

Arnstein Arnebergs vei 4



Velkommen til

Arnstein Arnebergs vei 4



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

LYSAKER

Moderne og gjennomgående 2-roms med solrik balkong på 8 m² | Vannbåren varme og varmtvann inkl. | TG 1| Sentralt og rolig

Prisantydning	4 900 000,-
Omkostninger	123 850,-
Totalpris	5 023 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 275,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018

Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no
Megler 2	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Arnstein Arnebergs vei 4 - presentert av Fridtjof Schmidt og Camilla Ringnes i Nordvik Bærum!

En lekker, gjennomgående og moderne 2-roms leilighet med en solrik, overbygget balkong på hele 8 m² – en naturlig forlengelse av leiligheten på varme dager. Leiligheten har vannbåren gulvvarme, felles varmtvann og kun TG1. Sameiet er veldrevet, med pene fellesområder og godt naboskap. Beliggenheten er svært sentral – rett over veien for Kilenkollen ligger Fornebuporten med bl.a. Kiwi, apotek, blomsterbutikk, frisør og spisesteder. Du har gangavstand til Lysaker, Telenor Arena og flotte turområder på Fornebu og Snarøya. Nyt kyststi, naturreservater, Nansenparken og populære badesteder som Storøyodden og Sarbuvollen – alt innen rekkevidde!

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	50 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.



Arnstein Arnebergs vei 4

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D







































Arnstein Arnebergs vei 4

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.)	222 elever, 13 klasser	9 min / 0.8 km
Oksenøya skole (1-6 kl.)	461 elever, 25 klasser	15 min / 1.2 km
Storøya skole (1-7 kl.)	323 elever, 15 klasser	5 min / 2.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl...	413 elever, 25 klasser	5 min / 2.6 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	9 min / 5.2 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	11 min / 0.9 km
Nadderud videregående skole	460 elever	11 min / 6.3 km

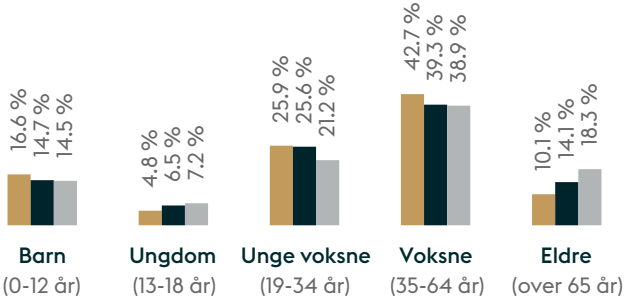
Offentlig transport

Oksenøyveien	Totalt 11 ulike linjer	4 min / 0.4 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	15 min / 1.2 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	4 min / 2.6 km
Lilleaker	Linje 13	5 min / 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 9.5 km

Barnehager

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 ...	98 barn	5 min / 0.4 km
Barnehagen Vier (1-5 år)	54 barn	9 min / 0.7 km
Tøffe barnehage (0-5 år)	53 barn	14 min / 1.2 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 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tjernsmyr gressbane	8 min
Oksnøyveien ballslette	10 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	6 min
Lysaker squash og Fitness	13 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



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

Informasjon

Arnstein Arnebergs vei 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0160/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41, bnr 129, snr 20 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Sondre Holsen Kyte

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 023 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 036 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Innhold

Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: entré, stue med utgang til balkongen, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg medfølger det en bod i kjeller på ca. 8 m² samt tilgang til felles sykkelbod i garasjen.

Standard

- Entré -
Velkommen inn via en felles svalgang hvor morgensolen kan nytes – et hyggelig og lunt inngangsparti. Entreen har god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko, og gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk.

- Stue -
tuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Rommet har en god og praktisk planløsning med plass til både stor sofagruppe, TV-benk og spisebord. Fra stuen er det utgang til en romslig, overbygget balkong på 8 m² – et solrikt uteareal med pent utsyn, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her er det god plass til sittegruppe og grill, noe som gjør balkongen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på varme dager.

- Kjøkken -
Kjøkkenet fremstår som et moderne og stilrent rom med innredning fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkken – med glatte fronter som gir et tidløst og elegant uttrykk. Her er det lagt stor vekt på både funksjonalitet og design, med rikelig skap- og benkeplass som gjør det enkelt å holde orden og skape matglede i hverdagen. Mellom benkeplate og overskap er det montert en praktisk laminatplate som beskytter mot søl og vannsprut – både smart og estetisk. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og vannstoppesystem for økt trygghet i hverdagen. Ventilasjonen ivaretas av en kjøkkenventilator tilkoblet boligens sentrale avtrekkssystem.

Kvalitetsrike og integrerte hvitevarer er på plass:
- Komfyr og induksjonstopp fra AEG
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kombiskap fra Samsung
- Avtrekksvifte fra Spislåpe

- Soverom -
Soverommet er romslig og har plass til både dobbeltseng og nattbord, med en god og praktisk møbleringsløsning. Det er installert en stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og harmonisk uttrykk.

- Bad -
Badet ble bygget etter TEK17-standard og er som moderne og funksjonelt. Innredningen består av en heldekkende servant nedfelt i møbel med to skuffer, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagt med stilrene 10 x 30 cm fliser, mens gulvet har 30 x 30 cm fliser og behagelig vannbåren gulvvarme.

Belysningen består av dimbare spotter i malt himling. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg med avtrekk i himlingen og tilluft via ventilasjonsspalte under døren – en gjennomført løsning med høy komfort.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. mars 2024

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: 1586341
Forsikret i: If Skadeforsikring

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget engasjerer ved jevne mellomrom fagfolk for kontroll av ulike anlegg.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

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:

Boligen generelt:
Leiligheten, som er oppført i 2017, er godt vedlikeholdt siden byggeperioden og fremstår uten nevneverdig slitasje.

Utvendig:
- Bygningen har tilnærmet flatt tak, tekket med papp eller folie.
- Aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass i soverom og stue.
- Balkongdøren er i malt treverk med 3-lags isolerglass.

Innvendig:
- 1-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet, hvor det er fliser på gulv.
- Malte vegger.
- Flislagte vegger på bad.

- Nedforet himling med spotter som belysning i entrè og bad.
- Etasjekiller er av betong.
- Leiligheten ligger i 2. etasje, radonmåling er ikke relevant.

Tekniskeinstallasjoner:

- Vannforsyning med rør i rør system.
- Fordelerskapet er plassert i entreen.
- Avløpsrør i plast under vask både bad og kjøkken.

- Balansert ventilasjon som er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
- Varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
- Oppvarming via vannbåren gulvvarme.

- Sikringsskapet er plassert i entreen.
- Hovedbryter er på 40 ampere.
- Utstyrt med røykvarslere.

Ingen bygningsdeler har fått TG3:
Ingen bygningsdeler har fått TG2:

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrert komfyr fra AEG
- Induksjonstopp fra AEG
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kombiskap fra Samsung
- Avtrekksvifte fra Spislåpe

Følgende brunvarer medfølger:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

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

For alle utleieforhold påløper et administrasjonsgebyr for utleie som belastes seksjonseier med kr. 150 kr. pr. mnd. Beløpet innbetales i forbindelse med fakturering av månedsbeløp for fellesutgifter. Utleier er ansvarlig for at leietager er orientert om vedtekter, husordensregler og parkeringsregler. Utleier skal overfor som styre på anmodning kunne fremlegge signering fra leietaker på at orientering er mottatt.

Kostnader eventuelt oppstår i forbindelse med leietagers brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler §5, er utleier sitt ansvar og denne vil holdes ansvarlig for at kostnadene dekkes.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme

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. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 275,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer følgende: Felles bygningsforsikring, forretningsførsel, fjernvarme, styrehonorarer, generell drift, vedlikeholdsfond, TV og internett, m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Månedlig internett/ bredbåndskostnad kr. 459,00,-
- Felleskostnader kr. 1 815,82,-

Avregning av fjernvarme ved BKK.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr xx,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 135 008,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 540 031,- pr. 2023
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet

boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene og levert av Viken Fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Kilenkollen Boligsameie, orgnr. 919901020

Om sameiet

Generelle opplysninger om Kilenkollen Boligsameie:

Kilenkollen Boligsameie 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.

Styrets arbeid i 2023:
- Diverse løpende oppgaver som oppfølging av snømåking/strøing, oppfølging grønt områder, vask av fellesområder, nøkkel/brikker, økonomi, oppfølging reklamasjoner, teknisk drift, og beboersaker.
- Gjennomført lovpålagt kontroll av sprinkelsentral, brannalarm, service på heis, røykluker, og tredjeparts kontroll av heisene.
- Årskontroll av teknisk sentral for vannbåren varme, årskontroll av calling anlegg, dørautomatikk; og kontroll av alle byggenes el.hovedtavler.
- Digitale låser vil bli etablert for alle garasjeporter og fellesdører i løpet av 2024.
- Ny hekk utenfor bygg E er gjennomført på dugnad.

Ellers vises det til løpende drifts og prosjektinformasjon på Vibbo.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Økonomi:
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 5 329 564,-.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 5 595 366,-.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 219 417,- og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiets underskudd i 2023 skyldes avskrivninger til infrastruktur kameraovervåkning med kr.97000, uforutsett økning drift av heisene våre med kr. 98000, totale driftskostnader for heisene var kr. 245000, og i tillegg kom oppstart

fakturering på kr 117164 fra Securitas videoovervåking. Det var usikkerhet rundt oppstartstidspunktet for videoovervåkingen, kostnaden var derfor ikke budsjettert fullt ut for året. Kommunale avgifter økte med kr. 174000,- til kr. 1378647,-.

For 2024 er sameiets budsjetterte kostnader kr. 5,6 mill., og inntektene er budsjettert tilsvarende. Styret jobber aktivt for å redusere kostnader, en hovedoppgave fremover vil være å få kontroll på drift av heisene.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

If Skadeforsikring
Polisenr. 1586341

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 448 kvm (Eiertomt)
Opparbeidede fellesarealer med beplantning, asfalterte internveier, lekeplass, felles sittegrupper og sykkelparkering.

Adkomst

Det blir satt ut visningsskilt på oppsatte visningstidspunkter.

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 ligger meget sentralt, med kort vei til en rekke servicetilbud. Rett over veien for Kilenkollen ligger Fornebuporten, med bl.a. Kiwi, blomsterbutikk, apotek, frisør og restaurant. Litt lenger ut på Fornebu ligger det flotte kjøpesenteret Fornebu S, som innehar nærmere 80 butikker og spisesteder. Senteret kan tilby et rikt utvalg av forretninger, med noe for enhver smak, i tillegg til Meny butikk, Vinmonopol og flere kaféer og restauranter. Det er ellers kort vei også til CC vest og Sandvika, som byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Kun en kort kjøre- eller busstur inn til Oslo sentrum.

Meget god offentlig kommunikasjon i området. Bussholdeplass "Lilløyveien" i Snarøyveien, med bl.a. rute 31 og 28, samt bussholdeplass "Oksenøyveien" på E18 med bl.a. rute 160, 250 og 250E (ekspress). Kun få minutters gange til begge

holdeplasser. Ekspressbussen, 250E, bruker ca. 10 min. til Nationaltheatret, buss 28 bruker ca. 20 min. til Majorstuen via Smestad. Buss 31 bruker ca. 3 min. til Lysaker togstasjon, evt. ca. 7 min. til Skøyen. Lysaker er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional- /lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i "alle himmelretninger" og taxiholdeplass. Fra Lysaker Brygge går det om sommerferge til Nesoddtangen. Arbeider med Fornebubanen er nå påbegynt. Antatt ferdigstillelse av dette er i 2029. Nærmeste holdeplass vil være "Fornebusenter", kun 2 minutter fra leiligheten, noe som vil gjøre veien til sentrum enda kortere.

Det er gangavstand til Lysaker, Fornebuporten og Telenor arena. Fornebu og Snarøya har kilometervis med flotte turmuligheter, og du kan følge kyststien langs store deler av området. Her finnes naturreservat med sjeldne fugler, og den flotte Nansenparken med turveier og store grøntområder. Det er i tillegg kort vei til fantastiske badesteder, bl.a Storøyodden badestrand og Sarbuvollen. Storøyodden har 50 mål med gressletter for solbading og lek og en stor flott sandstrand. Stort serviceanlegg med toalett og kiosk. Det er ellers kort vei til en rekke tilbud innen fysisk aktivitet med treningssenter, golfsenter, m.m

Boligen sokner til Storøya/Oksenøya barneskole og Hundsund ungdomsskole, som begge ligger i nærområdet. Det er flere barnehager i området, bl.a. Lysaker Idrettsbarnehage, Storøya barnehage m.fl.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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 boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 9 504 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 m²
Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
OmrådenavnKBA7

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 201101
Navn KOMMUNEDELPLAN NY E18 VESTKORRIDOREN LYSAKER - SLEPENDEN
Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.06.2014
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12811/201101.pdf
Delarealer Delareal 134 m²
ArealbrukSamferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2012008
Navn KILENVEIEN 2 M.FL.
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.05.2014
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12051/2012008.pdf
Delarealer Delareal 2 623 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn Felt B
Delareal 6 881 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn Felt A

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2012008
Navn KILENVEIEN 2 M.FL.
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.05.2014
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12051/2012008.pdf
Delarealer Delareal 4 966 m²
Formål Parkeringsplasser

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2019021
Navn FORNEBU - FORNEBUPORTEN
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett for 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:

3201/41/129/20:

31.03.2025 - Dokumentnr: 360017 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.10.2017 - Dokumentnr: 1072743 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/9069

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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 39 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 200,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 320,-

Samlet skal selger betale kr. 110 010,- 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 17. april 2025

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Arnstein Arnebergs vei 4

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
BÆRUM kommune
gnr. 41, bnr. 129, snr. 20
Andelsnummer 0

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1336 **Referansenummer:** AH9068

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I Arnstein Arnebergs vei 4 finner du denne pene 2-roms leiligheten med flott beliggenhet i et meget hyggelig og populært boligområde på Fornebu/Lysaker.
Leiligheten, som er oppført i 2017, er godt vedlikeholdt siden byggeperioden og fremstår uten nevneverdig slitasje. Den består av entré/gang, bad/vaskerom, soverom og en åpen kjøkkenløsning mot stue. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse.
Lagringsbehovet er ivaretatt gjennom en romslig bod i felles bodkjeller.
Det er kort vei til alle fasiliteter som "nye" Fornebu har å tilby, inkludert kollektivtransport, butikker, rekreasjonsområder og servicetilbud.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har tilnærmet flatt tak, tekket med papp eller folie. Den er oppført med bærende konstruksjoner i betong og mur, og yttervegger består trolig delvis av bindingsverk, forblendet med teglstein.
Det er aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass i soverom og stue. Vinduene er utstyrt med solskjerming i form av plisségardiner.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB35). Døren har dørkikkert, og det er installert calling-anlegg med forbindelse til gateplan. Balkongdøren er i malt treverk med 3-lags isolerglass.
Begge dørene viser liten slitasje og fremstår med normal funksjon.
Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt terrasse med tredekke og rekkverk i metall. Terrassen har dobbel utvendig stikkontakt. I henhold til sameiets regler er det tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 1-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet, hvor det er fliser på gulv. Veggene har slette, malte overflater, mens badet har flislagte vegger.
I entré og på bad er det nedsenket himling med spotter som belysning. Soverom, kjøkken og stue har malte, pussede betongelementtak.
Innvendige dører har glatte, malte dørblad med hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. Etasjeskiller er av betong.
Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg med totalt 6 etasjer, samt 2 underetasjer og kjeller. På bakgrunn av dette anses radonmåling som ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeåret 2017. Gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet var teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Veggene er flislagt med fliser i format 10 x 30 cm. Himlingen er malt, og belysningen består av dimbare spotter. Gulvet er belagt med 30 x 30 cm fliser og har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk, og det ble ved befaring observert membran under klemringen i sluket.
Bad/vaskerommet har innredning med heldekkende, nedfelt servant i møbel med to skuffer, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra ventil i himlingen og tilluft gjennom en ventilasjonsspalte på ca. 10 mm under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2017 og har innredning med glatte fronter fra produsenten Drømmekjøkken. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med innfelte spotter som belysning.
Kjøkkenet er utstyrt med både komfyrvakt og vannstoppesystem.
Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en laminatplate som beskyttelse mot søl og vannsprut.
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig romfølelse.
Ventilasjonen skjer via kjøkkenventilator som er tilkoblet det sentrale avtrekkssystemet.
Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er kontrollert uten registrerte avvik. Fordelerskapet er plassert i entréen.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på både bad og kjøkken. Disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) i støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon og er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg, som driftes av sameiet. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme.
Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer. Hovedbryter er på 40 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. I tillegg er bygget tilknyttet et sentralt brannvarslingsanlegg, administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

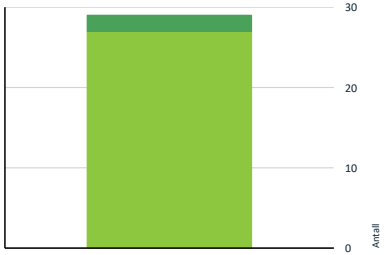
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Arnstein Arnebergs vei 4 - boligblokk bygg A, datert 11.03.2021

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Standard
Boligen stod ferdig i 2017 og holder en høy standard, med vannbåren varme i gulv, balansert ventilasjon og 1-stavs parkett på alle gulv utenom bad med fliser. Det er påkostet bad og kjøkken, Soverom. Innvendig fremstår boligen lys og tiltalende.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur, Yttervegger i trolig dels bindingsverk, forblendet med teglstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Det er aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass fra 2017 på soverom og i stue. Vinduene har solskjerming i form av plisségardiner.



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35), og er fra byggeåret. Døren er utstyrt med dørkikkert, og det er calling-anlegg med forbindelse til gateplan.
Balkongdøren er i malt treverk med 3-lags isolerglass fra 2016.
Begge dørene viser liten slitasje og fremstår med normal funksjon.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt terrasse med tredekke på gulvet og rekkverk i metall. Terrassen har også dobbel utvendig stikkontakt.
I henhold til sameiets regler er det tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på terrassen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 8 m² med innlagt strøm, merket T-20

Det er også felles, innvendig sykkelparkering i bygget.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har 1-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet, hvor det er fliser. Veggene har slette, malte overflater, bortsett fra på badet som har flislagte vegger.
I entré og på bad er det himling med spotter som belysning, mens soverom, kjøkken og stue har malte, pussede betongelementtak. Belysning skjer via taklamper og spotter, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i stue, kjøkken og soverom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det tas forbehold om at større avvik kan forekomme i øvrige rom, da disse ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert med følgende resultater:

Soverom: 4 mm avvik over 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 3 mm avvik over 2 meter, totalt 4 mm gjennom hele rommet.

Målingene er innenfor kravene i NS 3600, som tillater maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg med totalt 6 etasjer, samt 2 underetasjer og kjeller. Radonmåling anses derfor som ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeåret 2017. Gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet var teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene er belagt med fliser i format 10 x 30 cm. Himlingen er malt, og belysningen består av dimbare spotter.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme feil, da ikke alle flisene er kontrollert.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 30 x 30 cm fliser og har vannbåren gulvvarme. Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen. Kravet anses som oppfylt i dette tilfellet.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme skjulte feil, da ikke alle flisene er kontrollert.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid i fom av ferdig attest fra prosjektferdigstillelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerommet har innredning med heldekkende, nedfelt servant i møbel med to skuffer, ettgreps blandebatteri og speil med belysning over. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.
Fra tidligere salgsoppgave fremgår det at det er en poseløsning rundt sisternen, noe som gjør at kravet om synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke er nødvendig.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2017 og har innredning med glatte fronter fra produsent Drømmekjøkken. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, og har spotter som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra AEG
– Induksjonstopp fra AEG
– Oppvaskmaskin fra Siemens
– Kombiskap fra Samsung
– Avtrekksvifte fra Spislåpe

Kjøkkent har komfyrvakt og vannstoppesystem.

Benkeplaten er i laminat med topplimt oppvaskkum i metall og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en laminatplate som beskyttelse for søl-

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Ventilasjonsaggregatet er sameiet ansvar, og ikke inspisert av takstingeniøren.

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Varmesentralen er plassert i fellesareal og under sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke inspisert av takstingeniøren. Anlegget er derfor ikke nærmere besiktiget.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har oppvarming via vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i alle rom med parkett. På badet er det elektriske varmekabler.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i leiligheten. Fordelerskap i entre.

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Hovedbryter på 40 AMP.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.



Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	42			42	8
Kjeller		8		8	
SUM	**42**	**8**			**8**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Arnstein Arnebergs vei 4 - boligblokk bygg A, datert 11.03.2021

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	8

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	41	129		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Arnstein Arnebergs vei 4

Hjemmelshaver
Kyte Sondre Holsen

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
020/Kilenkollen Boligsameie	919901020	020	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sondre Holsen Kyte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
0

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt, nyetablert og sentralt boligområde på Lysaker/Fornebu med kort gangavstand til bla. offentlig kommunikasjonstilbud og områdets rike utvalg av flotte fasiliteter og servicetilbud. Området er et av de mest urbane og moderne boligstrøkene på Fornebu. Noe av det som gjør området helt unikt er nærheten til Oslo, kombinert med sjøen og den flotte naturen. Hundsund Grendesenter ligger også i nærheten, med skole, idrettsplass, barnehage og svømmehall. Det er kort vei til Nansenparken på 200 mål. Denne naturskjønne perlen ble nominert til landskapsprisen i 2010, og tilbyr store, grønne områder. Parken har vakker beplanting i skjønn kombinasjon med vannførende kanaler, samt utmerkede gang- og sykkelstier. Legg gjerne turen til Storøya eller Sjøflyhavna.

La deg berøre av Storøyas urørte natur der du kan nyte rolige dager og blant annet servering i vannkanten. Her finner du også stor hundeluftepark, til stor glede for hundeeiere på Fornebu. I tillegg ligger Storøyoddenstranden, kanskje en av Norges fineste strender. I gangavstand fra boligen er det også flere flotte parkanlegg, restauranter, treningssenter, Curlinghall, innendørs golfsenter, konsertarena, og museer.

Få minutter unna finner du Fornebuporten, med en stor, moderne Kiwi-butikk, apotek, Mester Grønn, frisør og treningssenter. I samme bygg ligger The Local, nærmiljøets hyggelige restaurant og bar. Her kan du nyte et godt måltid, eller handle deilige bakervarer og andre delikatesser. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fornebu S et godt og variert utvalg av butikker, lekkert innkledd i nyutviklede løsninger og fremtidens miljøkrav. Det er også få minutters kjøring til handlesenteret CC-vest med et stort utvalg av butikker

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 274,82,-
Herav:
Månedlig internett/ bredbåndskostnad
459,00
Felleskostnader
1 815,82

Beskrivelse av sameiet
Generelle opplysninger om Kilenkollen Boligsameie
Sameiet består av 162 seksjoner.
Kilenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919901020, og ligger i BÆRUM kommune
Gårds- og bruksnummer: 41 / 129

Kategori felleskostnader økes hvert år med minimum KPI per janar iht. vedtak. For 2025 økes felleskostnadene med 5%
fra 01.01.2025.
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

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 475 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring(35704)	1586341.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattester			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 129
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AH9068

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kyte, Sondre Holsen	9578-5993-4-3348126	2025-04-16 22:01:01

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
16. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0160/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Sondre Holsen Kyte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2024

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: 1586341
Forsikret i: If Skadeforsikring

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?
Nei

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?
Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Borettslaget engasjerer ved jevne mellomrom fagfolk for kontroll av ulike anlegg.

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.

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0160/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
Kyte, Sondre Holsen

Dato
2025-04-16

Identifikasjon

bankID Kyte, Sondre Holsen

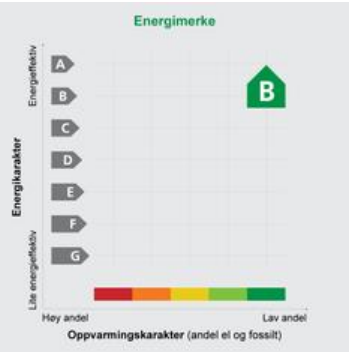
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4
Postnr	1366
Sted	LYSAKER
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	129
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	300555734
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2017-842116
Dato	21.12.2017



Eier	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	41,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Postnr/Sted: 1366 LYSAKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 21.12.2017 13:03:18
Energimerkenummer: A2017-842116
Ansvarlig for energiattesten: SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

Gnr: 41
Bnr: 129
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr: 300555734

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	600036021
ByggIdentId	553266102
BruksenhetsIdentId	553302996
AdresseIdentId	553280801
VegAdresseIdentId	71759625
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0219
Gnr.	41
Bnr.	129
Snr.	20
Fnr.	
Gateadresse	Arnstein Arnebergs vei 4
Postnummer	1366
Poststed	LYSAKER
Bygningsnr.	300555734
Bolignr.	H0203
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	18.12.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	106 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	89,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,52
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,820
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.12.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Milosz Waszczuk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	32,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		7,0
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		10,7
Pumper		1,4
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		109,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4757 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3076 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4757 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1993 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2764 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4757 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,1 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
15. april 2024 kl. 18:00, Hundsund Ungdomsskole, Snarøyveien 81, Snarøya.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne saker
8. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

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 navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på 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 negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2023.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

Innkomne saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har innkommet 13 saker til avstemming.

Sakene med styrets innstilling og forslag til vedtak ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

Det stemmes over de innkomne sakene.

Vedlegg

2. Innkomne saker.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sjur Ingar Aamodt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Halden	Arnstein Arnebergs Vei 4
Styremedlem	Sjur Ingar Aamodt	Kilenveien 34
Styremedlem	Tor-Vidar Gundersen	Arnstein Arnebergs Vei 4
Styremedlem	Hege Ryen	Kilenveien 34
Varamedlem	Kenneth Holand	Kilenveien 34

Generelle opplysninger om Kilenkollen Boligsameie
Sameiet består av 162 seksjoner.
Kilenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919901020, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
41 129

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

Kilenkollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har 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.

Etter forhandlinger med Selvaag, har sameiet mottatt en betaling på 300 000 kroner. Dette følger en situasjon hvor Selvaag søkte om dispensasjon fra Plan- og bygningsetaten i Bærum kommune for å rette en mangel som sameiet hadde identifisert ved overtagelsen. Sameiet hevdet at Selvaag ikke kunne søke om denne dispensasjonen uten deres godkjennelse, ettersom sameiet nå eide bygningsmassen. Det ble argumentert for at Selvaags handlinger kunne oppfattes som en urettmessig økonomisk fordel oppnådd på sameiets bekostning.
Selvaag fikk dispensasjon for mangelen og ferdigattest er utstedt uten mangler.
Vi ble så enig i etterkant om kr.300000 for fremgangsmåten som en avtale uten at Selvaag erkjente noen feil. Disse pengene er fullt ut brukt i driften av sameiet.

Sameiets underskudd i 2023 skyldes avskrivninger til infrastruktur kameraovervåkning med kr.97000, uforutsett økning drift av heisene våre med kr. 98000, totale driftskostnader for heisene var kr. 245000, og i tillegg kom oppstart fakturering på kr 117164 fra Securitas videoovervåking. Det var usikkerhet rundt oppstartstidspunktet for videoovervåkingen, kostnaden var derfor ikke budsjettert fullt ut for året. Kommunale avgifter økte med kr. 174000,- til kr. 1378647,-

For 2024 er sameiets budsjetterte kostnader kr. 5,6 mill., og inntektene er budsjettert tilsvarende.
Styret jobber aktivt for å redusere kostnader, en hovedoppgave fremover vil være å få kontroll på drift av heisene.

Det har vært gjennomført lovpålagt kontroll av sprinkelsentral, brannalarm, service på heis, røykluker, og tredjeparts kontroll av heisene. I tillegg har vi hatt årskontroll av teknisk sentral for vannbåren varme, årskontroll av calling anlegg, dørautomatikk; og kontroll av alle byggenes el.hovedtavler.

Digitale låser vil bli etablert for alle garasjeporter og fellesdører i løpet av 2024.

Ny hekk utenfor bygg E er gjennomført på dugnad. Vaktmester Andersen bisto med fjerning av eksisterende planter og ved en feil fjernet de også alle utenfor bygg D, dette erstattet de for egen kostnad. Vi anser derfor dette prosjektet som fullført.

Ellers vises det til løpende drifts og prosjektinformasjon på Vibbo.

Lysaker 03.04.2023

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd med kr 219.417,- og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.838.291,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 0 % for renovasjon og 20 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Kilenkollen Boligsameie har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra januar 2024 og ytterligere 3,5% fra april 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: SLFZP-UJEL8-QBK4L-ECGWP-O1HDZ-W9ZXC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Annexo Dokumentsaksnr: SL-029-UELX8-QBK4E-ECKWP-O1HO2-W5ZXC

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 901 020, KUNDENR. 7585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 024 636	4 715 624	4 966 000	5 485 773
Andre inntekter	3	304 928	95 551	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 329 564**	**4 811 175**	**5 036 000**	**5 555 773**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-26 085	-26 085	-28 300
Styrehonorar	5	-200 000	-185 000	-185 000	-200 000
Avskrivninger	13	-96 667	-96 667	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 282	-16 601	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-226 598	-217 853	-228 000	-235 000
Konsulenthonorar	7	-10 738	-27 479	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 208 857	-1 005 407	-730 000	-1 070 000
Forsikringer		-314 075	-262 569	-295 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-1 378 647	-1 204 606	-1 447 000	-1 572 858
Energi/fyring	10	-575 915	-465 094	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-848 436	-809 592	-850 000	-850 000
Andre driftskostnader	11	-690 952	-759 665	-649 300	-775 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 595 366**	**-5 076 618**	**-4 967 385**	**-5 598 158**
DRIFTSRESULTAT		**-265 802**	**-265 443**	**68 615**	**-42 385**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 386	13 894	2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**46 386**	**13 894**	**2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-219 417**	**-251 549**	**70 615**	**-42 385**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-219 417	-251 549		

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 901 020, KUNDENR. 7585

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	96 666	193 333
SUM ANLEGGSMIDLER		**96 666**	**193 333**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 983	11 691
Kundefordringer		68 899	59 200
Forskuddsbetalte kostnader		236	7 575
Driftskonto OBOS-banken		664 608	721 066
Sparekonto OBOS-banken		1 553 443	1 512 551
SUM OMLØPSMIDLER		**2 311 169**	**2 312 083**
SUM EIENDELER		**2 407 836**	**2 505 416**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 934 958	2 154 375
SUM EGENKAPITAL		**1 934 958**	**2 154 375**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 392	37 205
Leverandørgjeld		379 486	313 837
SUM KORTSIKTIG GJELD		**472 878**	**351 042**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 407 836**	**2 505 416**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 06.05.2024
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	3 954 280
Internett	840 456
Garasjeleie	229 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 024 636**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kodebrikke	500
Gebyr	109
Regnskapskorrigeringer	119
Nøkler	2 200
Portåpner	2 000
Innbetalt fra utbygger	300 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**304 928**

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 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 282.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 738
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 738**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-106 416
Drift/vedlikehold VVS	-9 500
Drift/vedlikehold elektro	-77 373
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 298
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 954
Drift/vedlikehold heisanlegg	-245 036
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 576
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 918
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-435 350
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-7 436
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 208 857**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-971 045
Renovasjonsavgift	-407 602
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 378 647**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 154
Fjernvarme	-553 761
SUM ENERGI / FYRING	**-575 915**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-187 946
Vakthold	-117 164
Renhold ved firmaer	-367 925
Andre fremmede tjenester	-8 624
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-2 710
Porto	-500
Bankgebyr	-6 048
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-690 952**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 375
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 083
Andre renteinntekter	36
SUM FINANSINNTEKTER	**46 386**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2021	299 216	
Avskrevet tidligere	-105 883	
Avskrevet i år	-96 667	
		96 666
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**96 666**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-96 667**

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kontaktinformasjon styret
Styret har e-post kilenkollen@styrerommet.no som sjekkes flere ganger daglig.
Se Kilenkollen Boligsameies hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling på e-post kan følgende adresse benyttes: oef@obos.no. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse, og det er kun eier av seksjonen som kan bestille nøkler. Nøkkelbrikker bestilles ved å kontakte styret per e-post. Vennligst opplys om leilighetsnummer, seksjonsnummer og antall brikker ved bestilling. Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen AS, informasjon om pris og fremgangsmåte ligger på sameiets hjemmesider. Navn til ringetablå meldes til styret per epost slik at vi kan oppdatere liste. Vennligst inkluder leilighetsnummer i e-posten.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1586341. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Sak 1 Automatisk åpning av dør etter legitimering med rdif brikke/app.
Forslagsstiller Morten Eriksens beskrivelse:
Automatisk åpning av dør fra garasje mot gang
Beskrivelse:
Dør fra garasje og inn til mot heis må åpnes ved å trykke på en knapp etter at beboer har vist gyldig brikke. Ønsker mulighet for at denne åpnes automatisk etter at brikke er blitt fremvist. Ofte bæres det mye mellom bil og leilighet, slik at man ikke har ledige hender.
Forslag til vedtak:
Ønsker at styret kan bestille automatisk åpning av dør, da jeg tror det er snakk om en liten endring, som alle beboere ville hatt godt av.»

Styrets saksbeskrivelse: Forslaget om å endre adgangssystemet for dørene i brannslusen fra garasjen til heisen er teknisk gjennomførbart, men styret ser ikke den umiddelbare fordelen med dette tiltaket. Det krever fortsatt at man frigjør en hånd for å bruke RDIF-brikken, og det å trykke på albuebryteren umiddelbart etterpå anses ikke som en betydelig ulempe. Derfor anbefaler styret at man ikke prioriterer ressurser til dette forslaget i øyeblikket.

Til avstemming: Det stemmes over forslagsstillers forslag.

Sak 2 Endring postadresse fra Lysaker til Fornebu.
Forslagsstiller Morten Eriksens beskrivelse:
Endre postadresse fra Lysaker til Fornebu
Beskrivelse:
Etter en dialog med styreleder i nabo sameiet Kilenåsen, så ønsker Kilenåsen Boligsameie at alle 3 blokker skal endre postadresse fra Lysaker til Fornebu. Deres styre mener de har sendt inn forespørsel til vårt styre, uten å få svar. Beboere mener dette er mer riktig ut fra plassering i forhold til banen, samt at dette muligens vil øke verdien på boligene i tillegg.
Forslag til vedtak:
Ønsker avstemning av beboere om at styret skal samarbeider med nabosameiene for å få til denne endringen.»
Styrets saksbeskrivelse: Styret har ikke prioritert denne saken tidligere. Slik vi forstår forslagsstiller og nabosameiene er forslaget motivert av troen på at dette vil føre til høyere markedsverdi for sine leiligheter. Vi vil legge til at våre leiligheter historisk har en vesentlig høyere markedspris en leiligheter i Kilenåsen, og Arneberg hage. Kommende utbygging av «Poulssons kvarter» vil påvirke markedsverdien på den positive side mer enn skifte av postnummer for Kilenåsen og Arnebergs hage.
Som vist i postsonekart ligger vårt sameie midt i sonen, og et skifte av postnummer vil kreve medvirkning fra langt flere adresser enn en søknad fra våre to nabosameier. Styrets anbefaling er å stemme mot forslaget.
Til avstemming: Styret skal samarbeide med nabosameiene Kilenåsen Boligsameie og Arneberg hage i en søknad for å endre postnummer til 1364 Fonebu.



Figur 1 Postsonekart for Lysaker

Sak 3 Oppgradering av filtre som bestilles til ventilasjonsanlegget.
Forslagsstiller Morten Eriksen
«Forslag til vedtak:
En beboer har sagt at det er et dyrere kullfilter som kan kjøpes som kostet 1400kr som filtrerer/fjerner all røyklukt. Jeg har da 2 forslag til løsning som jeg ønsker at kan stemmes over:
1) At styret kjøper dyrere kullfilter på vegne av beboere i fremtiden.
2) At styret ikke automatisk kjøper inn filter for beboere, men heller veileder til at det er på tide og bytte. De kan da også veilede til hvor disse fås kjøpt, slik at beboere selv kan velge vanlig filter eller et dyrere kullfilter dersom de er plaget av røyklukt. Fint om styret kan kommentere dersom de får rabatt ved kjøp av mange samtidig, slik at vi i fellesskap ikke mister noen form for rabatt ved å velge løsning nr 2.»
Styrets saksbeskrivelse: Styret er kjent med at det finnes aktive kullfiltre som en oppgradering av kvalitet på filtre til våre ventilasjonsanlegg. Vi er også kjent med at en beboer i år har valgt denne muligheten ved å bestille dette selv. Styret foreslår at fellesleveransen er standard filter som før, men at sameiere kan melde fra i forkant at de ikke ønsker å være med felles leveranse fordi de vil bestille annet filter selv.
Til avstemming:
Forslagstillers forslag 1
Forslagstiller forslag 2
Styrets forslag: Styret foreslår at felles leveransen er standard filter som før, men at sameiere kan melde fra i forkant at de ikke ønsker å være med i felles leveransen fordi de vil bestille annet filter selv.

Sak 4 Beskjæring av trær foran/ved siden av terrasser i bygg D.
Forslagsstiller Venke Ertsås/Erling Saksås:
Beskjære trær foran/ved siden av terrasser i bygg D. Trærne har vokst seg høye, når nå opp til 2.etg. De skygger for solen.
Styrets saksbeskrivelse: Styret synes dette er et godt forslag som bør gjelde for hele området.
Til avstemming: Styret engasjerer en arborist (trepleier) til å gjennomføre beskjæring av trær.

Sak 5 Bord med benker på «haugen» ved lekeplass
Forslagsstiller Venke Ertsås: Sette opp bord med benker på «haugen» ved lekeplassen.
Styrets saksbeskrivelse: Styret har tidligere vedtatt dette, men har satt det på finansiell kø inntil videre. Styret er positiv til forslaget.
Forslag til vedtak: Det kjøpes inn bord og benker for montering denne våren til maksimalt kr 25000.

Sak 6 Montering av dørlukkere på svalgangsdører.
Forslagsstiller styret sammen med flere beboere:
Styrets saksbeskrivelse: Dette gjelder for svalgangsdører bygg A, D, og E. Det monteres Assa Abloy DC700 med glideskinne, prosjektpris kr.50000,- som finansieres ved innkalling av kapital.
Forslag til vedtak: I samsvar med saksbeskrivelsen.

Sak 7 Videoovervåking av avfallscontainere.
Forslagsstillere, forslaget fremsatt uavhengig av hverandre fra Ulf Johnsen, Morten Eriksen og Bård Ove Hansen:
«Tiltak for løsning av problemet med avfall rundt avfalls-containere – for å kunne identifisere hvem som ikke forholder seg til enkel oppførsel ser jeg det som strengt nødvendig å videreføre tiltak med video overvåkning. Utvidelse av eksisterende anlegg i garasje og inngangspartier bør være en fornuftig løsning.»
«For å få mindre henslengt søppel ved og rundt våre 2 container plasser. Sett opp skilt, plakater på containerne om hvordan man skal oppføre seg på de 2 plassene.»
Styrets saksbeskrivelse: Skilting er vedtatt av styre og forrige årsmøte, og vil bli gjennomført, uavhengig av årsmøte. Når det gjelder videoovervåking, har styret vurdert at fordelene ikke oppveier kostnadene. Det forventes at beboerne respekterer og følger husordensreglene, og viser ansvarlighet når det kommer til avfallshåndtering. I tillegg vil det kreve en juridisk utredning i forhold til GDPR, til eksempel vil områdene være vanskelig å skjerme for offentlig overvåking. Utvidet videoovervåking vil kreve høyere felleskostnader, og innkalling av kapital for etablering av nødvendig infrastruktur som kabling for kameraer og strømtilførsel. Styret anbefaler ikke tiltaket.
Til avstemming: Det stemmes over forslagstillernes forslag om etablering av videoovervåking av avfallsplassene. Finansiering innkalling av kapital.

Sak 8 Gebyr ved brudd på reglene for avfallshåndtering når bruddet er dokumentert ved videoovervåking.
Forslagsstiller Bård Ove Hansen:

«For å få mindre henslengt søppel ved og rundt våre 2 container plasser. Sett opp skilt, plakater på containerne om hvordan man skal oppføre seg på de 2 plassene. Samtidig sett opp kamera, med advarsel skilt med klar melding om at alle blir filmet og att brudd på dette fakturers kr 5000,-

Til avstemming: Forslagsstillers forslag

Sak 9 Drenering av vann på garasjegulv i blokk C.
Forslagsstiller Per Håvard Kleven
«Drenering av vann på garasjegulv i blokk C.
Når vær og føre er slik at bilene tar med snø inn i garasjen, tiner snøen og vannet blir liggende uten at det renner bort. Dette gjelder den laveste delen av den «lange» garasjen med innkjøring i E-blokka.
Én ulempe er at vi må «vasse» i vann, men hovedulempen er at avdampingen fører til høy luftfuktighet som gir kraftig dugging på speil, vinduer og bilens parkeringskameraer og økt fare for uhell ved parkering.
Forslag til vedtak:
Styret besørger drenering av garasjekjeller i blokk C, f.eks. ved fresing av slissespor fra områder uten fall fram til nærmeste sluk.»
Styrets saksbeskrivelse: Det er ikke aktuelt av konstruktive årsaker og slisse spor/renner i betonggulvet. At forslagsstiller opplever dugg på frontrutene og høy synlig luftfuktighet skyldes at ventilasjonsanlegget i perioder har stoppet pga. frost. Ventilasjonsanlegget er blitt restartet når styret er blitt kjent med at det er stoppet.
Ventilasjonsanlegget er koblet opp til sameiets SD (sentralt driftsanlegg) anlegg med alarmer, men pga. programvare utfordringer med skytjenesten har SD i perioder vært ute av drift. Vi vil samtidig oppfordre beboerne til å melde fra når anlegget har stoppet.
Til sammenligning så har bygg A et reelt fukt problem, med betydelige saltavleiringer, korrosjonsskader på avløpsrør, og bærestål for dekke mellom P1, og 2.



Figur 2 garasje innerst i bygg C,D,E hvor forslagsstiller ønsker og slisse renner i betonggulvet.





Figur 3 fra bygg A hvor fukt og korrosjon er et reelt problem

Styret oppfordrer til å stemme mot forslagstillers forslag om slissing i betonggulv i garasje bygg C/D/E

Til avstemming: *Styret besørger drenering av garasjekjeller i blokk C, f.eks. ved fresing av slissespor fra områder uten fall fram til nærmeste sluk.»*

Sak 10 Vannmålere
Forslagsstiller Per Håvard Kleven:
Jeg foreslår at målere for forbruk av varmtvann oppgraderes slik at forbruket kan avleses automatisk. Forbruk av varmt forbruksvann faktureres etter algoritmer som framstår som helt tilfeldige. I vårt tilfelle har vi flere ganger blitt fakturert for 20 ganger faktisk forbruk. Eveny har vist liten vilje til å korrigere sin fakturering.
Forslag til vedtak:
Styret sørger for at systemet for måling / avlesning av forbruk av varmt vann automatiseres slik det er gjort for vann til oppvarming av leilighetene.

Styrets saksbeskrivelse: Styret er enig i at måleranlegget for automatisk avlesning av varmt forbruksvann skal utbedres. Dette har fungert for de fleste frem til 2022/23, og virker fortsatt for de fleste i bygg A.

Styret støtter forslagsstiller.

Til avstemming: Styret sørger for at systemet for måling / avlesning av forbruk av varmt vann utbedres slik at automatisk avregning opprettholdes slik det er gjort for vann til oppvarming av leilighetene.

Sak 11 Etablering av to gjesteparkeringsplasser på ubrukt sykkelparkering ved innkjøringen til garasjer i bygg A.
Forslagsstiller Sjur Aamodt:
Tar opp samme sak som i fjor vedr. uteparkering på noen av sykkelplassene som står ubrukt utenfor innkjøring til A blokk, se sak fra forrige møte.
«Sak 4 årsmøte 2023. Gjesteparkering Vi foreslår å gjøre om deler av sykkelparkeringen ved nedkjøringen utenfor A-blokken til gjesteparkering inntil 3 døgn. Bakgrunnen er at disse har stått konsekvent ubenyttet siden etableringen og at det har fremkommet ønsker fra beboere om å kunne tilby gjester helgeparkering. 23 Kilenkollen Boligsameie Styret ønsker en bekreftelse fra årsmøtet på det prinsipielle. Hvis det er enighet/flertall for dette vil vi komme tilbake til detaljer rundt den praktiske gjennomføringen. Vi gjør oppmerksom på at parkering over bakken ikke

samsvarer med reguleringsplanen. Styrets forslag til vedtak: Det vedtas at man etablerer to parkeringsplasser på eksisterende sykkelparkering ved innkjøringen til Bygg A, med opsjonsmulighet til ytterligere to plasser. Max. parkeringstid skal være 72 timer.»

Styret støtter tiltaket.

Til avstemming: Forslagsstillers forslag.

Sak 12 Endring av vedtektene § 4.4 og 4.5 Utleie
Forslagsstiller Bjørn Lorentzen:
«Endres til, se uthevet skrift: 4.4 Utleie Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å informere styret skriftlig om inngåelse og opphør av 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.

For alle utleieforhold påløper et administrasjonsgebyr for utleie som belastes seksjonseier med kr. 150 kr. pr. mnd. Beløpet innbetales i forbindelse med fakturering av månedsbeløp for fellesutgifter. Utleier er ansvarlig for at leietager er orientert om vedtekter, husordensregler og parkeringsregler. Utleier skal overfor styre på anmodning kunne fremlegge signering fra leietaker på at orientering er mottatt. Kostnader som eventuelt oppstår i forbindelse med leietagers brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler §5, er utleier sitt ansvar og denne vil holdes ansvarlig for at kostnadene dekkes.»

Styrets saksbeskrivelse: Styret anser administrasjonsgebyr som gjelder kun for leiligheter som leies ut som ulovlig. Forslagstillers andre momenter er allerede dekket inn. Det er knyttet noen praktiske ting rundt innmelding på Vibbo for leietagere, noe som vi vil løse sammen med OBOS.

Til avstemming: Forslagsstillers forslag.

Sak 13 Fasadevask – forslag mottatt fra Bård Ove Hansen som ønsker en diskusjon rundt tema.
«Forslag til årsmøtet. Vi har steder på bygning som er Sameiets areal som ikke blir vasket. Hvem skal ha ansvaret for dette? Hvert år skrives det om Fasade vask, men det er ikke det samme at alle fasader blir vasket. Som dere ser på bildet blir ikke rekkverk vasket ei heller nødutgang dør og veggplater. Nå det nå bygges så mye i vårt nærområde blir det ekstra mye støv. Burde vi kreve Oslo kommune for vask i denne perioden? «





Styrets saksbeskrivelse: Det er ikke tidligere blitt gjennomført fasadevask i sameiet. Årlig blir det gjennomført vindusvask og vask av glassrekkverk som er vanskelig tilgjengelig, dette er i samsvar med de forutsetningene som var i kjøpekontrakten til den enkelte. Praksis har vært 2 ganger pr. år. I tillegg ble det i 2023 innført støvsuging av svalgangsdekkene i forkant av vindus/glassrekkverk vaskingen. Styret har ikke hentet tilbud på fasadevask, men til orientering så koster vindusvasken kr. 150000,- pr.år. I 2023 betalte vi noe mindre for høstvasken da det ikke var tilgjengelighet for lift på trafostasjon. I tillegg kommer støvsuging av svalgangsdekker utført av vaktmester med ca. kr. 16000,-.

Fasadevask vil kreve ytterligere økning av felleskostnader eller innkalling av kapital.

Styret kan også se på om dørvasking og rekkverksvasking (der hvor det ikke er glass) kan bygges inn i kontrakten med vaktmester/rengjøring.

Forslagsstiller foreslår å gjøre krav overfor Oslo kommune om fasadevask, styret er av den oppfatning at et krav må stiles til respektive prosjekt.

Styret foreslår følgende vedtak:

Sak 13.1, Styret undersøker/gjør krav overfor eier/utbygger av trafostasjon om vasking av bygg A østfasade.

Sak13.2, Styret går i dialog med utbygger av E18 for fasadevask av fasader mot E18, samt Fornebu pukkverket for sydfasader.

Sak. 13.3, Styret innhenter pris på en komplett fasadevask som legges frem for neste årsmøte.

Saker til informasjon:

- **Gjesteparkering i garasjeanlegget.**

Bjørn Lorentzen stiller spørsmål **ved om kontroll av parkeringsplasser for gjester i henhold til regelverk er opphørt, og ønsker at regelverket gjentas på årsmøte.**
Regelverket er som følger:
«Det er innført seks timer fri parkering med kr. fem pr. time etter dette, total parkeringstid er 24 timer. Etter 24 timer er det en karantene tid på 24 timer.»

Styrets saksbeskrivelse: Styret støtter behovet for en oppdatering som sendes ut på Vibbo, i tillegg sjekkes funksjonene på «app» om de er i samsvar, og det gjøres noen endringer på skilting.

- **Digitale låser**
- **Endring av leverandør for vasking av fellesareal**
- **Utbedring måleranlegg varmt forbruksvann**
- **Mottatt kontrakts oppsigelse fra Eviny om avregning av el. bil ladere.**
- **Ny leverandør drift av el.bil ladere**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
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 Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: 15.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hundsund Ungdomsskole, Snarøyveien 81, Snarøya

Til stede: 20 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Stein Halden.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Vidar Sie foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak:

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Automatisk åpning av dør etter legitimering med RFID brikke/app – Forslagsstiller Morten Eriksen

Saksframstilling:
Automatisk åpning av dør fra garasje mot gang Beskrivelse: Dør fra garasje og inn til mot heis må åpnes ved å trykke på en knapp etter at beboer har vist gyldig brikke. Ønsker mulighet for at denne åpnes automatisk etter at brikke er blitt fremvist. Ofte bæres det mye mellom bil og leilighet, slik at man ikke har ledige hender. Forslag til vedtak: Ønsker at styret kan bestille automatisk åpning av dør, da jeg tror det er snakk om en liten endring, som alle beboere ville hatt godt av.»

Styrets innstilling:
Forslaget om å endre adgangssystemet for dørene i brannslusen fra garasjen til heisen er teknisk gjennomførbart, men styret ser ikke den umiddelbare fordelen med dette tiltaket. Det krever fortsatt at man frigjør en hånd for å bruke RDIF-brikken, og det å trykke på albuebryteren umiddelbart etterpå anses ikke som en betydelig ulempe. Derfor anbefaler styret at man ikke prioriterer ressurser til dette forslaget i øyeblikket.

Forslag til vedtak:
Det fremlagte forslaget vedtas.

Man gikk til avstemming, som ga 1 stemme for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

B. Endring postadresse fra Lysaker til Fornebu – forslagsstiller Morten Eriksen

Saksframstilling:
Etter en dialog med styreleder i nabo sameiet Kilenåsen, så ønsker Kilenåsen Boligsameie at alle 3 blokker skal endre postadresse fra Lysaker til Fornebu. Deres styre mener de har sendt inn forespørsel til vårt styre, uten å få svar. Beboere mener dette er mer riktig ut fra plassering i forhold til banen, samt at dette muligens vil øke verdien på boligene i tillegg. Forslag til vedtak: Ønsker avstemning av beboere om at styret skal samarbeider med nabosameiene for å få til denne endringen.»

Styrets innstilling:
Styret har ikke prioritert denne saken tidligere. Slik vi forstår forslagsstiller og nabosameiene er forslaget motivert av troen på at dette vil føre til høyere markedsverdi for sine leiligheter. Vi vil legge til at våre leiligheter historisk har en vesentlig høyere markedspris en leiligheter i Kilenåsen, og Arneberg hage. Kommende utbygging av «Poulssons kvarter» vil påvirke markedsverdien på den positive side mer enn skifte av postnummer for Kilenåsen og Arnebergs hage. Som vist i postsonekart ligger vårt sameie midt i sonen, og et skifte av postnummer vil kreve medvirkning fra langt flere adresser enn en søknad fra våre to nabosameier.
Styrets anbefaling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret skal samarbeide med nabosameiene Kilenåsen Boligsameie og Arneberg hage i en søknad for å endre postnummer til 1364 Fornebu.

Forslagsstiller trakk forslaget.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

C. Oppgradering av filtre som bestilles til ventilasjonsanlegget – forslagsstiller Morten Eriksen

Saksframstilling:
En beboer har sagt at det er et dyrere kullfilter som kan kjøpes som kostet 1400kr som filtrerer/fjerner all røyklukt. Jeg har da 2 forslag til løsning som jeg ønsker at kan stemmes over: 1) At styret kjøper dyrere kullfilter på vegne av beboere i fremtiden.
2) At styret ikke automatisk kjøper inn filter for beboere, men heller veileder til at det er på tide og bytte. De kan da også veilede til hvor disse fås kjøpt, slik at beboere selv kan velge vanlig filter eller et dyrere kullfilter dersom de er plaget av røyklukt. Fint om styret kan kommentere dersom de får rabatt ved kjøp av mange samtidig, slik at vi i fellesskap ikke mister noen form for rabatt ved å velge løsning nr 2.»

Styrets innstiling:
Styret er kjent med at det finnes aktive kullfiltre som en oppgradering av kvalitet på filtre til våre ventilasjonsanlegg. Vi er også kjent med at en beboer i år har valgt denne muligheten ved å bestille dette selv. Styret foreslår at fellesleveransen er standard filter som før, men at sameiere kan melde fra i forkant at de ikke ønsker å være med felles leveranse fordi de vil bestille annet filter selv. Til avstemming:

Forslag til vedtak:
Forslagsstillers forslag 1:
Styret kjøper dyrere kullfilter på vegne av beboere i fremtiden.

Forslagstillers forslag 2
At styret ikke automatisk kjøper inn filter for beboere, men heller veileder til at det er på tide og bytte.

Styrets forslag:
Styret foreslår at felles leveransen er standard filter som før, men at sameiere kan melde fra i forkant at de ikke ønsker å være med i felles leveransen fordi de vil bestille annet filter selv.

Forslagsstiller godtok at man gikk til avstemming over styrets forslag.

Man gikk til avstemming over styrets forslag, som ga enstemmighet.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

D. Beskjæring av trær foran/ved siden av terrasser i bygg D - forslagsstiller Venke Ertsås og Erling Saksvoll

Saksframstilling:
Trærne har vokst seg høye, når nå opp til 2.etg. De skygger for solen.

Styrets innstilling:
Styret synes dette er et godt forslag som bør gjelde for hele området.

Forslag til vedtak:
Styret engasjerer en arborist (trepleier) til å gjennomføre beskjæring av trær

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

E. Bord med benker på «haugen» ved lekeplass – forslagsstiller Venke Ertsås
Saksframstilling:
Sette opp bord med benker på «haugen» ved lekeplassen.

Styrets innstilling:
Styret har tidligere vedtatt dette, men har satt det på finansiell kø inntil videre.
Styret er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak:
Det kjøpes inn bord og benker for montering denne våren til maksimalt kr 25.000.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

F. Montering av dørlukkere på svalgangsdører – forslagsstillere styret sammen beboere
Saksframstilling:
Dette gjelder for svalgangsdører bygg A, D, og E. Det monteres Assa Abloy DC700 med glideskinne, prosjektpris kr.50000,- som finansieres ved innkalling av kapital.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas som fremsatt.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

G. Videoovervåking av avfallscontainere –
Forslagsstillere, forslaget fremsatt uavhengig av hverandre fra Ulf Johnsen, Morten Eriksen og Bård Ove Hansen:
Saksframstilling:
«Tiltak for løsning av problemet med avfall rundt avfalls-containere – for å kunne identifisere hvem som ikke forholder seg til enkel oppførsel ser jeg det som strengt nødvendig å videreføre tiltak med video overvåkning. Utvidelse av eksisterende anlegg i garasje og inngangspartier bør være en fornuftig løsning.» «For å få mindre henslengt søppel ved og rundt våre 2 container plasser. Sett opp skilt, plakater på containerne om hvordan man skal oppføre seg på de 2 plassene.»

Styrets innstilling:
Skilting er vedtatt av styre og forrige årsmøte, og vil bli gjennomført, uavhengig av årsmøte. Når det gjelder videoovervåking, har styret vurdert at fordelene ikke oppveier kostnadene. Det forventes at beboerne respekterer og følger husordensreglene, og viser ansvarlighet når det kommer til avfallshåndtering. I tillegg vil det kreve en juridisk utredning i forhold til GDPR, til eksempel vil områdene være vanskelig å skjerme for offentlig overvåking. Utvidet videoovervåking vil kreve høyere felleskostnader, og innkalling av kapital for etablering av nødvendig infrastruktur som kabling for kameraer og strømtilførsel. Styret anbefaler ikke tiltaket.

Forslag til vedtak:
Det stemmes over forslagstillernes forslag om etablering av videoovervåking av avfallsplassene. Finansiering innkalling av kapital.

Man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

H. Gebyr ved brudd på reglene for avfallshåndtering når bruddet er dokumentert ved videoovervåking – forslagsstiller Bård Ove Hansen
Saksframstilling:
For å få mindre henslengt søppel ved og rundt våre 2 container plasser. Sett opp skilt, plakater på containerne om hvordan man skal oppføre seg på de 2 plassene.
Samtidig sett opp kamera, med advarsel skilt med klar melding om at alle blir filmet og att brudd på dette fakturers kr 5000,-

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

Med bakgrunn i vedtak i forrige sak, bortfaller forslaget.

Vedtak: Forslaget bortfalt.

I. Drenering av vann på garasjegulv i blokk C – forslagsstiller Per Håvard Kleven
Saksframstilling:
Når vær og føre er slik at bilene tar med snø inn i garasjen, tiner snøen og vannet blir liggende uten at det renner bort. Dette gjelder den laveste delen av den «lange» garasjen med innkjøring i E-blokka. Én ulempe er at vi må «vasse» i vann, men hovedulempen er at avdampingen fører til høy luftfuktighet som gir kraftig dugging på speil, vinduer og bilens parkeringskameraer og økt fare for uhell ved parkering.

Styrets innstilling:
Det er ikke aktuelt av konstruktive årsaker og slisse spor/renner i betonggulvet.
At forslagsstiller opplever dugg på frontrutene og høy synlig luftfuktighet skyldes at ventilasjonsanlegget i perioder har stoppet pga. frost. Ventilasjonsanlegget er blitt restartet når styret er blitt kjent med at det er stoppet. Ventilasjonsanlegget er koblet opp til sameiets SD (sentralt driftsanlegg) anlegg med alarmer, men pga. programvare utfordringer med skytjenesten har SD i perioder vært ute av drift. Vi vil samtidig oppfordre beboerne til å melde fra når anlegget har stoppet. Til sammenligning så har bygg A et reelt fukt problem, med betydelige saltavleiringer, korrosjonsskader på avløpsrør, og bærestål for dekke mellom P1, og 2.

Forslag til vedtak:
Styret besørger drenering av garasjekjeller i blokk C, f.eks. ved fresing av slissespor fra områder uten fall fram til nærmeste sluk.

Med bakgrunn i styrets nærmere redegjørelse, trakk forslagsstiller forslaget.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

J. Vannmålere forslagsstiller Per Håvard Kleven
Saksframstilling:
Jeg foreslår at målere for forbruk av varmtvann oppgraderes slik at forbruket kan avleses automatisk. Forbruk av varmt forbruksvann faktureres etter algoritmer som framstår som helt tilfeldige. I vårt tilfelle har vi flere ganger blitt fakturert for 20 ganger faktisk forbruk. Eveny har vist liten vilje til å korrigere sin fakturering.

Styrets innstilling:
Styret er enig i at måleranlegget for automatisk avlesning av varmt forbruksvann skal utbedres. Dette har fungert for de fleste frem til 2022/23, og virker fortsatt for de fleste i bygg A. Styret støtter forslagsstiller

Forslag til vedtak:
Styret sørger for at systemet for måling / avlesning av forbruk av varmt vann utbedres slik at automatisk avregning opprettholdes slik det er gjort for vann til oppvarming av leilighetene.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

K. Etablering av to gjesteparkeringsplasser på ubrukt sykkelparkering ved innkjøringen til garasjer i bygg A – forslagsstiller Sjur Aamodt
Saksframstilling:
Tar opp samme sak som i fjor vedr. uteparkering på noen av sykkelplassene som står ubrukt utenfor innkjøring til A blokk, se sak fra forrige møte. «Sak 4 årsmøte 2023. Gjesteparkering Vi foreslår å gjøre om deler av sykkelparkeringen ved nedkjøringen utenfor A-blokken til gjesteparkering inntil 3 døgn. Bakgrunnen er at disse har stått konsekvent ubenyttet siden etableringen og at det har fremkommet ønsker fra beboere om å kunne tilby gjester helgeparkering. 23 Kilenkollen Boligsameie Styret ønsker en bekreftelse fra årsmøtet på det prinsipielle. Hvis det er enighet/flertall for dette vil vi komme tilbake til detaljer rundt den praktiske gjennomføringen. Vi gjør oppmerksom på at parkering over bakken ikke Vedlegg 2 22 av 27 Innkomne saker.pdf samsvarer med reguleringsplanen. Styrets forslag til vedtak:
Det vedtas at man etablerer to parkeringsplasser på eksisterende sykkelparkering ved innkjøringen til Bygg A, med opsjonsmulighet til ytterligere to plasser. Max. parkeringstid skal være 72 timer.» Styret støtter tiltaket

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Det fremlagte forslaget vedtas.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

L. Endring av vedtektenes § 4.4 og 4.5 Utleie – forslagsstiller Bjørn Lorentsen
Saksframstilling:
Endres til, se uthevet skrift: 4.4 Utleie Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å informere styret skriftlig om inngåelse og opphør av 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.

«For alle utleieforhold påløper et administrasjonsgebyr for utleie som belastes seksjonseier med kr. 150 kr. pr. mnd. Beløpet innbetales i forbindelse med fakturering av månedsbeløp for fellesutgifter. Utleier er ansvarlig for at leietager er orientert om vedtekter, husordensregler og parkeringsregler. Utleier skal overfor
som styre på anmodning kunne fremlegge signering fra leietaker på at orientering er mottatt.
Kostnader eventuelt oppstår i forbindelse med leietagers brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler §5, er utleier sitt ansvar og denne vil holdes ansvarlig for at kostnadene dekkes.»

Styrets innstilling:
Styret anser administrasjonsgebyr som gjelder kun for leiligheter som leies ut som ulovlig. Forslagstillers andre momenter er allerede dekket inn.
Det er knyttet noen praktiske ting rundt innmelding på Vibbo for leietagere, noe som vi vil løse sammen med OBOS.

Forslag til vedtak:
Forslagsstillers forslag vedtas.

Forslagsstiller trakk forslaget.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

M. Fasadevask – forslag fra Bård Ove Hansen (ønsker diskusjon rundt temaet)
Saksframstilling:
Vi har steder på bygning som er Sameiets areal som ikke blir vasket. Hvem skal ha ansvaret for dette? Hvert år skrives det om Fasade vask, men det er ikke det samme at alle fasader blir vasket. Som dere ser på bildet, blir ikke rekkverk vasket ei heller nødutgang dør og veggplater. Nå det nå bygges så mye i vårt nærområde blir det ekstra mye støv. Burde vi kreve Oslo kommune for vask i denne perioden?

Styrets innstilling:
Det er ikke tidligere blitt gjennomført fasadevask i sameiet. Årlig blir det gjennomført vindusvask og vask av glassrekkverk som er vanskelig tilgjengelig, dette er i samsvar med de forutsetningene som var i kjøpekontrakten til den enkelte. Praksis har vært 2 ganger pr. år. I tillegg ble det i 2023 innført støvsuging av svalgangsdekkene i forkant av vindus/glassrekkverk vaskingen. Styret har ikke hentet tilbud på fasadevask, men til orientering så koster vindusvasken kr. 150000,- pr. år. I 2023 betalte vi noe mindre for høstvasken da det ikke var tilgjengelighet for lift på trafostasjon. I tillegg kommer støvsuging av svalgangsdekker utført av vaktmester med ca. kr. 16000,-. Fasadevask vil kreve ytterligere økning av felleskostnader eller innkalling av kapital. Styret kan også se på om dørvasking og rekkverksvasking (der hvor det ikke er glass) kan bygges inn i kontrakten med vaktmester/rengjøring. Forslagsstiller foreslår å gjøre krav overfor Oslo kommune om fasadevask, styret er av den oppfatning at et krav må stiles til respektive prosjekt.

Styrets forslag til vedtak:
Sak 13.1, Styret undersøker/gjør krav overfor eier/utbygger av trafostasjon om vasking av bygg A østfasade. Sak13.2, Styret går i dialog med utbygger av E18 for fasadevask av fasader mot E18, samt Fornebu pukkverket for sydfasader. Sak. 13.3, Styret innhenter pris på en komplett fasadevask som legges frem for neste årsmøte.

Man gikk til avstemming over styrets forslag, som ga enstemmighet.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble foreslått Sjur Ingar Aamodt.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 20.00 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Vidar Sie /s/
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Stein Halden	Arnstein Arnebergs vei 4	2023-2025
Styremedlem	Tor-Vidar Gundersen	Arnstein Arnebergs vei 4	2023-2025
Styremedlem	Hege Ryen	Kilenveien 34	2023-2025
Styremedlem	Sjur Ingar Aamodt	Kilenveien 34	2024-2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte/Ekstraordinær generalforsamling i Kilenkollen Boligsameie, org. nr: 919901020 avholdes mandag 28. juni 2021 kl. 18.00-torsdag 01. juli kl. 18:00
Avstemming gjennomføres heldigitalt fra 28.06-01.07.21.
Sted: vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkalling.**
   Forslag fremmet av: Styret

2. **Valg av protokollvitne.**
   Forslag fremmet av: Styret
   Forslag til vedtak: Solfrid Ersland

3. **Valg av ny styreleder.**
   Styreleder Ulf Johnson har valgt å trekke seg av personlige grunner.

   I det ordinære årsmøte 14-17. april i år ble Solfrid Ersland, Trond Tarald Hjelmtveit, og Stein Halden valgt som styremedlemmer for to år.
   Solfrid ønsker ikke å stille til valg som leder, mens både Trond og Stein stiller seg til disposisjon.

   Styrets innstilling er at sameiet er best tjent med kontinuitet i oppfølging av løpende reklamasjonssaker og rettsprosess mot Selvaag, oppfølging av byggesak mot Bærum kommune, samt daglig drift av sameiet, og derfor tjent med valg av en styreleder blant gjenværende styremedlemmer.

Kandidater:	Relasjon til sameiet	
Stein Halden	Beboer i sameiet, og i styret	
Trond Tarald Hjelmtveit	Beboer i sameiet, og i styret	

   I tillegg er det kommet inn forslag til alternative styreledere fra **Erling Moberg** som eier alle leilighetene i Bygg B, han har foreslått to alternative styreledere, Raymond Grimelid og Rune Løland.

Kandidater:	Relasjon til sameiet	
Rune Andre Løland	Ingen relasjon til sameiet	Foreslått av Erling Moberg
Raymond Grimelid	Beboer i sameiet	Foreslått av Erling Moberg

4. Styrehonorar til avgått styre.

I innkallingen til det ordinære årsmøte i år ble det foreslått en godtgjørelse til styret på kr. 243000, forslaget ble stemt ned, mens det i budsjettet for perioden var stipulert kr. 160000,-.
Da det ikke var en alternativ mulighet for å stemme på budsjettert honorar, kr. 160000, ble styret stående uten honorar.

Forslaget var fremsatt av styret, og bygget på en undersøkelse fra OBOS blant 3300 boligselskaper. I denne undersøkelsen kom det frem at honorarene lå mellom kr. 800 og kr.2000 pr. bolig. Etter fjerning av de mest ekstreme ytterpunktene, kom OBOS frem til et gjennomsnittlig styrehonorar for normale boligselskap på ca. kr. 1500 pr. bolig.

Sak til avstemming:
Forslag fremmet av: Styret
Forslag til vedtak:
Styret i forrige periode honoreres med kr. 160000,-

Husordensregler
for
Kilenkollen Boligsameie
Midlertidig vedtatt av styret frem til første ordinære sameiermøte

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.

§ 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.

§ 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 blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall 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 og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 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 i mellom. 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.

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.

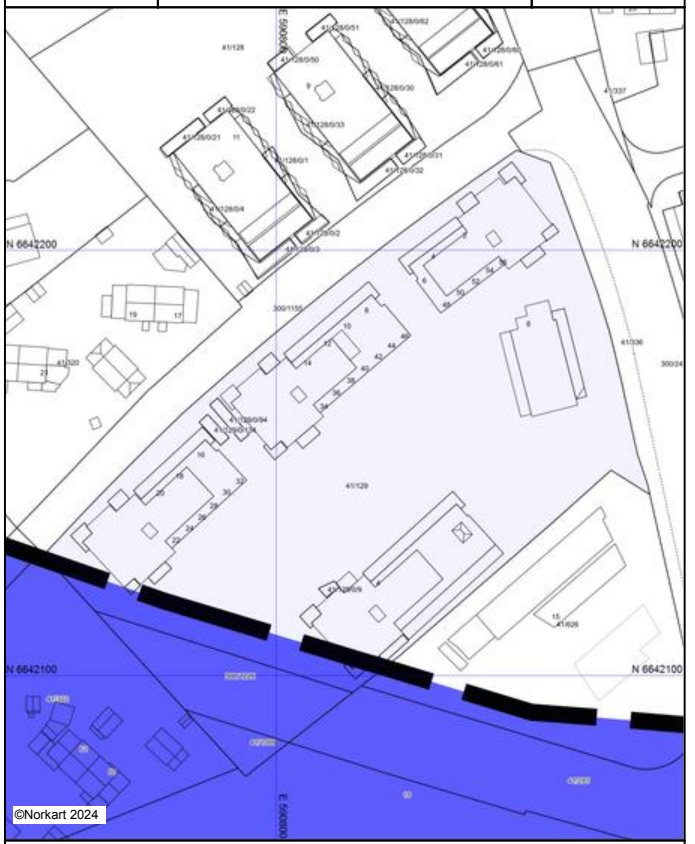
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/129/0/1
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

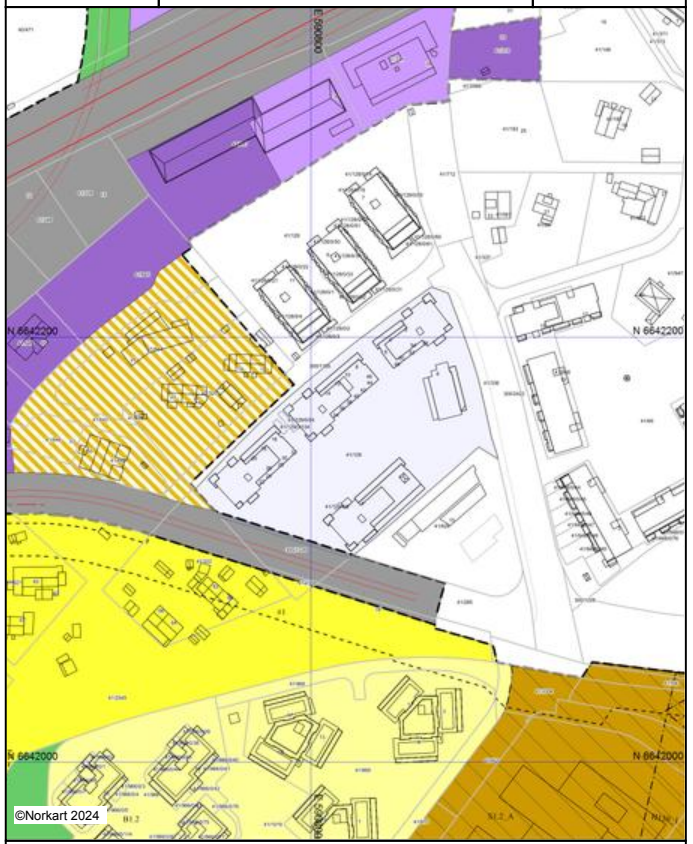
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/129/0/1
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Utskriftsdato: 10.05.2024
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - fremtidig
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - framtidig
- Samleveg - framtidig
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Sporveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

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

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**129**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
15/131066	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/129/0/1
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning · Overvannsledning · Kum · Hydrant
Spillvannsledning · Avløp felles · Sluk

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



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

Utskriftsdato: 10.05.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	268 349,70 kr
Renovasjon	203 801,06 kr
Vann	217 172,60 kr
Sum	**689 323,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	162 stk	2 516,06 kr	1/1	0 %	407 602,13 kr	0,00 kr
Vann etter areal	13207 m2	39,38 kr	1/1	0 %	520 025,63 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	13207 m2	48,75 kr	1/1	0 %	643 841,25 kr	0,00 kr
				Sum	**1 571 469,01 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

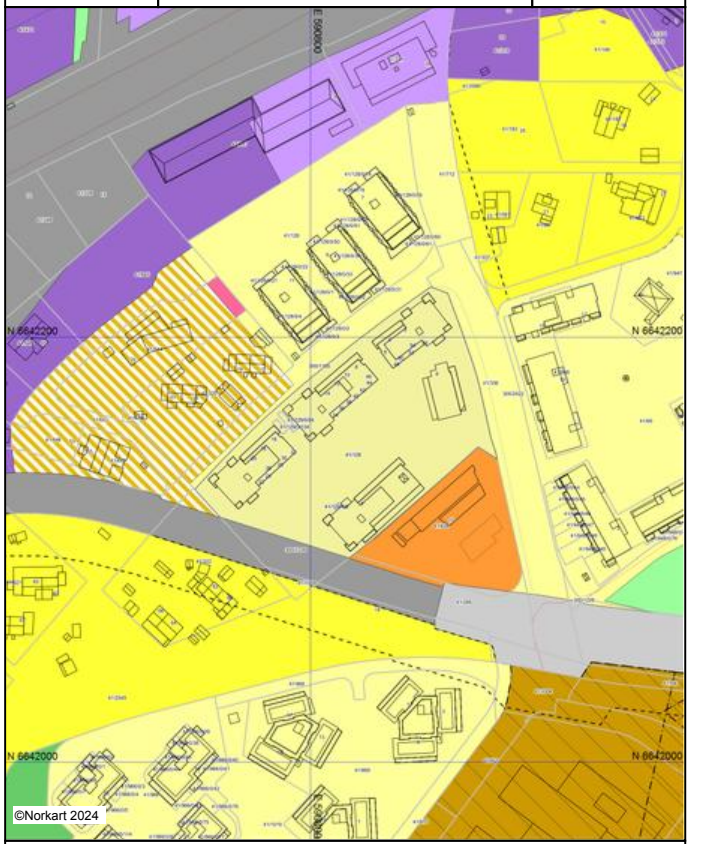
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/129/0/1
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Utskriftsdato: 10.05.2024
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

Utskriftsdato: 10.05.2024

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall:	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Kilenkollen Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

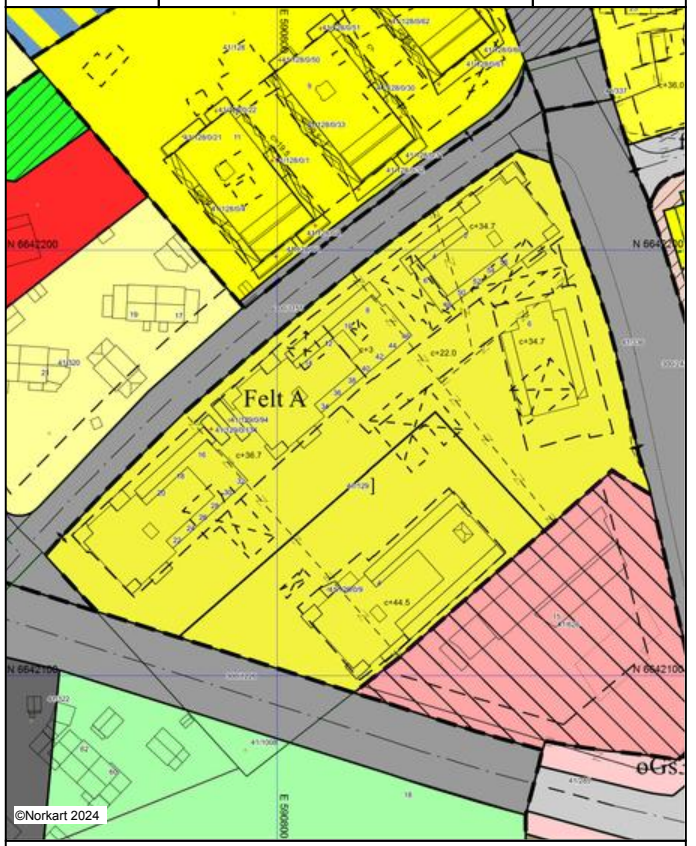
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/129/0/1
Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Flyplass/taxebane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Hovednett for sykkel
- Parkeringsplasser med bestemmelser

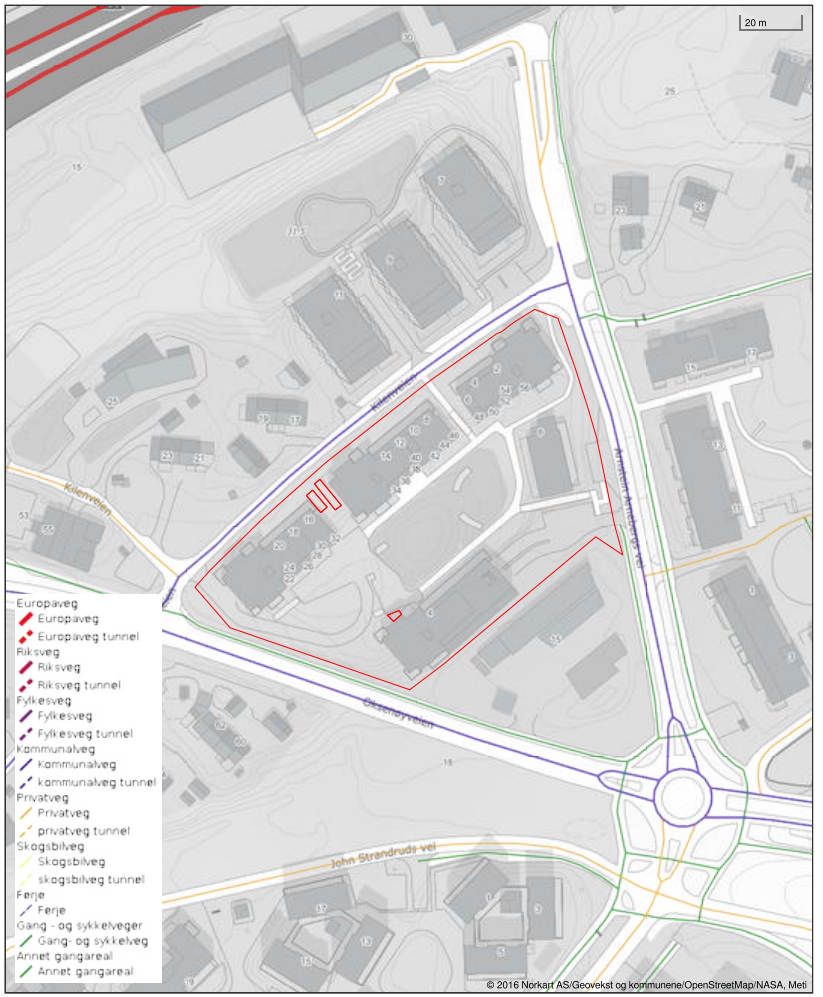
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Utskriftsdato: 10.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/129//



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

Utskriftsdato: 10.05.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid
- ✔ Kommunedelplaner
- ✔ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 504 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** KBA7

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=201101)
Navn	KOMMUNEDELPLAN NY E18 VESTKORRIDOREN LYSAKER - SLEPENDEN
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12811/201101.pdf
Delarealer	**Delareal** 134 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012008)
Navn	KILENVEIEN 2 M.FL.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12051/2012008.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 623 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt B
	Delareal 6 881 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt A

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012008)
Navn	KILENVEIEN 2 M.FL.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12051/2012008.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 966 m^2 **Formål** Parkeringsplasser

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019021)
Navn	FORNEBU - FORNEBUPORTEN
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 10.05.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.10.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	53/9069		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	41/129, 41/129/0/1, 41/129/0/2, 41/129/0/3, 41/129/0/4, 41/129/0/5, 41/129/0/6, 41/129/0/7, 41/129/0/8, 41/129/0/9, 41/129/0/10, 41/129/0/11, 41/129/0/12, 41/129/0/13, 41/129/0/14, 41/129/0/15, 41/129/0/16, 41/129/0/17, 41/129/0/18, 41/129/0/19, 41/129/0/20, 41/129/0/21, 41/129/0/22, 41/129/0/23, 41/129/0/24, 41/129/0/25, 41/129/0/26, 41/129/0/27, 41/129/0/28, 41/129/0/29, 41/129/0/30, 41/129/0/31, 41/129/0/32, 41/129/0/33, 41/129/0/34, 41/129/0/35, 41/129/0/36, 41/129/0/37, 41/129/0/38, 41/129/0/39, 41/129/0/40, 41/129/0/41, 41/129/0/42, 41/129/0/43, 41/129/0/44, 41/129/0/45, 41/129/0/46, 41/129/0/47, 41/129/0/48, 41/129/0/49, 41/129/0/50, 41/129/0/51, 41/129/0/52, 41/129/0/53, 41/129/0/54, 41/129/0/55, 41/129/0/56, 41/129/0/57, 41/129/0/58, 41/129/0/59, 41/129/0/60, 41/129/0/61, 41/129/0/62, 41/129/0/63, 41/129/0/64, 41/129/0/65, 41/129/0/66, 41/129/0/67, 41/129/0/68, 41/129/0/69, 41/129/0/70, 41/129/0/71, 41/129/0/72, 41/129/0/73, 41/129/0/74, 41/129/0/75, 41/129/0/76, 41/129/0/77, 41/129/0/78, 41/129/0/79, 41/129/0/80, 41/129/0/81, 41/129/0/82, 41/129/0/83, 41/129/0/84, 41/129/0/85, 41/129/0/86, 41/129/0/87, 41/129/0/88, 41/129/0/89, 41/129/0/90, 41/129/0/91, 41/129/0/92, 41/129/0/93, 41/129/0/94, 41/129/0/95, 41/129/0/96, 41/129/0/97, 41/129/0/98, 41/129/0/99, 41/129/0/100, 41/129/0/101, 41/129/0/102, 41/129/0/103, 41/129/0/104, 41/129/0/105, 41/129/0/106, 41/129/0/107, 41/129/0/108, 41/129/0/109, 41/129/0/110, 41/129/0/111, 41/129/0/112, 41/129/0/113, 41/129/0/114, 41/129/0/115, 41/129/0/116, 41/129/0/117, 41/129/0/118, 41/129/0/119, 41/129/0/120, 41/129/0/121, 41/129/0/122, 41/129/0/123, 41/129/0/124, 41/129/0/125, 41/129/0/126, 41/129/0/127, 41/129/0/128, 41/129/0/129, 41/129/0/130, 41/129/0/131, 41/129/0/132, 41/129/0/133, 41/129/0/134, 41/129/0/135, 41/129/0/136, 41/129/0/137, 41/129/0/138, 41/129/0/139, 41/129/0/140, 41/129/0/141, 41/129/0/142, 41/129/0/143, 41/129/0/144, 41/129/0/145, 41/129/0/146, 41/129/0/147, 41/129/0/148, 41/129/0/149, 41/129/0/150, 41/129/0/151, 41/129/0/152, 41/129/0/153, 41/129/0/154, 41/129/0/155, 41/129/0/156, 41/129/0/157, 41/129/0/158, 41/129/0/159, 41/129/0/160, 41/129/0/161, 41/129/0/162
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	41/129, 41/129/0/1, 41/129/0/2, 41/129/0/3, 41/129/0/4, 41/129/0/5, 41/129/0/6, 41/129/0/7, 41/129/0/8, 41/129/0/9, 41/129/0/10, 41/129/0/11, 41/129/0/12, 41/129/0/13, 41/129/0/14, 41/129/0/15, 41/129/0/16, 41/129/0/17, 41/129/0/18, 41/129/0/19, 41/129/0/20, 41/129/0/21, 41/129/0/22, 41/129/0/23, 41/129/0/24, 41/129/0/25,

				41/129/0/26, 41/129/0/27, 41/129/0/28, 41/129/0/29, 41/129/0/30, 41/129/0/31, 41/129/0/32, 41/129/0/33, 41/129/0/34, 41/129/0/35, 41/129/0/36, 41/129/0/37, 41/129/0/38, 41/129/0/39, 41/129/0/40, 41/129/0/41, 41/129/0/42, 41/129/0/43, 41/129/0/44, 41/129/0/45, 41/129/0/46, 41/129/0/47, 41/129/0/48, 41/129/0/49, 41/129/0/50, 41/129/0/51, 41/129/0/52, 41/129/0/53, 41/129/0/54, 41/129/0/55, 41/129/0/56, 41/129/0/57, 41/129/0/58, 41/129/0/59, 41/129/0/60, 41/129/0/61, 41/129/0/62, 41/129/0/63, 41/129/0/64, 41/129/0/65, 41/129/0/66, 41/129/0/67, 41/129/0/68, 41/129/0/69, 41/129/0/70, 41/129/0/71, 41/129/0/72, 41/129/0/73, 41/129/0/74, 41/129/0/75, 41/129/0/76, 41/129/0/77, 41/129/0/78, 41/129/0/79, 41/129/0/80, 41/129/0/81, 41/129/0/82, 41/129/0/83, 41/129/0/84, 41/129/0/85, 41/129/0/86, 41/129/0/87, 41/129/0/88, 41/129/0/89, 41/129/0/90, 41/129/0/91, 41/129/0/92, 41/129/0/93, 41/129/0/94, 41/129/0/95, 41/129/0/96, 41/129/0/97, 41/129/0/98, 41/129/0/99, 41/129/0/100, 41/129/0/101, 41/129/0/102, 41/129/0/103, 41/129/0/104, 41/129/0/105, 41/129/0/106, 41/129/0/107, 41/129/0/108, 41/129/0/109, 41/129/0/110, 41/129/0/111, 41/129/0/112, 41/129/0/113, 41/129/0/114, 41/129/0/115, 41/129/0/116, 41/129/0/117, 41/129/0/118, 41/129/0/119, 41/129/0/120, 41/129/0/121, 41/129/0/122, 41/129/0/123, 41/129/0/124, 41/129/0/125, 41/129/0/126, 41/129/0/127, 41/129/0/128, 41/129/0/129, 41/129/0/130, 41/129/0/131, 41/129/0/132, 41/129/0/133, 41/129/0/134, 41/129/0/135, 41/129/0/136, 41/129/0/137, 41/129/0/138, 41/129/0/139, 41/129/0/140, 41/129/0/141, 41/129/0/142, 41/129/0/143, 41/129/0/144, 41/129/0/145, 41/129/0/146, 41/129/0/147, 41/129/0/148, 41/129/0/149, 41/129/0/150, 41/129/0/151, 41/129/0/152, 41/129/0/153, 41/129/0/154, 41/129/0/155, 41/129/0/156, 41/129/0/157, 41/129/0/158, 41/129/0/159, 41/129/0/160, 41/129/0/161, 41/129/0/162
Seksjonering Feilretting	28.09.2017 29.09.2017	17/23026		
Seksjonering Seksjonering	27.09.2017 27.09.2017	17/23026 17/23160	Tinglyst 04.10.2017	41/129 (-57,4), 41/129/0/9 (8,9), 41/129/0/94 (28,3), 41/129/0/134 (20,2)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN MARTIN F170695*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Arnstein Arnebergs vei 4 1366 LYSAKER	Bosatt (B)
NYRUD ANETTE F310595*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Arnstein Arnebergs vei 4 1366 LYSAKER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnstein Arnebergs vei 4	U0105	41/129/0/1	54	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Arnstein Arnebergs vei 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1366 LYSAKER	Kirkesogn	01060102 Fornebulandet
Grunnkrets	703 Lysaker 03	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Lysaker og Stabekk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300555734		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	11.03.2021

1: Bygning 300555734: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 11.03.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5444
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5444
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5912
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	5912
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	611
Energikilder	Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	54

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.04.2016	29.04.2016
Igangsettingstillatelse	30.05.2016	03.06.2016
Midlertidig brukstillatelse	05.12.2017	08.12.2017
Ferdigattest	11.03.2021	17.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnstein Arnebergs vei 4	U0105	41/129/0/1	54	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	4	373	0	373	412	0	412
H05	9	558	0	558	611	0	611
H04	9	558	0	558	611	0	611
H03	9	558	0	558	611	0	611
H02	9	558	0	558	611	0	611
H01	8	558	0	558	611	0	611
U01	6	675	0	675	729	0	729
U02	0	803	0	803	858	0	858
U03	0	803	0	803	858	0	858

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 41/129

Bruksnavn	HOLTAN	Beregnet areal	9448.8
Etablert dato	22.07.1932	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-41/129/0/1

NORKART
Utskriftsdato: 10.05.2024 14:20

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642159.72	590816.7		Ja	9448.8	

Utskriftsdato: 10.05.2024

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

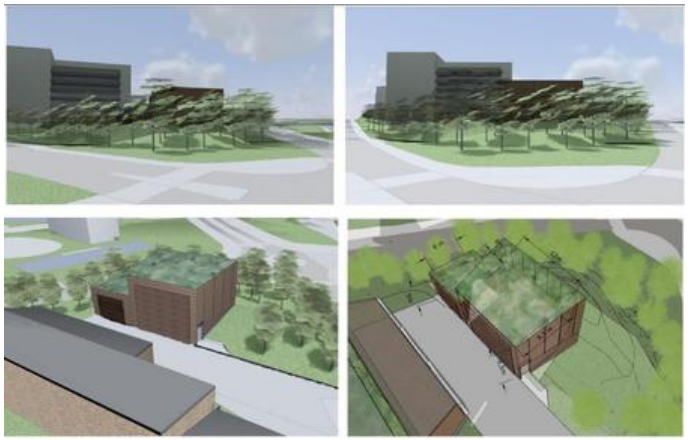
EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 4, 1366 LYSAKER								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Figur 3: Visualisering av nye celler ved Fornebu transformatorstasjon.

1.1.3 Smestad transformatorstasjon

For å knytte til den nye kabelen Smestad–Fornebu i Smestad transformatorstasjon søker Elvia om å utvide eksisterende innendørs, gassisolerte 132 kV koblingsanlegg med ett nytt 132 kV bryterfelt.

1.1.4 Begrunnelse for søknaden

Elvia begrunner søknaden med at det er behov for økt overføringskapasitet i regionalnettet til Fornebu på grunn av planer om blant annet omfattende boligutbygging, ny Fornebubane og elektrifisering av transport. Videre er 47 kV oljetrykkskabler mellom Smestad og Lilleaker 46 år gamle og nærmer seg antatt teknisk levetid. Elvia ønsker å fornye dette kabelanlegget (Smestad–Lilleaker) hvis det uansett skal graves kabelgrøft på strekningen for ny 132 kV kabel Smestad–Fornebu.

2 NVEs behandling av søknadene

NVE behandler konsesjonssøknaden etter energiloven og søknad om ekspropriasjonstillatelse etter ekspropriasjonsloven. Konsesjonssøknaden behandles også etter plan- og bygningslovens forskrift om konsekvensutredninger, og NVE er ansvarlig myndighet for behandling av energianlegg etter denne forskriften. Tiltaket skal også avklares etter andre sektorlover som kulturminneloven og naturmangfoldloven. En nærmere omtale av lover og forskrifter finnes i vedlegg A.

2.1 Høring av konsesjonssøknad og søknad om ekspropriasjon

Konsesjonssøknaden og søknad om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse ble sendt på høring den 15.06.2020. Fristen for å komme med høringsuttalelse til søknaden ble satt til 04.09.2020. Oslo kommune fikk innvilget utsatt høringsfrist til 29.09.2020, mens Bærum kommune fikk utsatt høringsfrist til 11.09.2021. Den offentlige høringen av søknaden ble kunngjort i Norsk lysningsblad, samt én gang i avisa Budstikka og én gang i Aftenposten i uke 26.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum 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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0160/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arnstein Arnebergs vei 4 1366 LYSAKER

Betegnelse: Gnr 41, bnr 129, snr 20 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no