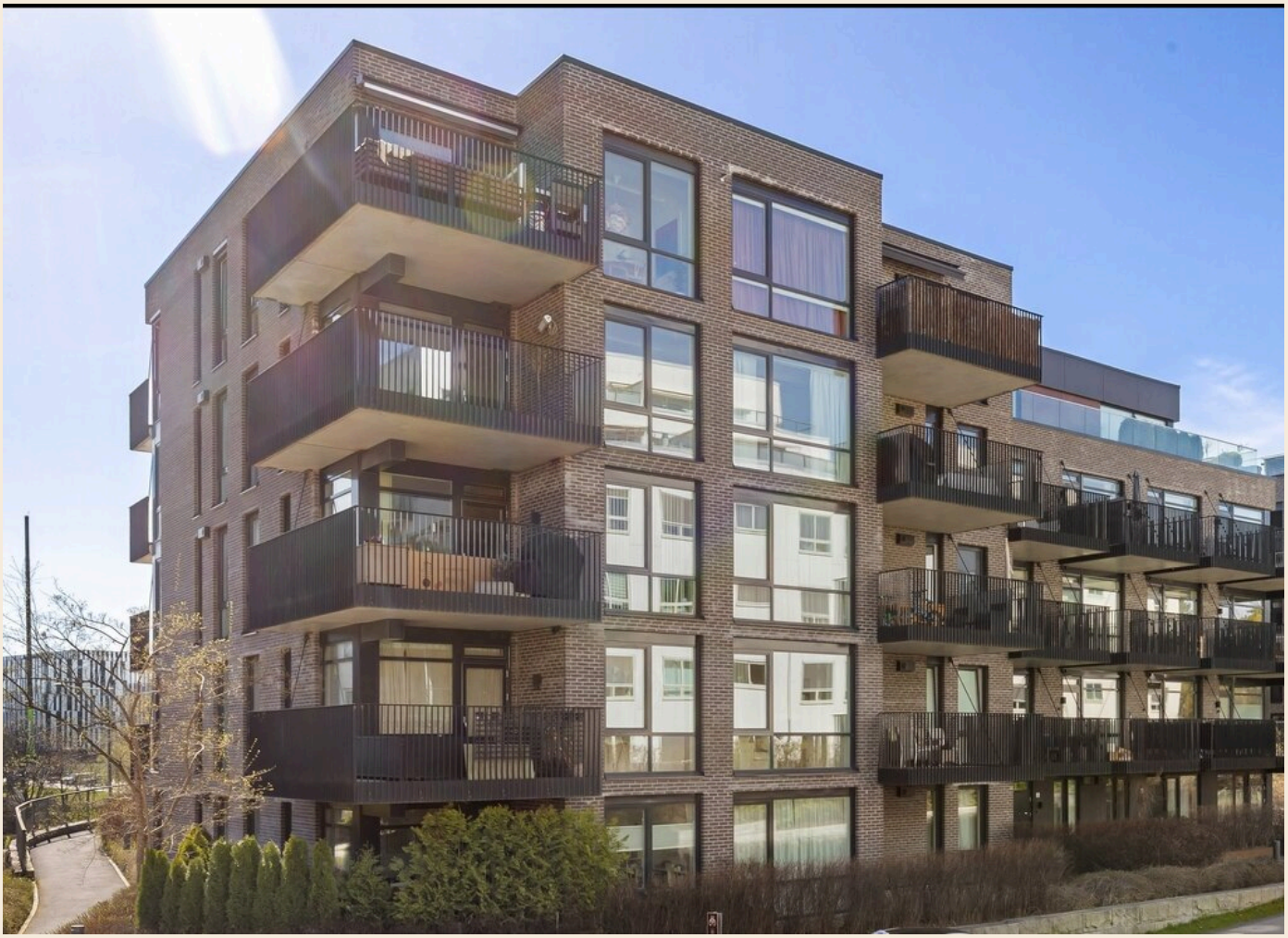














Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0044/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kilenveien 56, 1366 LYSAKER
Gnr 41, bnr 129, snr 92 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Jan Rindal
Tina Christine Thorsen Rognerud

Kjøpesum og omkostninger
10 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
265 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
266 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
279 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 866 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 879 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
4.

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom og hovedbad.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 21 kvm. Balkonger.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 kvm og en garasjeplass med elbillader.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Boligen inneholder entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom og hovedbad. To balkonger. Garasjeplass og bod i kjeller.

Standard
Stue
Lys og romslig stue med fleksible møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Flotte gulv-til-tak-vinduer på begge sider slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. God plass til langbord for sosiale anledninger.

Balkonger
Fra stuen har du utgang til en romslig, nordvestvendt balkong på hele 14,5 kvm. Her kan du nyte utsikt mot Holmenkollen og gode solforhold både på morgenen og kvelden.

Fra hovedsoverommet har du tilgang til en sørøstvendt balkong på ca. 6 kvm. Her kan du nyte solen fra morgen til ettermiddag, samt flott utsikt mot Fornebu og fjorden.

Kjøkken
Kjøkken i åpen løsning med stue og spisestue. Kjøkkenet fremstår stilrent med hvite, glatte fronter og praktisk push-åpning. Benkeplate i kompositt, integrert belysning under overskap og ventilator tilkoblet byggets ventilasjonssystem. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og waterguard.

Hovedsoverom
Et stort og komfortabelt hovedsoverom med eget bad, en romslig skyvedørsgarderobe og direkte utgang til egen balkong. Her er det god plass til dobbeltseng og mer garderobeløsninger om ønskelig.

Bad ved hovedsoverom
Delikat, flislagt bad med gulvvarme som gir en lun følelse året rundt. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med oppbevaring, speil og dusj med glassdører.

Soverom 2
Romslig soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom 3 / Kontor
Fleksibelt rom som egner seg perfekt som soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad ved gang
Stort og praktisk baderom i tilknytning til entréen. Badet har gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengt toalett, romslig servant med skuffer og speil, og et fint dusjhjørne.

Entré
Innbydende og romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Herfra har du også praktisk adkomst til en innvendig bod – perfekt for ekstra lagring.

Overflater
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i oppvarmet og lukket garasjeanlegg. Det er montert elbillader på plassen. Bod ved siden av garasjeplassen. Kun få meter å gå fra garasjeplassen til heis opp til boligplan.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert markise på terrasse (Markisehuset Høvik AS) med stikkontakt i eksisterende støpsel. Montering av screens på noen vinduer, utført av K2 Elektro AS og samsvarserklæring foreligger.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader i garasje. Montert 2022, utført av Assemblin AS. Samsvarserklæring
foreligger.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det skiftet energimålere i sameiet ca 2022-2023.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det var ikke i denne leiligheten, men det har vært skjeggkre i sameiet. Sameiet ble sanert i 2025. Arbeidet ble utført av
Anticimex.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Ja, det var slitasje på komponenter i balansert ventilasjonssystem. Det ble utført service og utskifting av komponenter i
2024, av Ergotek AS.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Sameiet har innhentet støymålingsrapport, husker ikke årstall. Vi har tidligere forsøkt å få støyreduserende tiltak, men kommunen har avslått det fordi målingene var innenfor normalen.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Det er flere prosjekter i området, deriblant Poulsson kvarter og Fornebu-banen.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2016.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med isolerglass.
Alder: 2016.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke kledd med terrassebord.
Rekkverk av stål.
Størrelse: ca. 14,5 m².

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Himmelretning: Nordvest.
Konstruksjon: Betongdekke kledd med terrassebord.
Rekkverk av stål.
Størrelse: ca. 6 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Svart knaggrekke i entré/gang
- Hvit String-hylle gjesterom
- Eik/hvit String-hylle spisestue
- Taklampe spisestue
- Taklampe gjesterom
- Taklampe barnerom
- Luftballong-vegglampe barnerom
- Hvitt veggmontert Swedese-tre barnerom

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Eikehylle med svart innfesting i entré/gang
- Hvit skohylle gang
- Hvit benk/kommode entré/gang
- Bodhyller/lagringshyller i bod medfølger
- Taklampe hovedsoverom
- Hvitt veggmontert skap med to skapdører i stue
- 3 stk vegghengte bokhyller barnerom
- Uåpnet/uåpnede pakke(r) med parkett som er samme type som i leiligheten (overskudd)
- Hvitmalte gulvlister som er av samme typen som i leiligheten (overskudd)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 500 kWh, inkludert strøm til elbillader. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 135,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlig internett fra Altiboks kr 479,-
Garasje kr 210,-
Felleskostnader kr 4 446,07

Felleskostnader økes hvert år med minimum KPI per januar iht. vedtak. For 2026 økte felleskostnadene med 8 % fra 01.01.2026.

Kostnader til oppvarming og varmtvann faktureres etter målt forbruk per måned. Leiligheten betalt ca. kr 6 500,- for året 2025 for varme og varmtvann.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 234 209,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 8 936 834,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Altiboks som betjenes via fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kilenkollen Boligsameie, orgnr. 919901020

Om sameiet
Kilenkollen Boligsameie består av 162 boligseksjoner.

Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919 901 020, og ligger i Bærum kommune med gårds- og bruksnummer: 41/129. Sameiet består av 162 seksjoner.

Det er planlagt utskifting av målere for varmt forbruksvann. Tappevannsmålere vil koste ca. kr. 770 000,- og det vil kreves inn kapital for denne jobben fra hver leilighet. Det er antatt at kostnaden per leilighet blir ca. kr 5 000,- per leilighet.

Utdrag styrets arbeids 2025
Sameiet har i hele perioden hatt en fornuftig likviditet, dette til tross for økende kostnader fra leverandører, og for kommunale tjenester. 2025 viser et driftsunderskudd på kr 9 955. Styret jobber aktivt for å redusere kostnader med gjennomgang av alle serviceavtaler samt oppfølging av den enkelte leverandør. Det har vært en diskusjon med Kone i forhold til kontrakts leveranser, som endte med et forlik hvor Kone krediterte oss for i underkant av kr 80 000,-. For 2026 er sameiets budsjetterte kostnader kr 7 395 953,- og inntektene er budsjettert tilsvarende. Dette inkluderer innkalling av kapital for utskifting av varmt tappevannsmålere, estimert prosjektkostnad kr

770 000,-. Det har vært gjennomført lovpålagt kontroll av sprinkelsentral, brannalarm, service på heis, og røykluker. I tillegg har vi hatt årskontroll av teknisk sentral for vannbåren varme, årskontroll av calling anlegg, dørautomatikk. Utbedringer blir utført fortløpende.

Styret ble pålagt på siste årsmøte i 2025 å utrede interesse for innglassing av balkonger for å få en samlet, rabattert pris for de som er interessert i dette. Styret gjennomførte en dpørreundersøkelse/håndsopprekking på Vibbo om temaet den 5.2.26. Resultatet var at 19 sameiere var interessert innenfor to år, og 11 sameiere var interessert innenfor fem år. Styret jobber videre med saken, og avklarer kostnader knyttet til en søknad til kommunen. Det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling før en eventuell søknad sendes kommunen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering.

Fellesformue
Kr 16 386,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kr 9 955,- og ble vedtatt ført mot egenkapital. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr 47 947,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende.

Det er tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong.

Se husordenregler og vedtekter §8 for vedlikeholdsplikter.

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser jf. § 10 i husordensregler:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 3829108

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 448 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med beplantninger og lekeplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Fra Kilenveien eller til fots via Arnstein Arnebergs vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Fornebu, idyllisk plassert rett ved Holtekilen – et område som har inspirert navnet Kilenkollen. Her bor du i en perfekt balanse mellom sjø, natur og byliv, med kort avstand til både arbeidsplasser og Oslo sentrum.

Området byr på rike rekreasjonsmuligheter året rundt. I umiddelbar nærhet finner du vakre kystlinjer og populære badeplasser som Storøyodden, Rolfsbukta og Halden brygge. Her kan du nyte late sommerdager med strandliv, volleyballbaner, kiosktilbud og stupebrett. Like i nærheten ligger også den frodige Nansenparken – et grønt og levende parkområde med vannspeil, åpne plener, gangstier og sosiale møteplasser som naturlig leder deg videre ned mot sjøen. På hele Fornebu er det godt tilrettelagt med et omfattende nettverk av gang- og sykkelveier, både asfalterte og grusbelagte, som gir gode muligheter for alt fra rolige spaserturer til løpeturer og sykkelturer – også perfekt for barnevogn.

For den aktive finnes et bredt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter. Fornebu har fasiliteter for blant annet fotball, håndball, tennis og bandy, i tillegg til curlinghall, treningssentre og en moderne svømmehall. Vinterstid legges det også kunstisbane på Hundsund.

I nærområdet ligger også Unity Arena, Norges største innendørs multifunksjonsarena, som arrangerer konserter, idrettsarrangementer, messer og familieopplevelser gjennom hele året. Rett over veien

finner du Fornebuporten, et praktisk og hyggelig handelspunkt med blant annet treningssenter, ballbane, dagligvarebutikk, blomsterbutikk, apotek og frisør. Her finner du også flere spisesteder.

Kun en kort tur unna ligger Fornebu S – et moderne kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og hele 950 parkeringsplasser. I tillegg er det kort kjøreavstand til både CC Vest og Sandvika Storsenter for et enda større shoppingtilbud. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet, og det finnes flere hyggelige serveringssteder i området – blant annet kaféen i det gamle flytårnet, restauranter på nærliggende hoteller og populære Sjøflyhavna Kro, som er et yndet samlingspunkt i sommerhalvåret.

Transporttilbudet er svært godt. Fra boligen er det kort vei til bussforbindelser som tar deg raskt til Lysaker og videre til Oslo sentrum på rundt 15 minutter. Fra Sjøflyhavna går det også hurtigbåt til Aker Brygge med en reisetid på kun cirka 12 minutter – en effektiv og behagelig måte å reise på. Fra Lysaker har du tilgang til et omfattende kollektivtilbud med både tog, flytog og bussforbindelser i flere retninger.

Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer det beste av urbane bekvemmeligheter og naturnære omgivelser – ideelt for deg som ønsker en aktiv og komfortabel livsstil.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villa- og blokkbebeyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommer sogner til Storøya/Oksenøya barneskole og Hundsund ungdomsskole. Flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Soverommet nærmest stue er definert som kontor på de byggemeldte tegningene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan Kilenveien 2 MFL., vedtatt 07.05.2014. Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal sammen med søknad om rammetillatelse sendes inn en miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til energi, massehåndtering, transport, bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, avfallshåndtering og materialbruk. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Videre ligger eiendommen i område som er omfattet av:
- Kommuneplanens arealdel 2022-2042, vedtatt 21.06.2023.
- Kommunedelplan ny E18 Vestkorridoren Lysaker - Slependen, vedtatt 18.06.2014.

I området er følgende reguleringsplan under arbeid:
Navn: Fornebu - Fornebuporten.
Plantype: Områderegulering.
Status: Planlegging igangsatt.
Id: 2019021.

På naboeiendommen på andre siden av veien for leiligheten ligger Teleplanbyen som nå heter Poulssons Kvarter skal utvikles til et helhetlig, sammenhengende og større område med boliger og kontorer. I dag er Poulssons Kvarter I igangsatt mens Poulssons Kvarter II, som ikke er påstartet ennå, vil komme mellom dagens påstartede bebyggelse og denne eiendommen. Det er antatt at utviklingen av dette området vil foregå over flere år i sammenheng med etablering av Fornebubanen. Se mer på:

https://fredensborgbolig.no/nybygg/vare-prosjekter/poulssons-kvarter/til-salgs

https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/oksenoyveien-nord/

Obos har planer om å bygge et nytt prosjekt med ca. 600 leiligheter på Fornebuporten Felt 1.1 som ligger på andre siden av sameiet for denne leiligheten. Se mer på:

https://www.obos.no/bolig/prosjekt/fornebuporten

I området jobbes det med å etablere Fornebubanen i tunnel med holdeplass ved Fornebuporten. Banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Se mer på:

https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-

oslo/fornebubanen/

Eiendommen ligger i et område som er preget av betydelig endring og utvikling. Området er under kontinuerlig endring, hvor eksisterende bygningsmasse gradvis rives og erstattes av nye prosjekter. Denne utviklingen kan medføre perioder med byggestøy, anleggstrafikk og generelt økt aktivitetsnivå i området. Det gjøres også oppmerksom på at det pågår arbeid med en ny overordnet byutviklingsplan for området rundt eiendommen som er lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget skal legge tilrette for at Fornebuporten skal utvikles til et attraktivt og dynamisk område for næringsvirksomhet, samtidig som det etableres et levende og funksjonelt boområde med gode lokalsentrumsfunksjoner.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/41/129/92:
02.10.2017 - Dokumentnr: 1072743 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 92
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/9069

01.01.2020 - Dokumentnr: 1334625 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:41 Bnr:129 Snr:92

01.01.2024 - Dokumentnr: 56021 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:129 Snr:92

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2026

Megler
Philip Magnussen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92423637

Megler 2
Hanne Larsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91376360

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kilenveien 56

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.)	218 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Oksenøya skole (1-7 kl.)	506 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Storøya skole (1-7 kl.)	293 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl...	395 elever, 22 klasser	6 min 2.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	534 elever, 37 klasser	10 min 5.4 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Oslo International School	90 elever	12 min 7 km

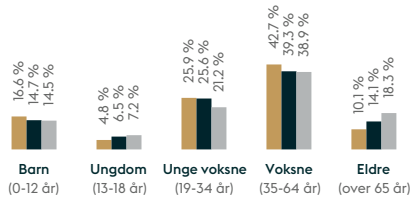
Offentlig transport

Oksenøyveien	Totalt 11 ulike linjer	5 min 0.4 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	17 min 1.3 km
Lilleaker	Linje 13	6 min 2.7 km
Jar	Linje 1, 2, 3, 5	8 min 3.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.8 km

Barnehager

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 ...	97 barn	5 min 0.4 km
Vier Lagåsen barnehage (1-5 år...	51 barn	9 min 0.7 km
Tøffe barnehage (1-5 år)	55 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tjernsmyr gressbane	8 min
Lysaker skole	11 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	6 min
Lysaker Squash	15 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kilenveien 56 , 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 129, snr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1278 **Referansenummer:** DY2108

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Norsk takst NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong og stål
- Yttervegger i betong, stål og utfyllingselementer av bindingsverk
- Flatt tak tekket med papp

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv og malte vegg- og himlingsflater. Det er registrert normal bruksslitasje og enkelte bruksmerker, noe som er forventet i en brukt bolig og vurderes som normalt i forhold til alder.

Badene er prefabrikkerte våtromskabiner fra byggeåret. Overflater består av fliser på gulv og vegger, og det er plastsluk med synlig membran klemt i klemring. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner da dette normalt ikke skal gjøres i prefabrikkerte våtromskabiner. Fuktsøk på utsiden av konstruksjonene ga ikke indikasjoner på fukt.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter og benkeplate og backsplash i kompositt. Innredningen er visuelt kontrollert uten demontering eller funksjonstesting av hvitevarer.

Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Vannledninger er av plast (rør-i-rør-system), og avløpsrør er av plast. Installasjonene er i hovedsak skjulte og vurdert ut fra alder og tilgjengelige synlige deler.

Det elektriske anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Vurderingen er basert på en begrenset visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for utvidet elkontroll, men det anbefales generelt at elektriske anlegg kontrolleres av autorisert elektroinstallatør ved behov.

Samlet sett fremstår boligen med en tilstand som i hovedsak er forventet ut fra byggeår og normal bruk. Rapporten er basert på visuelle undersøkelser uten destruktive inngrep, og det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke er avdekket ved befaringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

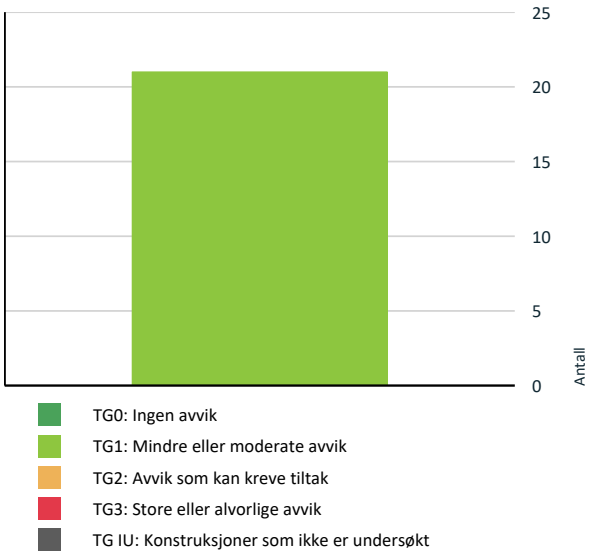
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2018: - Nytt parkettgulv i hele leiligheten - Ny benkeplate på kjøkkenet og backsplashplate 2023: - Slipt og beiset terrassebordene på den store balkongen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2016

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: 2016

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke kledd med terrassebord. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 14,5 m²

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Nordvest
Konstruksjon: Betongdekke kledd med terrassebord. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 6 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme

Romhøyde:
Det er målt 2,64 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Alder: 2017

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2017
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..



4. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Alder: 2017

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning

og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2017
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Tilstandsrapport

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

4. ETASJE > HOVEDBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate og backsplashplate i kompositt
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017. Benkeplate, oppvaskkum og backsplash er fra 2018
Produsent innredning: Drømmekjøkkenet
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via balansert ventilasjon

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2017

Tilstandsrapport

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i innerveggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Selger har byttet filter årlig og det anbefales å bytte filter to ganger per år. Filter deles ut fra styret mot betaling.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

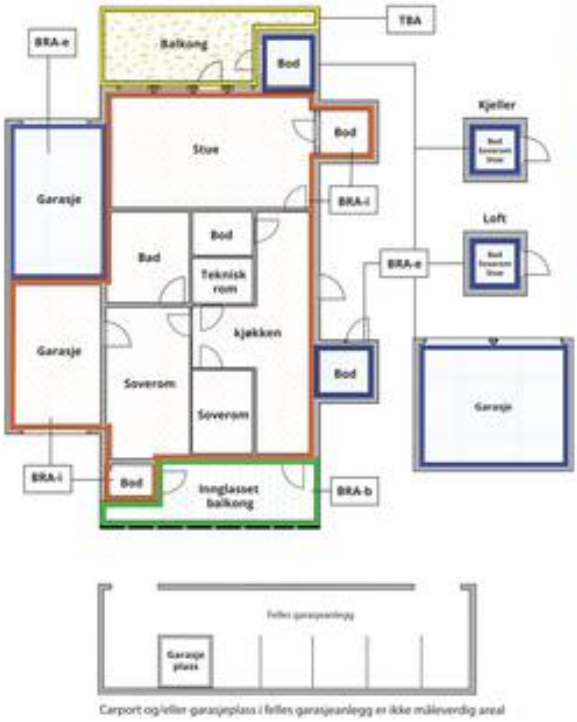
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	96			96	21
Kjeller		5		5	
SUM	**96**	**5**			**21**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, hovedbad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm og en garasjeplass med elbillader.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Jan Rindal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	129		92	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kilenveien 56

Hjemmelshaver
Rindal Jan, Rognerud Tina Christine Thorsen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tina Christine Thorse Rognerud	9578-5999-4-1846019	2026-04-27 21:16:16
Jan Rindal	9578-5999-4-1810737	2026-04-27 14:10:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
44-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kilenveien 56, 1366 LYSAKER

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Jan Rindal, Tina Christine Thorsen Rognerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3829108
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert markise på terrasse (Markisehuset Høvik AS) med stikkontakt i eksisterende støpsel. Montering av screens på noen vinduer, utført av K2 Elektro AS og samsvarserklæring foreligger.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henviser til punkt 2. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader i garasje. Montert 2022, utført av Assemblin AS. Samsvarserklæring foreligger.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det skiftet energimålere i sameiet ca 2022-2023.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det var ikke i denne leiligheten, men det har vært skjeggkre i sameiet. Sameiet ble sanert i 2025. Arbeidet ble utført av Anticimex.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, det var slitasje på komponenter i balansert ventilasjonssystem. Det ble utført service og utskifting av komponenter i 2024, av Ergotek AS.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Sameiet har innhentet støymålingsrapport, husker ikke årstall. Vi har tidligere forsøkt å få støyreduserende tiltak, men kommunen har avslått det fordi målingene var innenfor normalen.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er flere prosjekter i området, deriblant Poulsson kvarter og Fornebu-banen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0044/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jan Rindal	**2026-04-27**	**Tina Christine Thorse Rognerud**	**2026-04-27**

Identifikasjon

Jan Rindal

Identifikasjon

Tina Christine Thorse Rognerud

Signicat

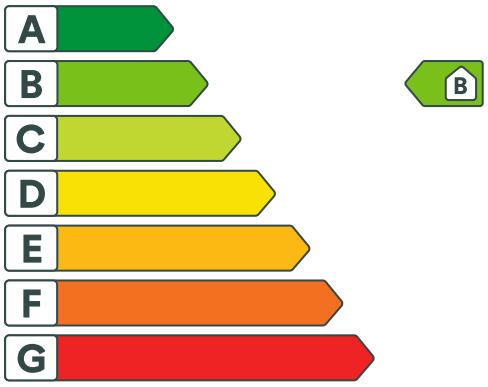
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Kilenveien 56, 1366 LYSAKER**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287498**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300555727**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **129**
Seksjonsnummer **92**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **75,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **75,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 325 kWh**



Kilenveien 56, 1366 LYSAKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kilenveien 56, 1366 LYSAKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0044/26 . Vår ref.: 7585-1-092 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kilenkollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	919901020
Seksjonseier:	Rindal, Jan
Medeier:	Rognerud, Tina Christine Thorsen
Leilighetsnummer:	092
Adresse:	Kilenveien 56, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	92
Gnr.	41
Bnr.	129

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3829108.
- 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.

Kategori felleskostnader økes hvert år med minimum KPI per janar iht. vedtak. For 2026 økes felleskostnadene med 8% fra 01.01.2026.
P-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene som har kjøpt p-plass.
Avtale med ALtibox for bredbånd.
P-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene som har kjøpt p-plass Avregning av fjernvarme ved BKK. Avtale med Altibox for bredbånd. Styrets eneste kontaktmulighet er: kilenkollen@styrerommet.no Felleskostnadene økes hvert år med KPI per januar iht. vedtak. Syret ønsker kontakt info. til kjøperne i eierskiftemeldingen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 135,07,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Månedlig internett/ bredbåndskostnad	479,00	
Garasje	210,00	
Felleskostnader	4 446,07	

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:	592,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	16 386,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7585
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Hundsund ungdomsskole, Snaøyveien 81, Fornebu (store auditorie).

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Mohammad R.D. Asadabadi
8. Presisering av ordensreglene § 2: Sikring av røykfritt inneklima via ventilasjon
9. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret
10. Trafikk og fremkommelighet rundt Unity Arena - forslagsstiller: Irma Ulitna
11. Innglassing av balkonger
12. Brannøvelser - forslagsstiller: Per Håvard Kleven
13. Inspeksjon og vedlikehold av tak - forslagsstiller: Per Håvard Kleven
14. Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B
15. Utvidet vindusvask
16. Installere varmepumpe i sameiet.
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7585 Kilenkollen BS - Årsregnskap 2025.pdf
2. Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

Sak 7

Forbud mot røykig -forslagsstiller: Mohammad R.D. Asadabadi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller opplever å bli plaget av sigarettrøyk fra naboen når vinduene er åpne om sommeren. For å sikre et forsvarlig innemiljø, særlig for små barn, er det i praksis nødvendig å ha vinduene åpne i sommerhalvåret.

Han viser til at varme akkumuleres i byggets konstruksjon gjennom dagen, og at for å oppnå tilstrekkelig temperaturreduksjon så er det nødvendig å lufte på kvelds- og nattestid med åpne vinduer.

Styrets innstilling
Se styrets momenter i sak 9.

Forslag til vedtak
Det innføres totalforbud mot røyking i byggenes fellesarealer og svalganger, herunder også private balkonger og terrasser.

Sak 8

Presisering av ordensreglene § 2: Sikring av røykfritt inneklima via ventilasjon

Forslag fremmet av:
Ida Charlotte Sølvberg Engebretsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette forslaget fremmes for å tette et hull i praktiseringen av § 2 "Hensynet til øvrige beboere" i husordensreglene, og sikre at alle seksjonseiere har et helsemessig forsvarlig inneklima.

Teknisk utfordring og urimelig ulempe:

Bygget er konstruert med balansert ventilasjon der luftinntakene til de enkelte leilighetene er plassert utendørs på bl.a. balkonger og svalgang. Når det røykes tobakk eller cannabis på balkongen, fungerer ventilasjonssystemet som en mekanisk leder som trekker røykgassen direkte inn i naboens stue og soverom. Beboere har ingen mulighet til å verne seg mot dette uten å slå av ventilasjonen, noe som fører til dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.

Harmonisering med eksisterende regler:

Sameiet har allerede i dag forbud mot røyking på svalganger med henvisning til at røyken suges inn i luftinntakene der. Det er en teknisk og juridisk inkonsekvens at beboere mot svalgang er beskyttet mot denne ulempen, mens de med luftinntak på balkongsiden må akseptere at eget inneklima forurenses av naboens uteaktivitet. En presisering av § 2 vil sikre lik behandling av alle seksjonseiere.

Hvorfor dette angår alle:

Helse: I lys av skjerpelsene i Tobakksskadeloven (2025) er vern av barn og sårbare grupper mot passiv røyking i eget hjem et minstekrav til moderne bofellesskap.

Juridisk grunnlag: Eierseksjonsloven § 25 og våre egne ordensregler § 2 forbyr bruk av seksjonen som er til "urimelig ulempe" for andre. Når aktiviteten til én beboer medfører at naboen (og naboens barn) tvinges til å puste inn røykgass på sitt eget soverom, er tålegrensen for urimelig ulempe passert.

Målet med forslaget er ikke å moralisere over beboeres vaner, men å løse en teknisk svakhet ved bygget som gjør at røyking på balkong i praksis betyr røyking inne i naboens leilighet.

Styrets innstilling

Se styrets momenter i sak 9.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å tilføye følgende presisering i ordensreglenes § 2:

"Det er ikke tillatt å røyke på balkonger, terrasser eller svalgang dersom dette medfører innsug av røykgass (tobakk, cannabis eller lignende) i naboers ventilasjonsanlegg. Det er den enkelte beboers ansvar å påse at egen bruk av uteareal ikke forurenser inneklimaet i andre seksjoner"

Sak 9

Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet vårt har vedtatt forbud mot røyking i alle fellesareal, dette inkluderer også svalgangene. Den 4. august inviterte styret sameierne til en åpen inkluderende diskusjon om det også skulle innføres begrensninger på røyking på balkonger og terrasser hvor beboer har en eksklusiv bruksrett.

Momenter til saken fremkommer i vedlegg.

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

- For Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret
- Mot Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret

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

1. I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes «dersom beboer blir helsemessig plaget av røyk, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte sameiere. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

2. I tillegg til det innførte røykeforbudet i alle fellesareal inkludert svalganger, innføres det røykeforbud mellom kl. 22.00 og 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken.

3. I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes: Det innføres et totalt røykeforbud mellom kl. 22.00 0g 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken. Dersom beboerne blir helsemessig plaget av røyk utover forbudet, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte partene. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

Vedlegg

3. 7585 saker til behandling årsmøte.pdf

Sak 10

Trafikk og fremkommelighet rundt Unity Arena - forslagsstiller: Irma Ulitna

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det siste halvåret har det vært mange konserter, og flere veier i området har vært stengt i forbindelse med disse. Dette gjør det krevende å komme frem, blant annet til butikk, skole og barnehage, ettersom veier ofte stenges tidlig på dagen.Vi forstår at store arrangementer krever sikkerhet og trafikkregulering, men slik det er nå, oppleves det som en betydelig belastning for beboerne.

Når én av de store konsertscenene i Oslo snart stenger for oppussing, kan Unity Arena få enda flere arrangementer, noe som kan gjøre situasjonen enda mer utfordrende.

Jeg foreslår at sameiet vurderer å ta kontakt med kommunen for å finne løsninger, for eksempel egne adgangs- eller kjørekort for beboere i nærområdet, slik at vi kan passere avsperringene under arrangementene.

Det kan også være lurt å samarbeide med andre sameier i området for en felles henvendelse til kommunen.

Styrets innstilling

Styrets saksbeskrivelse: Trafikkutfordringene rundt Unity Arena er regulert og håndteres som et fellesprosjekt mellom politi, kommune og Unity Arena. Naboer varsles i forkant av arrangementer. Trafikkreguleringen er tidsbegrenset og gjennomføres innenfor gjeldende regler.

Det bør videre nevnes at Unity Arena etter planen skal rives, og at ny arena skal etableres. Prosjektet er nå under regulering som del av «Fellesplan Fornebuporten med byfortetting».

Unity Arena legger til grunn oppstart i 2026/2027 og ferdigstillelse samtidig med åpning av Fornebubanen i 2029.

Urbaniseringen av Fornebu som etter planen skal starte i løpet av de kommende årene,som omfatter området fra Kilenveien og frem til lokket på endestasjonen for Fornebubanen (ved Rolfsbukta), vil sannsynligvis skape større trafikale utfordringer på tvers av Fornebu enn Unity Arena gjør i dag.

Til avstemming:

Styret foreslår å avvise forslagstillers forslag, men at sameiet i fellesskap ivaretar sine trafikale interesser i den kommende byggeperioden.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å avvise forslagstillers forslag, men at sameiet i fellesskap ivaretar sine trafikale interesser i den kommende byggeperioden.

Sak 11

Innglassing av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ble pålagt på siste årsmøte å utrede interesse for innglassing av balkonger for å få en samlet, rabattert pris for de som er interessert i dette.

Styret gjennomførte en Spørreundersøkelse/håndsopprekking på Vibbo om temaet den 5.2.26. Resultatet var at 19 sameiere var interessert innenfor to år, og 11 sameiere var interessert innenfor fem år.

Forslag til vedtak

Styret jobber videre med saken, og avklarer kostnader knyttet til en søknad til kommunen. Det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling før en eventuell søknad sendes kommunen.

Sak 12

Brannøvelser - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller viser til at han ved utløsning av brannalarmen har observert at beboerne – inkludert ham selv – ofte reagerer nølende. Årlige brannøvelser, kombinert med informasjon og enkel opplæring i bruk av brannvarslingstablåene, kan bidra til at flere beboere lærer nødvendige rutiner. Selv et begrenset antall personer med riktig kompetanse kan bidra til klarhet og hensiktsmessige valg når alarmen går, også i en reell hendelse.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det bør gjennomføres årlig brannøvelser. Styret oppfordrer alle til å lese igjennom brukerhåndboken for leilighetene og sette seg godt inn i forhold rundt brannsikkerhet, kopi ligger på Vibbo under temaer. På side 8,9, og 10 finnes etterlyst informasjon.

Forslag til vedtak

Styret bes iverksette årlige brannøvelser i sameiet, med opplæring og informasjon, gjerne i samarbeid med det kommunale brannvesenet.

Sak 13

Inspeksjon og vedlikehold av tak - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vannlekkasjer fra tak kan medføre betydelige kostnader og være krevende å håndtere. Byggene nærmer seg 10 år, og det blir derfor stadig viktigere å avdekke eventuelle problemer tidlig og iverksette nødvendige tiltak. Sameiets bygg har, så vidt forslagsstiller kjenner til, ikke enkel adkomst til takene, i motsetning til flere andre boligblokker. Det foreslås at det etableres/tilrettelegges for slik adkomst, slik at periodisk ettersyn og vedlikehold kan gjennomføres på en effektiv og sikker måte.

Styrets innstilling

Styrets saksbeskrivelse til forslaget følger i sin helhet som vedlegg i innkallingen.

Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.

Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å finne en løsning som muliggjør enkel tilgang til takene på våre fem bygg, samt ta hånd om regelmessig inspeksjon og nødvendig vedlikehold

Vedlegg

4. vedlegg takvedlikehold.pdf

Sak 14

Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B

Forslag fremmet av:
Simona-Delia Stinga

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende årsmøte om etablering av et mindre overbygg over inngangen til bygg B.

Bakgrunnen er utfordringer med snø- og isdannelse foran inngangsdøren i vinterhalvåret, samt manglende værbeskyttelse ved bruk av inngangen. Forslaget gjelder et diskret glassoverbygg som følger byggets eksisterende uttrykk.

Jeg legger ved en kort beskrivelse av forslaget, inkludert et vedtaksforslag, kostnadsestimat og en illustrasjon av løsningen.

Gi meg gjerne beskjed dersom dere trenger ytterligere informasjon før saken eventuelt settes opp på agendaen for årsmøtet.

Vennlig hilsen

Simona Stinga

Sec 61

Bygg B

Hovedinngangen til bygg B har i dag ikke noe form for tak eller overbygg. I vinterhalvåret fører dette til at snø samler seg direkte foran inngangsdøren. Dette gjør at døren til tider er vanskelig å åpne eller ikke lukker seg ordentlig, og det oppstår ofte is i inngangspartiet. Dette kan påvirke dørens funksjon og samtidig utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko for beboere og besøkende.

I tillegg gir dagens løsning lite skjerming mot vær og vind når man skal bruke inngangen – for eksempel ved regn eller snø når man låser opp døren eller bærer inn varer, bagasje eller lignende.

Et enkelt overbygg vil kunne bidra til å redusere opphopning av snø og is direkte foran inngangen og dermed redusere risiko for glatte partier. Tiltaket vil også kunne bidra til bedre funksjon for inngangsdøren gjennom vinteren og redusere behovet for hyppig snø- og isfjerning rett foran døren. Dette er i tråd med generelle HMS-hensyn knyttet til trygg ferdsel i sameiets fellesarealer. Det foreslås å installere et diskret overbygg i glass over inngangsdøren. Overbygget bør utføres i herdet og laminert sikkerhetsglass med beslag i rustfritt stål eller aluminium. Utformingen bør være enkel og tilpasses eksisterende arkitektoniske uttrykk i bygget slik at tiltaket fremstår helhetlig med fasaden. Foreslåtte mål: bredde: ca. 200 cm og dybde: ca. 110 cm. Dette vil gi tilstrekkelig skjerming av inngangspartiet uten å påvirke fasaden i vesentlig grad. Overbygget monteres sentrert over inngangsdøren på fasaden i bygg B.

- Glassplate (eller to sammenkoblede plater) med bredde ca. 200 cm og dybde ca. 110 cm

- Veggmonterte beslag i rustfritt stål eller aluminium

- Lett fall utover for avrenning av vann og snø

- Klar eller svakt frostet glass for å bevare et lett og diskret uttrykk

Denne typen løsning er vanlig på inngangspartier i nyere boligbygg og gir værbeskyttelse uten å virke visuelt tung på fasaden.

Basert på typiske priser for glassbaldakiner og montering i Norge kan følgende grove estimat legges til grunn:

- Glassoverbygg i herdet/laminert sikkerhetsglass (ca. 2,2 m^2): 7 000 – 10 000 kr

- Beslag, festemateriell og tilpasning: 1 500 – 2 500 kr

- Montering (håndverker): 4 000 – 7 000 kr

Estimert totalkostnad:

ca. 12 500 – 19 500 kr inkl. mva, avhengig av leverandør og monteringsløsning.

Styrets innstilling

Styret har ingenting imot forslag til investeringer som bedrer byggenes funksjonalitet. Men vi synes det er riktig å påpeke at forslaget kommer til nytte for et begrenset antall sameiere i et av våre bygg, 9 av 162 leiligheter.

Bygg B er levert uten tak over hovedinngangsdør. Tiltaket anses derfor å ligge utenfor sameiernes felles plikt til å dekke kostnader som felles vedlikehold eller investeringer for å opprettholde byggets funksjonalitet og standard slik denne var ved overtagelsen.

Dersom man mener dette tiltaket er å anse som en «urimelig fordel på bekostning av andre sameiere», bør man stemme imot forslaget.

Hvis årsmøte stemmer imot forslaget, er det likevel ingenting i veien for at sameierne i bygg B selv kan bekoste ny etablering av tak over inngangspartiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og etablere et glassoverbygg over hovedinngangen til bygg B med omtrentlige mål ca 200 cm x 110 cm, utformet i tråd med byggets eksisterende design og gjeldende krav til sikkerhet og fasadeutforming.

Tiltaket anses som et mindre, forebyggende vedlikeholds- og sikkerhetstiltak for å redusere snø- og isproblematikk ved inngangspartiet og forbedre funksjonen til inngangsdøren i vinterhalvåret. Overbygget vil også bidra til at inngangen til bygg B får en tilsvarende værbeskyttelse som de øvrige byggene i sameiet allerede har.

Kostnaden dekkes over sameiets vedlikeholdsbudsjett innenfor en ramme på inntil 20 000 kr. Styret gis fullmakt til å velge endelig løsning og leverandør innenfor denne rammen, samt sikre at løsningen harmonerer med byggets fasade og eksisterende arkitektoniske uttrykk.

Vedlegg

5. IMG_9678.jpeg

Sak 15

Utvidet vindusvask

Forslag fremmet av:
Signe Kathrine Aalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg finner det både skummelt og vanskelig å vaske de vinduene jeg har som må tas fra innsiden. Jeg har kjøpt en skaftforlenger og henger ut over kanten mens jeg holder meg fast i karmen. Det føles ikke helt trygt. Bra resultat blir det heller ikke.

Jeg har merket meg at vask av balkongglass og de faste vinduene går rimelig kjapt unna når vaskefirmaet først er i gang med lift og spyler. Jeg har derfor tenkt at det kanskje kan være en overkommelig utgift å få også de øvrige vinduene vasket.

Det ville være fint om styret hentet inn pristilbud på vask av alle vinder over bakkeplan og som ikke kan nås fra balkong eller svalgang. I praksis gjelder det kanskje bare for endeleiligheter over 1. etasje?

Ut fra interessen på sameiermøtet for utvidet vask, holdt opp mot den ekstra kostnaden, kan styret vurdere om det er aktuelt å gå videre.

Styrets innstilling
Styret forstår at det kan være utfordrende å henge ut av vinduer for å vaske faste glassfelt under på enkelte fasader. Styret er enig i at det er behov for en vurdering av om flere vinduer skal omfattes av behovet for bruk av lift ved vindusvask.

Utgangspunktet for den vaskingen som foregår nå er kontrakten/salgsprospektet hvor det er påpekt at under felleskostnader kommer det i tillegg kostnader for " felles vindusvask for leiligheter hvor vinduer må vaskes med lift".

Vi betaler i dag kr. 54375,- for høst vasken, og kr. 78750,- for vår vasken, totalt kr. 133125,-.

Forslag til vedtak
Styret undersøker og henter inn pristilbud på vindusvask.

Sak 16

Installere varmepumpe i sameiet.

Forslag fremmet av:
Vidar Høyset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De små og mellomstore leilighetene i sameiet har utfordringer under varme perioder på

sommeren. Dette er delvis relatert til at i disse leilighetene så er dører og vinduer montert på

en av sidene slik at det ikke er mulig å få til en gjennomlufting for å få redusert temperaturen.

Noen uker sist sommer så var temperaturen på soverom over 30 grader, og da er det utfordrende å få kvalitetssøvn i løpet av natta.

En varmepumpe vil gi et betydelig bedre inneklima på sommertid.

Undertegnede har vært i dialog med styret og fått tilbakemelding på at det må utføres en konsekvensutredning av et selskap med sentralgodkjenning i tiltaksklasse 3 støy.

Videre så har vi vært i kontakt med en leverandør av varmepumper, og de kan levere på dette, men at kostnaden er langt høyere enn det den enkelte sameier kan stå for.

Styrets innstilling

Styrets praktiske innvending er forholdet til støy (NS 8175, Pbl.), håndtering av kondensvann, og estetikk(byggemelding) . Et vedtak om gjennomføring vil kreve full prosjektering i samsvar med SAK10/TEK17. Prosjektering medfører en kostnad.

Årsaken til at dette må prosjekteres i samsvar med SAK10, er at det er et offentligrettslig krav til støy fra tekniske installasjoner og inn i leilighetene, samt støy fra balkong til balkong. Det er nødvendig å prosjektere dette for å påse at det er innenfor regelverket, slik at vi slipper tvister med beboere i etterkant.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å foreta en konsekvensutredning for installasjon av varmepumpe i borettslaget for sameiets regning.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sjur Ingar Aamodt

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.611.774,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919901020, KLIENTNR. 7585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 004 024	5 482 082	6 000 000	6 449 000
Ladeinntekter elbil		176 914	57 470	84 000	134 400
Andre inntekter	3	183 435	320 401	840 000	840 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 364 373**	**5 859 953**	**6 924 000**	**7 423 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-1	-96 665	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 867	-16 205	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-249 685	-238 278	-247 000	-258 115
Konsulenthonorar		-12 840	-16 683	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-931 556	-1 114 869	-1 729 000	-1 756 508
Forsikringer		-376 237	-336 065	-376 236	-421 384
Kommunale avgifter	8	-1 760 602	-1 571 469	-1 805 880	-1 946 000
Energi/fyring	9	-654 678	-497 108	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-925 596	-883 674	-884 000	-931 176
Andre driftskostnader	10	-1 267 529	-1 226 637	-1 107 200	-1 311 030
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 431 791**	**-6 225 853**	**-6 920 316**	**-7 395 953**
DRIFTSRESULTAT		**-67 418**	**-365 900**	**3 684**	**27 447**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 867	52 671	41 000	20 500
Finanskostnader	12	-404	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**57 463**	**52 671**	**41 000**	**20 500**
ÅRSRESULTAT		**-9 955**	**-313 229**	**44 684**	**47 947**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-9 955	-313 229		

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919901020, KLIENTNR. 7585

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 055	9 091
Forskuddsbetalte kostnader		38 809	36 195
Andre kortsiktige fordringer	14	30 081	0
Driftskonto OBOS-banken		466 178	312 676
Sparekonto OBOS-banken		1 557 047	1 702 263
SUM OMLØPSMIDLER		**2 125 170**	**2 060 225**
SUM EIENDELER		**2 125 170**	**2 060 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 611 774	1 621 729
SUM EGENKAPITAL		**1 611 774**	**1 621 729**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 061	119 056
Leverandørgjeld		393 335	319 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		**513 396**	**438 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 125 170**	**2 060 226**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.03.2026
Styret i Kilenkollen Boligsameie

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

Tor-Vidar Gundersen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 808 868
Garasje	302 840
Månedlig internett/ bredbåndskostnad	892 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 004 024**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	159 000
Nøkler	4 000
Parkering/Garasje	20 435
SUM ANDRE INNTEKTER	**183 435**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 400

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 867
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 867**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-187 615
Drift/vedlikehold VVS	-110 073
Drift/vedlikehold elektro	-157 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 053
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 408
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 927
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 470
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-10 793
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-931 556**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 244 575
Renovasjonsgebyr	-516 027
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 760 602**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-654 678
SUM ENERGI / FYRING	**-654 678**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-2 725
Vaktmestertjenester	-583 876
Vakthold	-144 685
Renhold ved firmaer	-481 620
Andre driftskostnader	-46 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-150
Bankgebyr	-5 158
Øreavrunding	145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 267 529**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
Andre renteinntekter	1 268
SUM FINANSINNTEKTER	**57 867**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-404
SUM FINANSKOSTNADER	**-404**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2021	299 216	
Avskrevet tidligere	-299 215	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**1**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	30 081
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**30 081**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YUSAJ-FXWHS-B3BGU-IUE7F-ILM0T-BJSGP

Styrets arbeid i 2025.

Styret har i denne perioden avholdt seks styremøter.

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

Sameiet har i hele perioden hatt en fornuftig likviditet, dette til tross for økende kostnader fra leverandører, og for kommunale tjenester.
2025 viser et driftsunderskudd på kr.9955.
Styret jobber aktivt for å redusere kostnader med gjennomgang av alle serviceavtaler samt oppfølging av den enkelte leverandør.
Det har vært en diskusjon med Kone i forhold til kontrakts leveranser, som endte med et forlik hvor Kone krediterte oss for i underkant av kr. 80000,-.

For 2026 er sameiets budsjetterte kostnader kr.7395953,- og inntektene er budsjettert tilsvarende. Dette inkluderer innkalling av kapital for utskifting av varmt tappevanns målere, estimert prosjektkostnad kr. 770000.

Det har vært gjennomført lovpålagt kontroll av sprinkelsentral, brannalarm, service på heis, og røykluker. I tillegg har vi hatt årskontroll av teknisk sentral for vannbåren varme, årskontroll av calling anlegg, dørautomatikk. Utbedringer blir utført fortløpende.

Ellers vises det til løpende drifts og prosjektinformasjon på Vibbo.

Kilenkollen, 16.03.2026

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

SAK 8 FORBUD MOT RØYKING - FORSLAGSSTILLER: STYRET
Sameiet vårt har vedtatt forbud mot røyking i alle fellesareal, dette inkluderer også svalgangene. Den 4. august inviterte styret sameierne til en åpen inkluderende diskusjon om det også skulle innføres begrensninger på røyking på balkonger og terrasser hvor beboer har en eksklusiv bruksrett.
Momenter til saken:

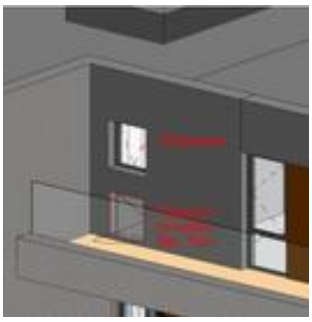
- Eierseksjonsloven.
- Røykeloven (tobakksskadeloven) regulerer i hovedsak ikke røyking i private hjem, herunder problemstillinger knyttet til naborøyking.
- Eierseksjonsloven og borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som konkretiserer hva som er tillatt og ikke tillatt på eiendommen. Det er imidlertid kun «vanlige ordensregler» som kan fastsettes.
- Røyking i egen boenhet tilhører den private sfære. Dette gjelder i utgangspunktet også for eierens terrasse og balkong.
- Det kan fastsettes ordensregler for fellesarealer, herunder balkonger/terrasser, i boligsameier/borettslag der røyk lett kan trekke inn i andre boenheter, for eksempel via ventilasjonsanlegg. Spørsmål som bør vurderes er om ulempen kan reduseres gjennom lokale tiltak (f.eks. enkle skillevegger), hvem som skal være ansvarlig for gjennomføring, og hvem som skal bære kostnadene.
- Rekkefølge for vurdering av lokale tiltak: dialog med nabo, fysiske tiltak, forbud mv.

Til avstemming:
I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes «dersom beboer blir helsemessig plaget av røyk, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte sameiere. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne».

SAK 12 INSPEKSJON OG VEDLIKEHOLD AV TAK. - FORSLAGSTILLER PER HÅVARD KLEVEN
Vannlekkasjer fra tak kan medføre betydelige kostnader og være krevende å håndtere. Byggene nærmer seg 10 år, og det blir derfor stadig viktigere å avdekke eventuelle problemer tidlig og iverksette nødvendige tiltak. Sameiets bygg har, så vidt forslagsstiller kjenner til, ikke enkel adkomst til takene, i motsetning til flere andre boligblokker. Det foreslås at det etableres/tilrettelegges for slik adkomst, slik at periodisk ettersyn og vedlikehold kan gjennomføres på en effektiv og sikker måte.

Styrets saksbeskrivelse til forslaget:
Bygg B har adkomst gjennom luke i tak.
For de øvrige byggene skulle det vært etablert adkomst til hovedtaket via luke under røykvindu og videre opp på hovedtaket.
Dette var ikke etablert ved sameieres overtakelse for toppleilighetene. Terrassearealet, der hvor fastmontert stige skulle stått, er seksjonert som del av leilighetene med store terrasser. Leilighetseierne ønsket ikke å avstå bruksrett til de to m^2 som var nødvendig for etablering av stige i etterkant.
Som følge av dette ble Selvaag anmodet om å etablere luke i taket over øverste repos, noe de ikke aksepterte.

Dette innebærer at inspeksjon av hovedtakene må skje via transport gjennom enkelte leiligheter, og ved bruk av medbrakt stige fra leilighetenes terrasser. Når stige med ryggbøyle ikke er fastmontert, må den plasseres på den delen av terrassen som gir nødvendig manøvrerings- og sikkerhetsareal for personell.
Ved større reparasjoner og eventuell omlegging av taket på et senere tidspunkt, vil nødvendige tiltak for adkomst bli vurdert og gjennomført.
Det kan nevnes at etablering av luker i taket for inspeksjon eller ettermontering som prosjektert, vil ha en kostnadsramme på mer enn kr. 500000,-+++
Inntil videre vil sameiets juridiske rett til adkomst gjennom leiligheter og terrasser benyttes i dialog med berørte sameiere.





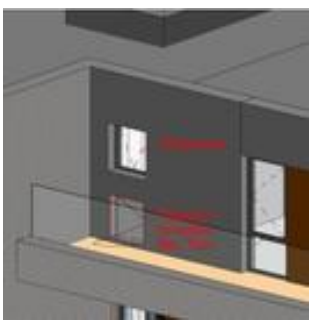
Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:
Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.
Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Forslagstillers forslag til vedtak: Styret får i oppdrag å finne en løsning som muliggjør enkel tilgang til takene på våre fem bygg, samt ta hånd om regelmessig inspeksjon og nødvendig vedlikehold

Styrets saksbeskrivelse til forslaget:
Bygg B har adkomst gjennom luke i tak.
For de øvrige byggene skulle det vært etablert adkomst til hovedtaket via luke under røykvindu og videre opp på hovedtaket.
Dette var ikke etablert ved sameieres overtakelse for toppleilighetene. Terrassearealet, der hvor fastmontert stige skulle stått, er seksjonert som del av leilighetene med store terrasser. Leilighetseierne ønsket ikke å avstå bruksrett til de to m^2 som var nødvendig for etablering av stige i etterkant.
Som følge av dette ble Selvaag anmodet om å etablere luke i taket over øverste repos, noe de ikke aksepterte.
Dette innebærer at inspeksjon av hovedtakene må skje via transport gjennom enkelte leiligheter, og ved bruk av medbrakt stige fra leilighetenes terrasser. Når stige med ryggbøyle ikke er fastmontert, må den plasseres på den delen av terrassen som gir nødvendig manøvrerings- og sikkerhetsareal for personell.
Ved større reparasjoner og eventuell omlegging av taket på et senere tidspunkt, vil nødvendige tiltak for adkomst bli vurdert og gjennomført.
Det kan nevnes at etablering av luker i taket for inspeksjon eller ettermontering som prosjektert, vil ha en kostnadsramme på mer enn kr. 500000,-+++
Inntil videre vil sameiets juridiske rett til adkomst gjennom leiligheter og terrasser benyttes i dialog med berørte sameiere.





Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:
Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.
Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Vedlegg 5 til sak 14. Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 7585 **Selskapsnavn:** KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919901020
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Hundsund ungdomsskole, Snaøyveien 81, Fornebu (store auditorie).

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:
Kine Skjetne Arnestad er valgt.

✓ **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 avkrysset fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Frank Robert Axel Winnberg er valgt.

✓ **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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Mohammad R.D. Asadabadi

Forslagsstiller opplever å bli plaget av sigarettrøyk fra naboen når vinduene er åpne om sommeren. For å sikre et forsvarlig innemiljø, særlig for små barn, er det i praksis nødvendig å ha vinduene åpne i sommerhalvåret.

Han viser til at varme akkumuleres i byggets konstruksjon gjennom dagen, og at for å oppnå tilstrekkelig temperaturreduksjon så er det nødvendig å lufte på kvelds- og nattestid med åpne vinduer.

Styrets innstilling
Se styrets momenter i sak 9.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Presisering av ordensreglene § 2: Sikring av røykfritt inneklima via ventilasjon

Fremmet av: Ida Charlotte Sølvberg Engebretsen

Dette forslaget fremmes for å tette et hull i praktiseringen av § 2 "Hensynet til øvrige beboere" i husordensreglene, og sikre at alle seksjonseiere har et helsemessig forsvarlig inneklima.

Teknisk utfordring og urimelig ulempe:

Bygget er konstruert med balansert ventilasjon der luftinntakene til de enkelte leilighetene er plassert utendørs på bl.a. balkonger og svalgang. Når det røykes tobakk eller cannabis på balkongen, fungerer ventilasjonssystemet som en mekanisk leder som trekker røykgassen direkte inn i naboens stue og soverom. Beboere har ingen mulighet til å verne seg mot dette uten å slå av ventilasjonen, noe som fører til dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.

Harmonisering med eksisterende regler:

Sameiet har allerede i dag forbud mot røyking på svalganger med henvisning til at røyken suges inn i luftinntakene der. Det er en teknisk og juridisk inkonsekvens at beboere mot svalgang er beskyttet mot denne ulempen, mens de med luftinntak på balkongsiden må akseptere at eget inneklima forurenses av naboens uteaktivitet. En presisering av § 2 vil sikre lik behandling av alle seksjonseiere.

Hvorfor dette angår alle:

Helse: I lys av skjerpelsene i Tobakksskadeloven (2025) er vern av barn og sårbare grupper mot passiv røyking i eget hjem et minstekrav til moderne bofellesskap.

Juridisk grunnlag: Eierseksjonsloven § 25 og våre egne ordensregler § 2 forbyr bruk av seksjonen som er til "urimelig ulempe" for andre. Når aktiviteten til én beboer medfører at naboen (og naboens barn) tvinges til å puste inn røykgass på sitt eget soverom, er tålegrensen for urimelig ulempe passert.

Målet med forslaget er ikke å moralisere over beboeres vaner, men å løse en teknisk svakhet ved bygget som gjør at røyking på balkong i praksis betyr røyking inne i naboens leilighet.

Styrets innstilling
Se styrets momenter i sak 9.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar å tilføye følgende presisering i ordensreglenes § 2:
"Det er ikke tillatt å røyke på balkonger, terrasser eller svalgang dersom dette medfører innsug av røykgass (tobakk, cannabis eller lignende) i naboers ventilasjonsanlegg. Det er den enkelte beboers ansvar å påse at egen bruk av utearealet ikke forurenser inneklimaet i andre seksjoner"

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslagsstiller trakk forslaget. Forslaget utgår.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret

Sameiet vårt har vedtatt forbud mot røyking i alle fellesareal, dette inkluderer også svalgangene. Den 4. august inviterte styret sameierne til en åpen inkluderende diskusjon om det også skulle innføres begrensninger på røyking på balkonger og terrasser hvor beboer har en eksklusiv bruksrett.

Momenter til saken fremkommer i vedlegg.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes «dersom beboer blir helsemessig plaget av røyk, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte sameiere. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
I tillegg til det innførte røykeforbudet i alle fellesareal inkludert svalganger, innføres det røykeforbud mellom kl. 22.00 og 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:

I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes: Det innføres et totalt røykeforbud mellom kl. 22.00 0g 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken. Dersom beboerne blir helsemessig plaget av røyk utover forbudet, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte partene. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

❌ **Ikke vedtatt.**

10. Trafikk og fremkommelighet rundt Unity Arena - forslagsstiller: Irma Ulitna

Det siste halvåret har det vært mange konserter, og flere veier i området har vært stengt i forbindelse med disse. Dette gjør det krevende å komme frem, blant annet til butikk, skole og barnehage, ettersom veier ofte stenges tidlig på dagen.Vi forstår at store arrangementer krever sikkerhet og trafikkregulering, men slik det er nå, oppleves det som en betydelig belastning for beboerne.

Når én av de store konsertscenene i Oslo snart stenger for oppussing, kan Unity Arena få enda flere arrangementer, noe som kan gjøre situasjonen enda mer utfordrende.

Jeg foreslår at sameiet vurderer å ta kontakt med kommunen for å finne løsninger, for eksempel egne adgangs- eller kjørekort for beboere i nærområdet, slik at vi kan passere avsperringene under arrangementene.

Det kan også være lurt å samarbeide med andre sameier i området for en felles henvendelse til kommunen.

Styrets innstilling
Styrets saksbeskrivelse: Trafikkutfordringene rundt Unity Arena er regulert og håndteres som et fellesprosjekt mellom politi, kommune og Unity Arena. Naboer varsles i forkant av arrangementer. Trafikkreguleringen er tidsbegrenset og gjennomføres innenfor gjeldende regler.

Det bør videre nevnes at Unity Arena etter planen skal rives, og at ny arena skal etableres. Prosjektet er nå under regulering som del av «Fellesplan Fornebuporten med byfortetting».

Unity Arena legger til grunn oppstart i 2026/2027 og ferdigstillelse samtidig med åpning av Fornebubanen i 2029.

Urbaniseringen av Fornebu som etter planen skal starte i løpet av de kommende årene,som omfatter området fra Kilenveien og frem til lokket på endestasjonen for Fornebubanen (ved Rolfsbukta), vil sannsynligvis skape større trafikale utfordringer på tvers av Fornebu enn Unity Arena gjør i dag.

Til avstemming:

Styret foreslår å avvise forslagstillers forslag, men at sameiet i fellesskap ivaretar sine trafikale interesser i den kommende byggeperioden.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

11. Innglassing av balkonger

Styret ble pålagt på siste årsmøte å utrede interesse for innglassing av balkonger for å få en samlet, rabattert pris for de som er interessert i dette.

Styret gjennomførte en Spørreundersøkelse/håndsopprekking på Vibbo om temaet den 5.2.26. Resultatet var at 19 sameiere var interessert innenfor to år, og 11 sameiere var interessert innenfor fem år.

Forslag til vedtak:
Styret jobber videre med saken, og avklarer kostnader knyttet til en søknad til kommunen. Det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling før en eventuell søknad sendes kommunen.

✓ **Vedtatt.**

12. Brannøvelser - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Forslagsstiller viser til at han ved utløsning av brannalarmen har observert at beboerne – inkludert ham selv – ofte reagerer nølende. Årlige brannøvelser, kombinert med informasjon og enkel opplæring i bruk av brannvarslingstablåene, kan bidra til at flere beboere lærer nødvendige rutiner. Selv et begrenset antall personer med riktig kompetanse kan bidra til klarhet og hensiktsmessige valg når alarmen går, også i en reell hendelse.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det bør gjennomføres årlig brannøvelser. Styret oppfordrer alle til å lese igjennom brukerhåndboken for leilighetene og sette seg godt inn i forhold rundt brannsikkerhet, kopi ligger på Vibbo under temaer. På side 8,9, og 10 finnes etterlyst informasjon.

Forslag til vedtak:
Styret bes iverksette årlige brannøvelser i sameiet, med opplæring og informasjon, gjerne i samarbeid med det kommunale brannvesenet.

✓ **Vedtatt.**

13. Inspeksjon og vedlikehold av tak - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Vannlekkasjer fra tak kan medføre betydelige kostnader og være krevende å håndtere. Byggene nærmer seg 10 år, og det blir derfor stadig viktigere å avdekke eventuelle problemer tidlig og iverksette nødvendige tiltak. Sameiets bygg har, så vidt forslagsstiller kjenner til, ikke enkel adkomst til takene, i motsetning til flere andre boligblokker. Det foreslås at det etableres/tilrettelegges for slik adkomst, slik at periodisk ettersyn og vedlikehold kan gjennomføres på en effektiv og sikker måte.

Styrets innstilling
Styrets saksbeskrivelse til forslaget følger i sin helhet som vedlegg i innkallingen.

Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.

Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Forslag til vedtak:
Styret får i oppdrag å finne en løsning som muliggjør enkel tilgang til takene på våre fem bygg, samt ta hånd om regelmessig inspeksjon og nødvendig vedlikehold

✓ **Vedtatt.**

14. Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B

Fremmet av: Simona-Delia Stinga

Hei,

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende årsmøte om etablering av et mindre overbygg over inngangen til bygg B.

Bakgrunnen er utfordringer med snø- og isdannelse foran inngangsdøren i vinterhalvåret, samt manglende værbeskyttelse ved bruk av inngangen. Forslaget gjelder et diskret glassoverbygg som følger byggets eksisterende uttrykk.

Jeg legger ved en kort beskrivelse av forslaget, inkludert et vedtaksforslag, kostnadsestimat og en illustrasjon av løsningen.

Gi meg gjerne beskjed dersom dere trenger ytterligere informasjon før saken eventuelt settes opp på agendaen for årsmøtet.

Vennlig hilsen

Simona Stinga

Sec 61

Bygg B

Hovedinngangen til bygg B har i dag ikke noe form for tak eller overbygg. I vinterhalvåret fører dette til at snø samler seg direkte foran inngangsdøren. Dette gjør at døren til tider er vanskelig å åpne eller ikke lukker seg ordentlig, og det oppstår ofte is i inngangspartiet. Dette kan påvirke dørens funksjon og samtidig utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko for beboere og besøkende.

I tillegg gir dagens løsning lite skjerming mot vær og vind når man skal bruke inngangen – for eksempel ved regn eller snø når man låser opp døren eller bærer inn varer, bagasje eller lignende.

Et enkelt overbygg vil kunne bidra til å redusere opphopning av snø og is direkte foran inngangen og dermed redusere risiko for glatte partier. Tiltaket vil også kunne bidra til bedre funksjon for inngangsdøren gjennom vinteren og redusere behovet for hyppig snø- og isfjerning rett foran døren. Dette er i tråd med generelle HMS-hensyn knyttet til trygg ferdsel i sameiets fellesarealer. Det foreslås å installere et diskret overbygg i glass over inngangsdøren. Overbygget bør utføres i herdet og laminert sikkerhetsglass med beslag i rustfritt stål eller aluminium. Utformingen bør være enkel og tilpasses eksisterende arkitektoniske uttrykk i bygget slik at tiltaket fremstår helhetlig med fasaden. Foreslåtte mål: bredde: ca. 200 cm og dybde: ca. 110 cm. Dette vil gi tilstrekkelig skjerming av inngangspartiet uten å påvirke fasaden i vesentlig grad. Overbygget monteres sentrert over inngangsdøren på fasaden i bygg B.

- Glassplate (eller to sammenkoblede plater) med bredde ca. 200 cm og dybde ca. 110 cm

- Veggmonterte beslag i rustfritt stål eller aluminium

- Lett fall utover for avrenning av vann og snø

- Klar eller svakt frostet glass for å bevare et lett og diskret uttrykk

Denne typen løsning er vanlig på inngangspartier i nyere boligbygg og gir værbeskyttelse uten å virke visuelt tung på fasaden.

Basert på typiske priser for glassbaldakiner og montering i Norge kan følgende grove estimat legges til grunn:

- Glassoverbygg i herdet/laminert sikkerhetsglass (ca. 2,2 m²): 7 000 – 10 000 kr

- Beslag, festemateriell og tilpasning: 1 500 – 2 500 kr

- Montering (håndverker): 4 000 – 7 000 kr

Estimert totalkostnad:

ca. 12 500 – 19 500 kr inkl. mva, avhengig av leverandør og monteringsløsning.

Styrets innstilling
Styret har ingenting imot forslag til investeringer som bedrer byggenes funksjonalitet. Men vi synes det er riktig å påpeke at forslaget kommer til nytte for et begrenset antall sameiere i et av våre bygg, 9 av 162 leiligheter.

Bygg B er levert uten tak over hovedinngangsdør. Tiltaket anses derfor å ligge utenfor sameiernes felles plikt til å dekke kostnader som felles vedlikehold eller investeringer for å opprettholde byggets funksjonalitet og standard slik denne var ved overtagelsen.

Dersom man mener dette tiltaket er å anse som en «urimelig fordel på bekostning av andre sameiere», bør man stemme imot forslaget.

Hvis årsmøte stemmer imot forslaget, er det likevel ingenting i veien for at sameierne i bygg B selv kan bekoste ny etablering av tak over inngangspartiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og etablere et glassoverbygg over hovedinngangen til bygg B med omtrentlige mål ca 200 cm x 110 cm, utformet i tråd med byggets eksisterende design og gjeldende krav til sikkerhet og fasadeutforming.
>
> Tiltaket anses som et mindre, forebyggende vedlikeholds- og sikkerhetstiltak for å redusere snø- og isproblematikk ved inngangspartiet og forbedre funksjonen til inngangsdøren i vinterhalvåret. Overbygget vil også bidra til at inngangen til bygg B får en tilsvarende værbeskyttelse som de øvrige byggene i sameiet allerede har.
>
> Kostnaden dekkes over sameiets vedlikeholdsbudsjett innenfor en ramme på inntil 20 000 kr. Styret gis fullmakt til å velge endelig løsning og leverandør innenfor denne rammen, samt sikre at løsningen harmonerer med byggets fasade og eksisterende arkitektoniske uttrykk.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Utvidet vindusvask

Fremmet av: Signe Kathrine Aalling

Jeg finner det både skummelt og vanskelig å vaske de vinduene jeg har som må tas fra innsiden. Jeg har kjøpt en skaftforlenger og henger ut over kanten mens jeg holder meg fast i karmen. Det føles ikke helt trygt. Bra resultat blir det heller ikke.

Jeg har merket meg at vask av balkongglass og de faste vinduene går rimelig kjapt unna når vaskefirmaet først er i gang med lift og spyler. Jeg har derfor tenkt at det kanskje kan være en overkommelig utgift å få også de øvrige vinduene vasket.

Det ville være fint om styret hentet inn pristilbud på vask av alle vinder over bakkeplan og som ikke kan nås fra balkong eller svalgang. I praksis gjelder det kanskje bare for endeleiligheter over 1. etasje?

Ut fra interessen på sameiermøtet for utvidet vask, holdt opp mot den ekstra kostnaden, kan styret vurdere om det er aktuelt å gå videre.

Styrets innstilling
Styret forstår at det kan være utfordrende å henge ut av vinduer for å vaske faste glassfelt under på enkelte fasader. Styret er enig i at det er behov for en vurdering av om flere vinduer skal omfattes av behovet for bruk av lift ved vindusvask.

Utgangspunktet for den vaskingen som foregår nå er kontrakten/salgsprospektet hvor det er påpekt at under felleskostnader kommer det i tillegg kostnader for " felles vindusvask for leiligheter hvor vinduer må vaskes med lift".

Vi betaler i dag kr. 54375,- for høst vasken, og kr. 78750,- for vår vasken, totalt kr. 133125,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker og henter inn pristilbud på vindusvask.
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Installere varmepumpe i sameiet.

Fremmet av: Vidar Høyset

De små og mellomstore leilighetene i sameiet har utfordringer under varme perioder på

sommeren. Dette er delvis relatert til at i disse leilighetene så er dører og vinduer montert på

en av sidene slik at det ikke er mulig å få til en gjennomlufting for å få redusert temperaturen.

Noen uker sist sommer så var temperaturen på soverom over 30 grader, og da er det utfordrende å få kvalitetssøvn i løpet av natta.

En varmepumpe vil gi et betydelig bedre inneklima på sommertid.

Undertegnede har vært i dialog med styret og fått tilbakemelding på at det må utføres en konsekvensutredning av et selskap med sentralgodkjenning i tiltaksklasse 3 støy.

Videre så har vi vært i kontakt med en leverandør av varmepumper, og de kan levere på dette, men at kostnaden er langt høyere enn det den enkelte sameier kan stå for.

Styrets innstilling
Styrets praktiske innvending er forholdet til støy (NS 8175, Pbl.), håndtering av kondensvann, og estetikk(byggemelding) . Et vedtak om gjennomføring vil kreve full prosjektering i samsvar med SAK10/TEK17. Prosjektering medfører en kostnad.

Årsaken til at dette må prosjekteres i samsvar med SAK10, er at det er et offentligrettslig krav til støy fra tekniske installasjoner og inn i leilighetene, samt støy fra balkong til balkong. Det er nødvendig å prosjektere dette for å påse at det er innenfor regelverket, slik at vi slipper tvister med beboere i etterkant.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

17. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sjur Ingar Aamodt

Følgende stilte til valg:
Sjur Ingar Aamodt

Møtet hevet.

Protokollen signeres av:

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Frank Robert Axel Winnberg /s/
protokollvitne

VEDTEKTER
for
Kilenkollen Boligsameie

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

§ 3
Rettslig råderett

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring
Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 29
Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Husordensregler
for
Kilenkollen Boligsameie

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

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

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

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

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

§ 2.2

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

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

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

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

§ 3.2

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

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

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 5. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 7. Fasadeendringer

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

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

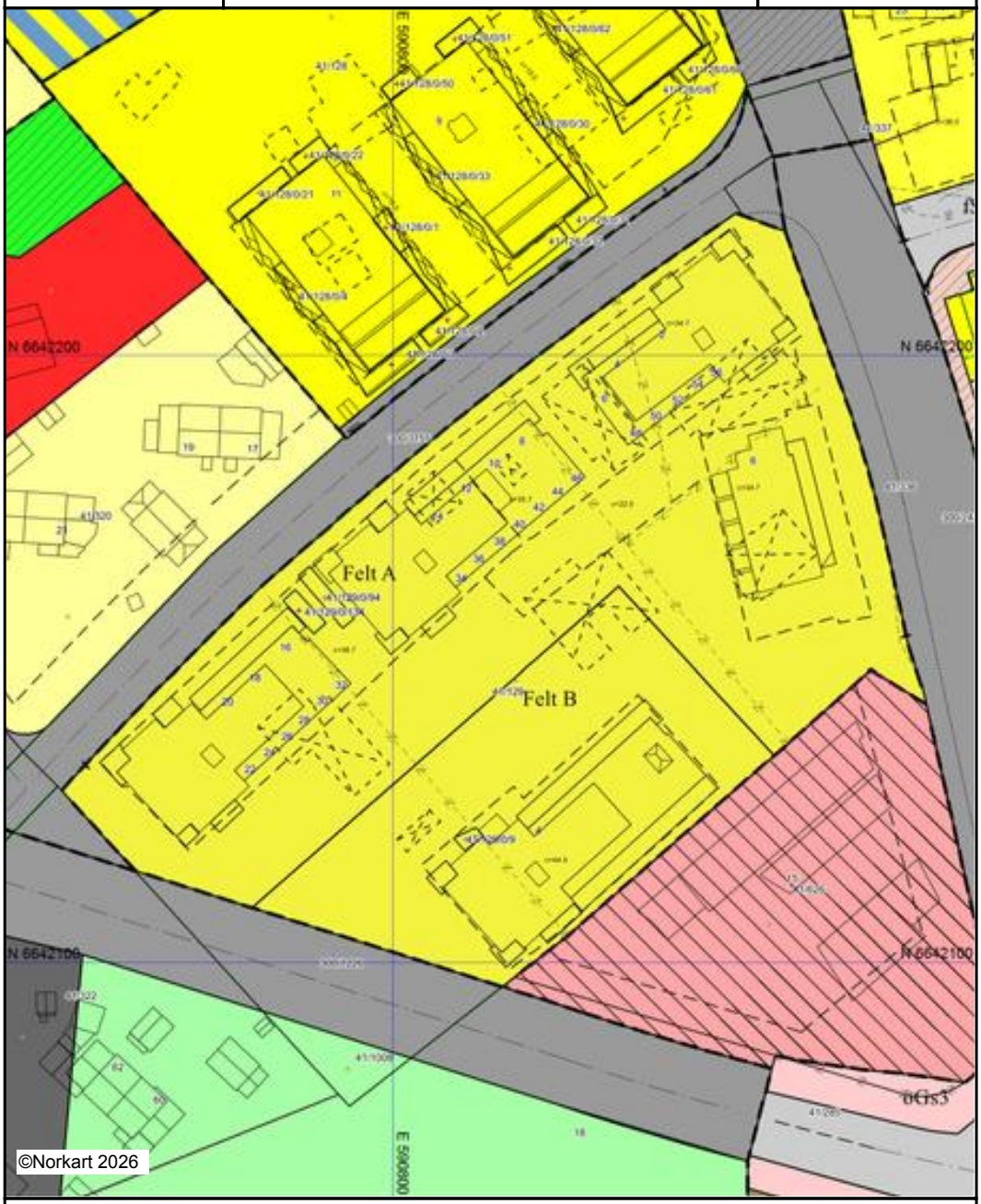
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/129/0/92
Adresse: Kilenveien 56
Dato: 23.04.2026
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



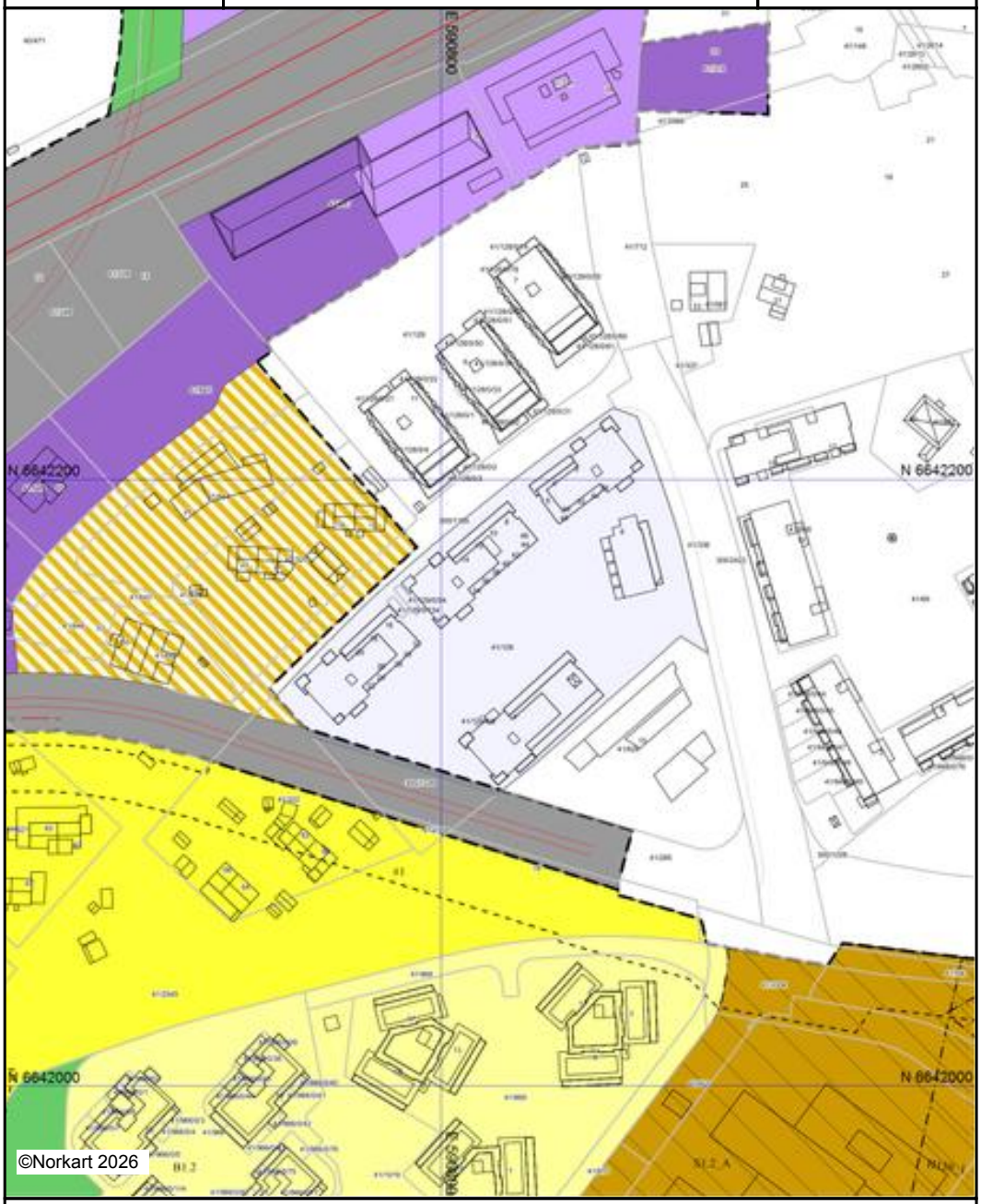
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/129/0/92
Adresse: Kilenveien 56
Utskriftsdato: 23.04.2026
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



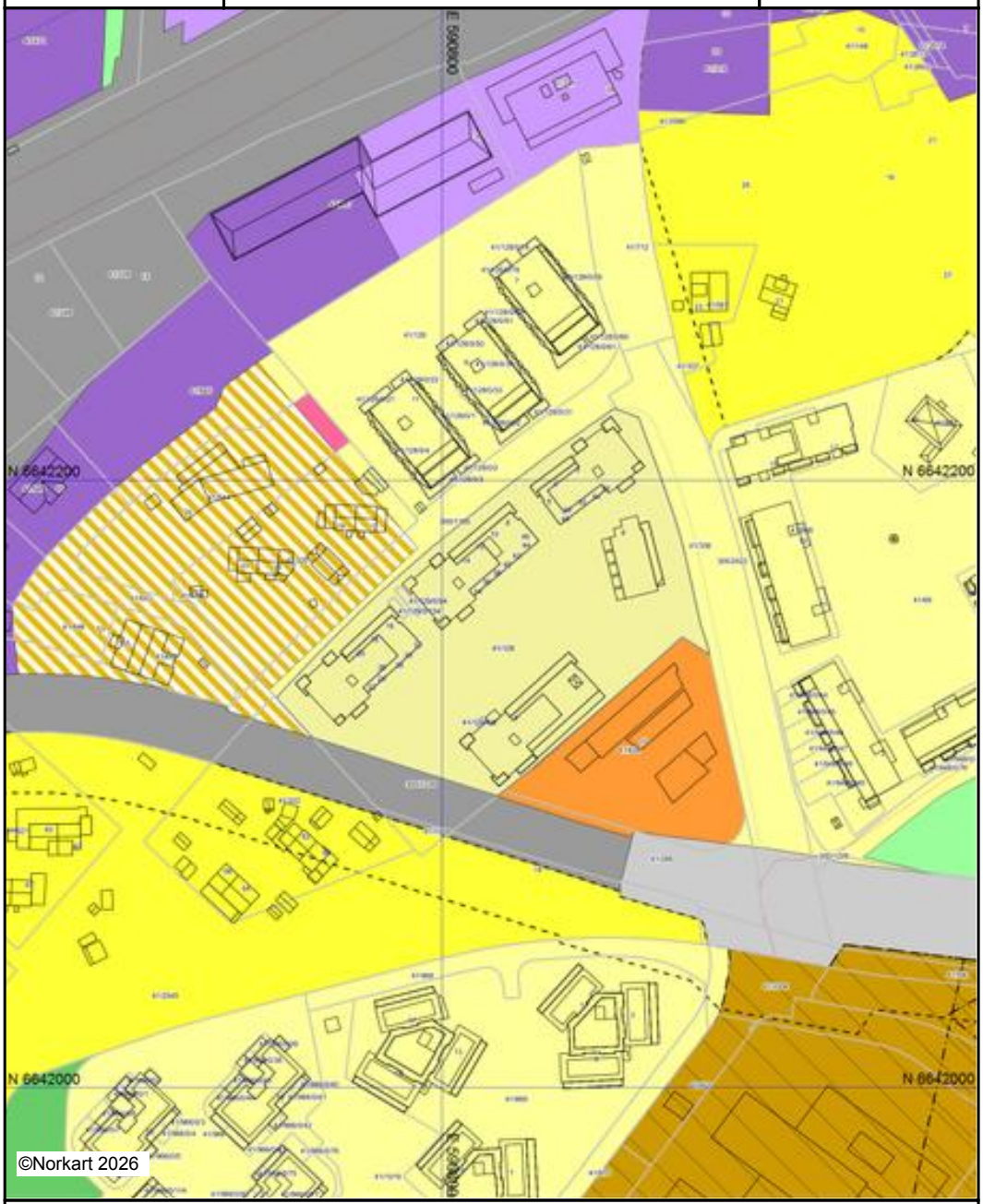
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/129/0/92
Adresse: Kilenveien 56
Utskriftsdato: 23.04.2026
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

PlanId 2012008

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 7.5.2014 vedtatt disse bestemmelser.

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Planutvalget i møte 24.9.2015 vedtatt mindre endring av disse bestemmelser. Endringene er vist med * og *kursiv*.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR KILENVEIEN 2 MFL, PLANID 2012008.

§ 1 Hensikt

§1.1 Planen legger til rette for oppføring av blokkboligbebyggelse i 4 til 7 etasjer med vekt på god terrengtilpasning og gode utearealer.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 2 Blokkbebyggelse, felt A (delområdeneR1, R2, R3, R4) og felt B

§2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal sammen med søknad om rammetillatelse sendes inn en miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til energi, massehåndtering, transport, bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, avfallshåndtering og materialbruk.

§2.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise følgende:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Atkomst fra offentlig vei til underjordisk garasjeanlegg
- Gangveier og stier
- Sykkelparkeringsplasser
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av terrengforstøtninger, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plassering av felles postkasse og renovasjonsløsning
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares
- Ny vegetasjon
- Utforming av felles lekeplasser.

§ 2.3 Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhets- og støymessige grunner er nødvendig.

*§ 2.4 *Strykes*

§ 2.5 Bebyggelsen skal utformes som en enhetlig gruppe der materialbruk og fargevalg avstemmes.

*§ 2.6 **Utforming av uteareal og utformingen og plasseringen av bebyggelsen, herunder utkraginger, nedtrapping av bebyggelsen, inngangspartier og balkonger skal være i*

henhold til de prinsippene som er vist på illustrasjonsplanen, dokument 2874107. Det skal i tillegg etableres en trinnfri atkomst fra felles oppholdsareal mellom hus B og hus C til Arnstein Arnebergs vei.

§ 2.7 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA 11.200 $m^{2.}$
Parkeringsanlegg/boder/tekniske rom kommer i tillegg til maks. grad av utnytting.

§ 2.8 **Det skal avsettes 1,2 biloppstillingsplasser i garasjekjeller per 100 m2 BRA.*
5% av parkeringsplassene tilpasses og reserveres til HC-plasser.
Parkeringsplasser for besøkende skal være fellesareal for alle boligene innenfor planområdet.

§ 2.9 Minimum 1500m2 skal settes av til felles uteoppholdsareal.
I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal på terreng, takterrasse eller balkong for alle boenheter.

§ 2.10 Støynivå på felles uteoppholdsareal som medregnes i MUA skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T 1442/2012, tabell 3, jf § 2.9 første setning.
Støyforholdene utenfor vinduer til rom med støyfølsomme bruksformål kan fravike T-1442/2012 tabell 3 dersom minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

§ 2.11 **Eksisterende trær, som skal bevares er vist på illustrasjonsplanen dokument 2874107.*

§ 2.12 Det skal etableres nedgravde renovasjonsbeholderer i nærheten av kjørevei.

§ 2.13 Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet. Minimum 50 % av plassene skal være under tak.

§ 2.14 Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilknyttes fjernvarme.

§ 2.15 Overvann skal fordøyes på egen grunn.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 3 Krav til rekkefølge

§ 3.1 Før boligene tas i bruk skal felles lekeplasser, felles sykkelparkering og felles gangveier tilhørende byggetrinnet være opparbeidet.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Arcasa Arkitekter As
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/146737 - 21/50780/AEI	11.03.2021

Adresse - Tiltak:	Kilenveien 2-4-48-50-52-54-56 - boligblokk bygg C
Gnr/Bnr:	41/513
Tiltakshaver:	Selvaag Boligutvikling I As
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Kilenveien og Arnstein Arnebergs vei må i medhold av pbl § 18-1 opparbeides til og langs eiendommen i samsvar med de respektive reguleringsplaner, og være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for noen av byggene i planområdet. Planer må være innsendt og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Bygningssjefens merknader: *Tjenestested Vei og trafikk sier i sin uttalelse av 10.03.2020 i sak 15/131066, at de ikke motsetter seg at ferdigattest blir gitt.*	Vilkår 6 i rammetillatelse	OK

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 07-C bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

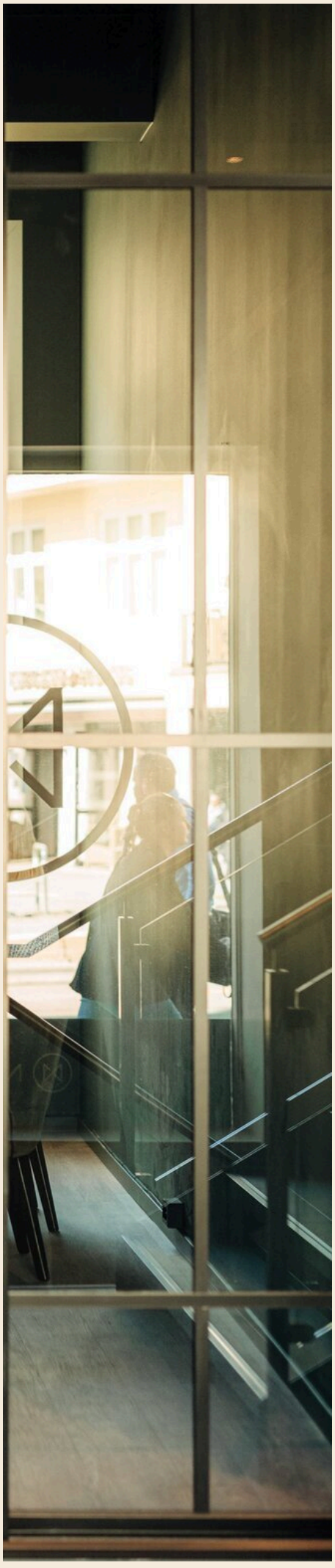
Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kilenveien 56 1366 LYSAKER
Matrikkel: Gnr 41, bnr 129, snr 92 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Philip Magnussen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
p.magnussen@nordvikbolig.no
924 23 637



Hanne Larsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Nordstrand
hanne.larsen@nordvikbolig.no
913 76 360

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: