NORDVIK

Michelets vei 17A

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

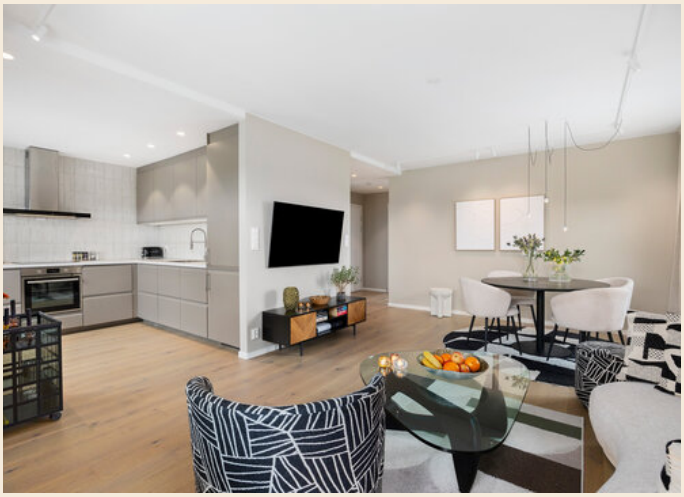
Michelets vei 17A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
115	Vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.04.2026









Nøkkelinformasjon

Nyrenovert, lys og lekker 3-roms hjørneleilighet- Balkong m sjøutsikt og gode solforhold- Parkering- Fyring og v.v. inkl

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**158 830,-**
Totalpris	**6 457 063,-**
Fellesgjeld	**398 233,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 665,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

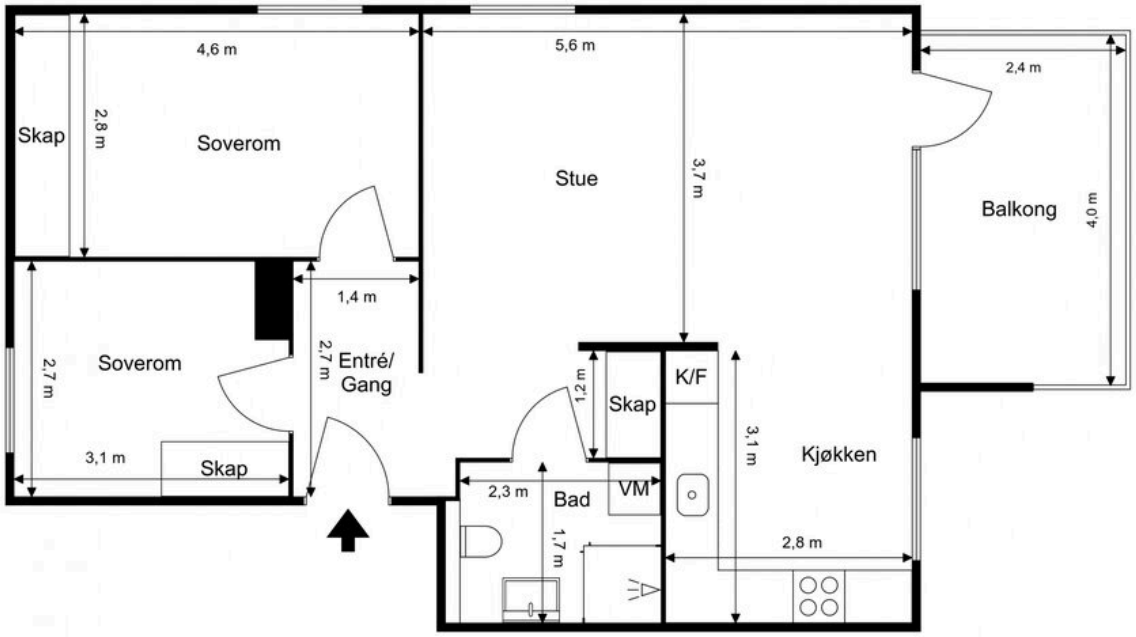
Opplev en nyrenovert og moderne 3-roms hjørneleilighet på ettertraktede Lysaker/Holtekilen. Boligen ligger stille og tilbaketrukket, med kort avstand til vannkanten og Kyststien som starter like ved bygget. Følg stien til Fornebulandet, hvor du kan nyte flotte badeplasser på Storøyodden og grøntområder i vakre Nansenparken. Her bor du ideelt med nærhet til Lysaker, et sentralt knutepunkt for både buss og tog som gjør hverdagen enkel enten du pendler eller ønsker lett tilgang til byens tilbud. Leiligheten passer perfekt for en liten barnefamilie, et par eller en enslig som ønsker et hjem med moderne standard, naturnære omgivelser og kort vei til "alt".

-Nyrenovert hjørneleilighet
-Balkong med gode solforhold
-2 romslige soverom
-Parkeringsplass
-2 boder medfølger
-Sjønær beliggenhet

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Michelets vei 17A, 1366 Lysaker
2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















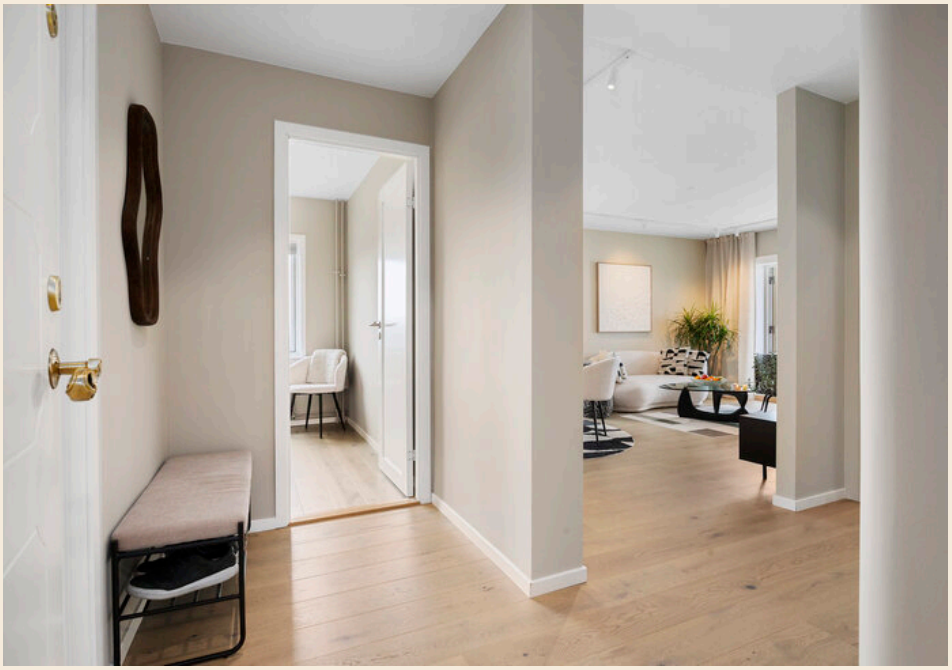


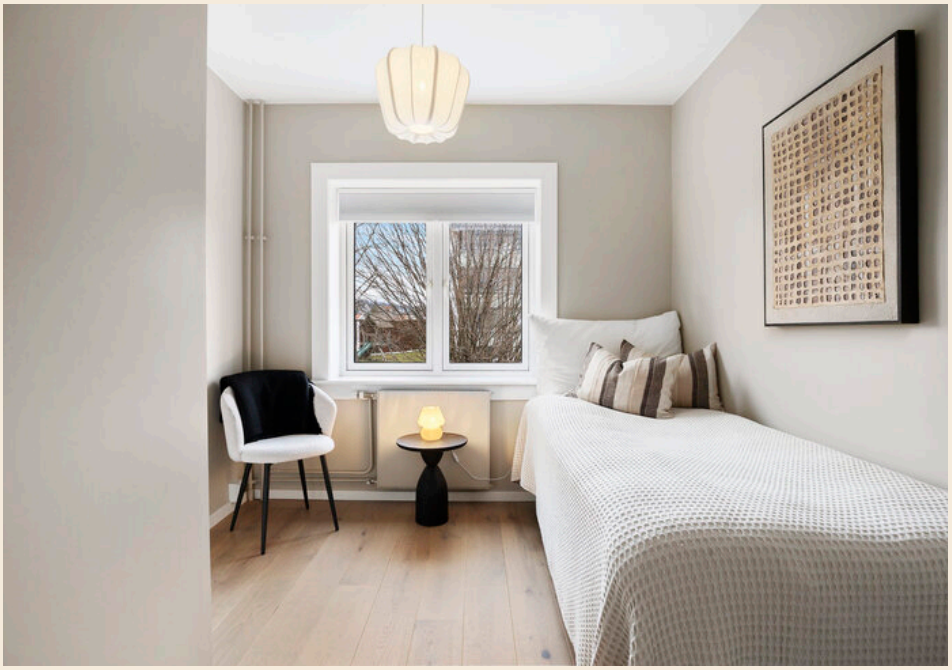




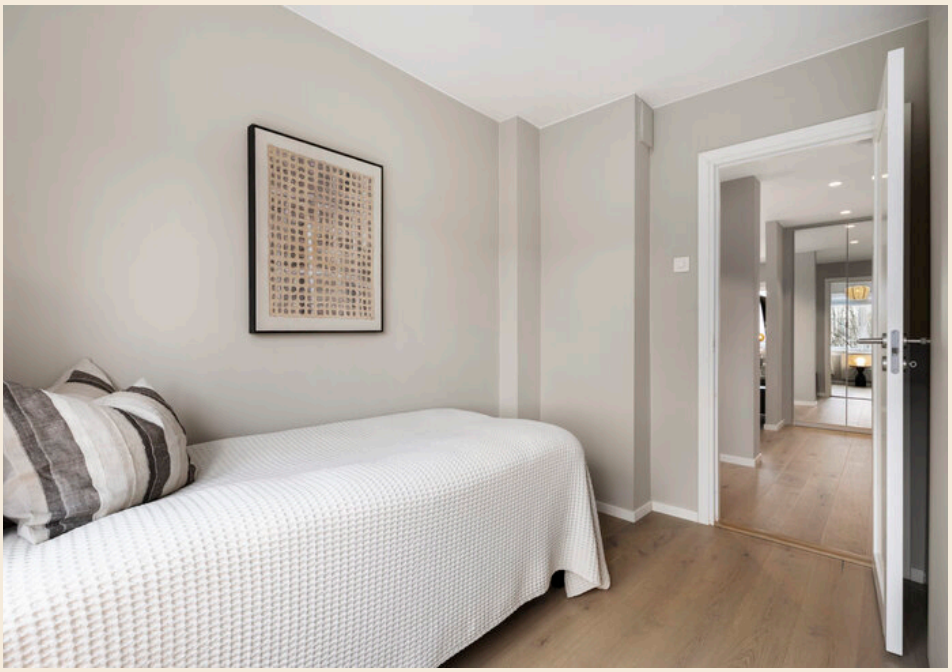


Lyst og innbydende inngangsparti.





Soverom 2 er også av god størrelse.









Det medfølger
parkeringsplass nummer 20.

Stort og frodig uteområde
rundt leiligheten.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0712/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER
Gnr 14, bnr 502, snr 4 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Anne Marit Bjørnstad

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
398 233,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 298 233,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
157 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 457 063,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 470 063,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 10 kvm. Sørvest-vendt balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2 eksterne boder.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod 1 på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket med hjemmelshaver.
Kjellerbod 2 på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket med hjemmelshaver.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Solforhold
Selger informerer om svært gode solforhold med sol hele dagen til solen går ned.

Innhold
Entré/gang:
Leiligheten har en innbydende entré/gang med plass til yttertøy og sko. Som en del av oppgraderingen i 2025 er boligen gjennomgående nyrenovert med nye innvendige overflater, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk allerede fra første møte med boligen.
Stue:
Stuen er lys og trivelig med gode møbleringsmuligheter for både sofa- og spisegruppe. Leiligheten har en åpen stue-/kjøkkenløsning som gir en sosial og luftig romfølelse. Som endeleilighet har boligen lysinnslipp fra tre sider, noe som bidrar til et lyst og behagelig oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til en sørvest-vendt balkong på ca. 10 kvm, vendt ut mot rolige omgivelser.

Kjøkken:
Kjøkkenet er nytt fra 2025 og har en moderne IKEA-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og oppleves som både funksjonelt og sosialt. Innredningen byr på gode arbeidsflater, rikelig med skapplass og godt med benkeplass. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur, samt integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet er videre utstyrt med lys og stikk under overskap, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Bad:
Badet er nytt fra 2025 og holder en moderne standard. Rommet har fliser på gulv og vegger i 60x60-format, malt himling med downlights og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc med innebygd sisterne, servant med ettgreps armatur fra HansGrohe, speil med lys og opplegg for vaskemaskin. Det er også mekanisk avtrekk samt fordelerskap for røranlegg plassert over wc.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har en praktisk, innebygget skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom II:
Det andre soverommet er lyst og anvendelig, og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Balkong:
Leiligheten har en sørvest-vendt balkong på ca. 10 kvm med adkomst fra stuen. Balkongen vender ut mot rolige omgivelser og har en størrelse som gir plass til utemøbler og beplantning. Her ligger forholdene godt til rette for å nyte gode solforhold.

Standard
Innvendige overflater:
Boligen har nye innvendige overflater fra 2025.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2025 og har IKEA-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert lys og stikk under overskap, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Våtrom:
Badet er fra 2025. Rommet har fliser på gulv og vegger i format 60x60, malt himling med downlights og elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med sluk i plast, dusjhjørne, vegghengt wc med innebygd sisterne, servant med ettgreps armatur fra HansGrohe, speil med lys, opplegg for vaskemaskin samt fordelerskap for røranlegg. Det er mekanisk avtrekk på badet.

Tekniske installsjoner:
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Tilluft via spalte i vinduskarm og/eller veggventil mot yttervegg.
- Rør-i-rør-system for vannledninger.
- Fordelerskap plassert på bad over vegghengt wc.
- Stoppekran plassert i fordelerskap.
- Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
- Elektriske arbeider utført i 2025, herunder nye kurser, jordfeilautomater, downlights, stikkpunkter og varmekabler på bad.
- Sikringsskap er plassert i fellesareal.
- Vannbåren varme via radiatorer.
- Sentralfyr som varmesentral.
- Felles opplegg for varmtvann.
- Røykvarsler plassert i entré.
- Brannslukkingsapparat kontrollert i 2024.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting - Balkong stue
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet rustdannelse på rekkverk og oppsprekkinger av belegg over balkongdekket. Overflatebehandling anbefales.

- Avløpsrør
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Vannledninger
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Vannbåren varme
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Våtrom - Bad - Overflater
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet feil fall til sluk og utett seilikonfuge.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører
Tilstandsvurdering: TG3 gis grunnet råteskader i utvendig belistning.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass nr. 20 med mulighet for å etablere elbillader.

Modernisering og påkostninger
Boligen er totaloppusset i 2025 med blandt annet nytt baderom, nytt kjøkken og nye overflater.

I 2025 ble det gjennomført omfattende elektriske arbeider i leiligheten, utført av Rett Elektro AS (datert 10.04.2025). Det ble etablert nye takpunkter, downlights, dimmere og en rekke nye stikkontakter i blant annet stue, kjøkken, bad, entré og soverom. Badet ble oppgradert med speillys, vifte, termostat og varmekabler, mens kjøkkenet fikk flere nye elektriske punkter samt komfyrvakt. Sikringsskapet ble samtidig oppgradert med nye kurser og jordfeilautomater.
2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manglerud Rørleggerbedrift AS Total oppussing av bad. Nytt sanitærutstyr. Januar 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grefsen Oppussing AS Alt ble fornyet Januar 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grefsen Oppussing AS Januar 2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS Total oppussing av gården. Nytt tak, ny veranda og ny fasade.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS Januar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? April 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Kan installeres - egen parkeringsplass.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manglerud Rørleggerbedrift AS Janur 2025.

Bygningssakkyndig
Supertakst

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.
Utleie av seksjon kan ikke skje til juridiske leietakere, dvs. firmaer uten styrets skriftlige godkjennelse.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak

fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Bygningen varmes opp via radiatorer.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 665,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 665,40,-
Herav:
Lån nr: 9820765046; Adm. lån 1 - Akonto renter: 1 430,25
Lån nr: 9820765046; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 1 367,15
Felleskostnader: 3 376,00 - Vil økes til 3 781,12 ,- fra 01.01.2026.
TV/internett: 492 ,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 270 979,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 083 914,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett leveres via Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fornebukollen Boligsameie, orgnr. 975610748

Om sameiet
Fornebukollen Boligsameie er et veletablert eierseksjonssameie i Bærum kommune, registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 610 748. Sameiet består av 39 seksjoner og har ingen ansatte. Sameiet omfatter eiendom med gårds- og bruksnummer 14 / 501 / 502 / 503.

Forretningsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS, mens EY er sameiets revisor.

De siste årene er det blant annet arbeidet med ny støyskjerm, og det har også vært oppfølging av balkonger etter tidligere fasadearbeider utført i 2017/2018. I tillegg er det gjennomført løpende vedlikehold av blant annet bygninger, VVS-anlegg, brannsikring og garasjeanlegg, samt oppfølging knyttet til ladepunkter for elbil. Av tidligere større tiltak fremgår også etablering av avfallsanlegg i 2017. Planlagte og pågående arbeider omfatter særlig videre oppfølging av støyskjermprosjektet og balkongene.

Opplysningene er hentet fra sameiets årsberetninger for 2024 og 2025, ettersom ordinært årsmøte for 2026 ennå ikke er avholdt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som

ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 398 233,-pr. 28.11.2025
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207650463
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,59%
Restsaldo 9 955 821,40
Innfrielsesdato: 30.10.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

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

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 564,- pr. 28.11.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 430 672 ,-
Regnskapet for 2025 var budsjettert med et underskudd på kr. 180 500 ,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig i årsberetningen.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger i året.

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

Sameiets forsikring
LY Forsikring AS
Polisenr. 24899

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 271 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du med sjøen som nærmeste nabo og fantastiske rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Start dagen med en løpetur på de mange turveiene, et forfriskende morgenbad eller en tur i kajakken. Området byr på naturskjønne omgivelser langs Holtekilen, Fornebulandet med blant annet Nansenparken og Storøyodden, samt flotte turmuligheter videre langs vannet mot Høvik. En hyggelig promenade langs kilen knytter deg enkelt til det øvrige turveinettet på Fornebu.

Nærområdet har også et godt tilbud av idretts- og aktivitetstilbud. Det er kort vei til Hundsund grendesenter med blant annet utendørs fotballbaner, isbaner, idrettshall, svømmehall, barnehage og ungdomsskole. På Fornebu finner du også innendørs golfsenter med driving range og golfsimulator.

For daglige innkjøp ligger dagligvarebutikk i Oksenøyveien kun ca. 300 meter unna, med søndagsåpent og enkel adkomst til fots. Kiwi på Fornebuporten nås på rundt 10 minutters gange. Ønsker du et bredere servicetilbud, ligger Fornebu S en kort sykkel- eller kjøretur unna, med et variert utvalg av butikker, dagligvareforretninger, hyggelige serveringssteder og SATS treningssenter.

Oslo sentrum er dessuten lett tilgjengelig, kun ca. 5 minutter med bil, og nærmeste bussholdeplass ligger

bare rundt 4 minutters gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger:
- Ferdigattest for installasjon av ventilasjonsaggregat, datert 10.09.2004.
- Ferdigattest for skifte av balkonger, datert 11.10.2017
- Ferdigattest for inglassing av balkonger, datert 18.09.2025.

Informasjon fra kommunen: Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15.november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse.
- Kjøkkenet er flyttet til det som opprinnelig var et soverom, og det er etablert åpen løsning mot stuen.
- Det er etablert et soverom i arealet der kjøkkenet opprinnelig var plassert.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i området:
Byggesak - 2021/19279
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Michelets vei 11 - 23 - støyskjerm E18 Vestkorridoren
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2024/6686
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: E18 Lysaker-Ramstadsletta - fjerne bussvei - omlegging av sykkelvei - terrengendring - støyvoll - støyskjerm - gabioner E18 Vestkorridoren
Saksstatus: Under behandling
Byggesak - 2021/1035
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Michelets vei 30 - endring av bærende konstruksjon
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2026/7810
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Oksenøyveien 41 A-D og Oksenøyveien 43 A-F - vesentlig endring av konstruksjon
Saksstatus: Under behandling

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

3201/14/502/4:
03.03.1976 - Dokumentnr: 4233 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1919308 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:14 Bnr:502 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 42703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:14 Bnr:502 Snr:4

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 833,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 4900 per stk.*3 kr. 14 700,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 147 061,- 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 21. april 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Michelets vei 17A

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.)	222 elever, 13 klasser	12 min / 1.1 km
Oksenøya skole (1-6 kl.)	461 elever, 25 klasser	13 min / 1.1 km
Storøya skole (1-7 kl.)	323 elever, 15 klasser	21 min / 1.9 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl...	413 elever, 25 klasser	6 min / 3 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	10 min / 5.9 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	14 min / 1.2 km
Oslo International School	90 elever	13 min / 7.4 km

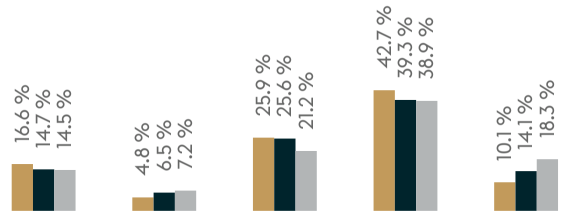
Offentlig transport

Ekern	Linje 214	3 min / 0.3 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	18 min / 1.6 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	6 min / 3.3 km
Lilleaker	Linje 13	6 min / 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 10.2 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Oksnøyveien ballslette	4 min
Holtekilen balløkke	5 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	12 min
Lysaker squash og Fitness	20 min

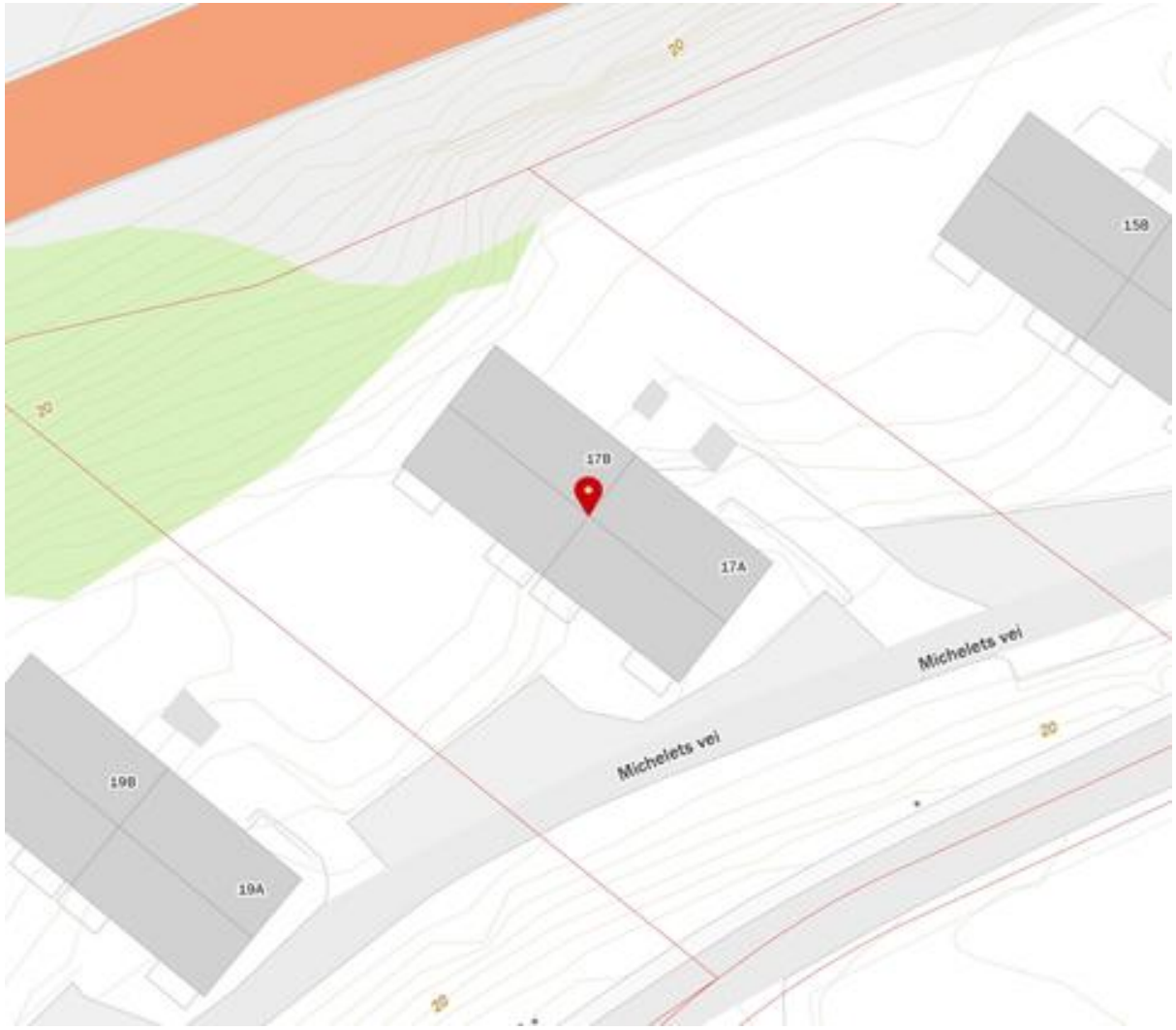
«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



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

Michelets vei 17A
1366 LYSAKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1956
BRA:	71 m^2
BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	4	5	1	2

Supertakst

GNR: 14 BNR: 502 SNR: 4

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Michelets vei 17A
1366 Lysaker

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41336

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Oppdatering av kursoversikt anbefales.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG3 gis grunnet råteskader i utvendig belistning.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet overflater balkong/rekkverk.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, utett silikonfuge.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsel er plassert i entre, men mangler i stue grunnet utformingen på leiligheten. Brannslukkingsapparat er kontrollert i 2024.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.3.2026

Rapportdato
31.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Marit Bjørnstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Michelets vei 17A, 1366 Lysaker**

Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**14**	Bruksnr:	**502**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		

Byggeår: **1956** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller. Nye overflater, bad og kjøkken i 2025. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,50m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,33m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Oppgradert hele leiligheten med nytt kjøkken, bad, overflater, elektrisk, vann og avløpsrør. Utført av Grefsen Oppussing AS, Rett Elektro AS, Manglerud Rørleggerbedrift AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**66**	**66** Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**10**
Kjellerboder	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**71**	**66**	**5**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod 1 på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket med hjemmelshaver.
Kjellerbod 2 på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket med hjemmelshaver.

Eier opplyser at leiligheten har fast plass på felles parkering. Merket 20.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen utbedret/oppgradert i regi av sameiet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rustdannelse på rekkverk. Oppsprekkinger av belegg over balkongdekket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu/balkongdør i stue fra 2017. Vindu i kjøkken/stue og soverom av eldre alder, men passert over 35 år basert på visuell inspeksjon. Vindu i soverom fra 2017. Innerdører fra 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

TG3:
Det registreres råteskader i utvendig belistning til sov 1.

TG2
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG1:
Subbing i terskel når innerdør til sov 2 benyttes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger av belistning må påregnes.
Prisestimatet gjelder for bytting av belistning. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknader:
Nedbøyning er i gulv i overgang fra entre til bad.
Det registreres stedvis knirk.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-0**

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2025 og type IKEA.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Lys og stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.
Det er ukjent om denne type avtrekk er godkjent av sameiet.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,50m
Entre/gang: 2,42m
Bad: 2,33m
Kjøkken: 2,42m
Stue: 2,48m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Røykvarsel er plassert i entre, men mangler i stue grunnet utformingen på leiligheten.
Brannslukkingsapparat er kontrollert i 2024.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2025:
Elektriske Arbeid
Gjeste Sove
Dimer
Tak punkt
Stikk 3x

Master Sove
Dimer actuator
Tradlas dimer
Tak punkt
Stikk 4x

Inngang
Dovnlight punkt 4x
Dimer
Stikk

Bad
Dimer til Dovnlight
Dovnlight punkt 4x
Stikk v siden vask
Stikk VM
Speil lys
Bryter til speil lys
Vifta PAX
Bryter til Vifta
Termostater
Varmekabler

Kjokken
Dovnlight punkt 5x
Dimer til Dovnlight Kjokken
Dimer lys over bord
Bryter til lys under skape
Stikk Vifta punkt
Stikk OVN
Stikk Oppvaskmaskin
Stikk Kjoleskap
Stikk overbenk 3x
Stikk til lys underskape
Stikk v/vindu
Komfyrvakt

Stua
Stikk 6 x
Tak punkt
Punkt til Skinne
Dimer Tradlas 2x
Actuator DALI til SKInne
Montere Lys Skinne 2x

Sikringskape
Ny kurs 20A
Ny kurs 15A 5x
Jordfeilautomat 6x
Datert 2025-04-10, utført av Rett Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Oppdatering av kursoversikt anbefales.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Byttet regulatorventil på radiatorer i regi av sameiet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.	

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2025 ved fremlagt faktura.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjhjørne samt under luke ved vaskemaskin.	

Anbefalte tiltak overflater
Utett fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på ca 104cm og glatte skuffefronter. Servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Rundt speil på vegg med lys. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2025 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Marit Bjørnstad	9578-5998-4-794133	2026-03-19 10:28:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0712/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anne Marit Bjørnstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2002

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: 4032180
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manglerud Rørleggerbedrift AS Total oppussing av bad. Nytt sanitærutstyr. Januar 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grefsen Oppussing AS Alt ble fornyet Januar 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grefsen Oppussing AS Januar 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS Total oppussing av gården. Nytt tak, ny veranda og ny fasade

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS Januar 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? April 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan installeres - egen parkeringsplass

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Manglerud Rørleggerbedrift AS Janur 2025

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0712/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Marit Bjørnstad	**2026-03-19**

Identifikasjon

Anne Marit Bjørnstad

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

enova

Energiattest



Adresse **Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283762**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6687741**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **502**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **168,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **167,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 366 kWh**



Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER

Detaljering

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



Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1102
FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FORNEBUKOLLEN 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1102

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Andre Haugen velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1102 Årsregnskap 2024.pdf
2. 24_1102_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jose Francisco Hildago Moreno

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

- Guro Kvakestad
- Rashad Mashalla Tayeri

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

- Gunnar Muller
- Tiril Elise Grimsrud

FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 610 748, KUNDENR. 1102

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 711 089	2 624 316	2 738 000	2 738 000
Ladeinntekter EL-bil		40 169	38 934	20 000	20 000
Andre inntekter	3	2	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 751 260**	**2 663 250**	**2 758 000**	**2 758 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	14	-49 792	-99 586	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 870	-6 416	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-85 160	-80 875	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-13 497	-8 425	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-191 974	-121 963	-129 000	-130 000
Forsikringer		-167 387	-155 595	-174 000	-209 000
Kommunale avgifter	9	-375 086	-327 125	-329 000	-454 500
Energi/fyring	10	-463 662	-521 563	-560 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 179	-274 495	-289 000	-301 000
Andre driftskostnader	11	-241 384	-191 166	-171 000	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 976 566**	**-1 872 783**	**-1 950 000**	**-2 166 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN		**774 694**	**790 467**	**808 000**	**591 500**
Innbetalt andel fellesgjeld	16, 18	403 083	0	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**1 177 777**	**790 467**	**808 000**	**591 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 688	16 561	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-780 793	-685 449	-767 000	-773 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-747 105**	**-668 888**	**-766 000**	**-772 000**
ÅRSRESULTAT		**430 672**	**121 579**	**42 000**	**-180 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		430 672	0		
Til annen egenkapital		0	121 579		

FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 610 748, KUNDENR. 1102

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	49 793
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**49 793**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	24 013
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 873	-4 151
Forskuddsbetalte kostnader		128 316	145 062
Andre kortsiktige fordringer	15	20 933	71 280
Driftskonto OBOS-banken		85 171	695 970
Sparekonto OBOS-banken		953 115	422 256
SUM OMLØPSMIDLER		**1 214 408**	**1 354 430**
SUM EIENDELER		**1 214 409**	**1 404 223**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	-9 354 131	-9 784 803
SUM EGENKAPITAL		**-9 354 131**	**-9 784 803**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 480 162	11 003 317
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 480 162**	**11 003 317**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 987	24 013
Leverandørgjeld		64 302	83 462
Påløpte renter		4 089	67 492
Påløpte avdrag		0	10 742
SUM KORTSIKTIG GJELD		**88 378**	**185 709**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 214 409**	**1 404 223**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 22.04.2025
Styret i Fornebukollen Boligsameie

Terje Andre Haugen Rashad Mashalla Tayeri Nemanja Terzic

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 579 968
Lånekostnad I (Adm-avtale)	897 705
TV/Internett	230 256
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	3 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 711 089**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**2**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 870.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 497
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 497**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-86 079
Drift/vedlikehold VVS	-23 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 121
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 630
Kostnader dugnader	-1 507
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-191 974**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-282 334
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-92 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-375 086**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-103 515
Fjernvarme	-360 147
SUM ENERGI / FYRING	**-463 662**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 208
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 155
Renhold ved firmaer	-50 835
Snørydding	-84 336
Gressklipping	-76 189
Andre fremmede tjenester	-10 851
Bank- og kortgebyr	-2 830
Øreavrunding	20
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-241 384**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	32 613
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 075
SUM FINANSINNTEKTER	**33 688**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-780 793
SUM FINANSKOSTNADER	**-780 793**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	697 101	
Avskrevet tidligere	-647 308	
Avskrevet i år	-49 792	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladepunk 2024	16 110
Til gode av eierne	4 823
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**20 933**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-15 080 873
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	5 323 659
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	403 083
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-9 354 131**

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2017	-17 550 000	
Nebetalt adm.avtale tidligere år	5 323 659	
Nedbetaling ordinære avdrag tidligere år	1 223 024	
Nedbetaling adm.avtale i år	403 083	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	120 072	
		-10 480 162
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 480 162**

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fornebukollen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fornebukollen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: I42VC-Q9QPH-3HNC6-MA56Y-UBCH3-HR2BL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 09.05.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: I42VC-Q9QPH-3HNC6-MA56Y-UBCH3-HR2BL

A Member Firm Of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-09 20:59:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I42VC-Q9QPH-3HNC6-MA56Y-UBCH3-HR2BL

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 1102 **Selskapsnavn:** FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ole Vegard Tveita velges som møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Terje Andre Haugen velges som protokollvitne

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jose Francisco Hildago Moreno

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Guro Kvakestad

☐ Rashad Mashalla Tayeri

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gunnar Muller

☐ Tiril Elise Grimsrud

**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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Therese Kobbeltvedt
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0712/25 . Vår ref.: 1102-1-204 Dato: 28.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fornebukollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975610748
Seksjonseier:	Bjørnstad, Anne Marit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	204
Adresse:	Micheletsvei 17 A, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	204
Gnr.	14
Bnr.	502

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: LY FORSIKRING AS- polisenummer 24899.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

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

Navneskilt til postkasse kan bestilles vi e-mail til tre@stansefabrikken.no Navneskilt til porttelefon bestilles hos Interne Commikasjons Systemer, tlf 22 494015 Biloppstillingsplass medfølger hver boligseksjon. Fornebukollen BS består av egentlig av tre sameier med tre ulike bnr. Statens vegvesen har planer for E18 mellom Lysaker og Strand. Ta kontakt med Statens vegvesen og plan og bygg for videre informasjon om saken. Sameiet har inngått administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning, som gir seksjonseier mulighet å innfri andel fellesgjeld, Restgjelden på seksjonen pr den 30.06.xx eller 30.12.xx , Fra 01.01.21 vil det ikke lenger kreves inn a konto-beløp for lading av elbil. Det vil faktureres etter faktisk forbruk kvartalsvis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207650463
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,59%
Restsaldo	9 955 821,40
Innfrielsesdato:	30.10.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 665,40,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765046; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 430,25	
Lån nr: 9820765046; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	1 367,15	
Felleskostnader	3 376,00	3 781,12 fra 01.01.2026
TV/internett	492,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	864,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 918,-
Annen formue:	28 564,-
Gjeld:	403 084,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207650463
Restsaldo:	398 233,25
Kapitalkostnader:	2 408,06
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 398 233,25,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jose Francisco Hidalgo Moreno, e-post: fornebukollen@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Fornebukollen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 975610748
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. mai kl. 18:00 til 6. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Vikaskag Salvesen og Adrian Syversen Søyland velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Sak om innglassering av balkong

Etter henvendelse fra kommunen har enkelte seksjoner, fått tilbud om innglassering av balkong dekket av Bærum kommune. Dette er blitt tilbudt til de seksjonene som har balkong som ender utenfor de støynivåene satt av myndighetene.

Innglassering av balkong er å regne som en fasadeendring og alle fasadeendringer må behandles av årsmøte. Alle fasadeendringer har 2/3 flertallskrav.

Vedlikeholdsplikten og bruk potensielt nye innglasserte balkonger bør reguleres i vedtekene derfor foreslås det også at vedtekt §5 får følgende tillegg:

"Vedlikehold av de innglasserte balkongene tilfaller den enkelte seksjonseier. Det er heller ikke lov til å henge opp persienner eller andre effekter/bilder for å opprettholde et mest mulig helhetlig utseende på fasaden."

Tilleggsinformasjon:
vedlegg 1: teknisk informasjon rundt gjennomføringen
vedlegg 2: skisse på utforming og teknisk informasjon av innglasseringen.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til for eller i mot saken. Men styret har tidligere redegjort for saken på vibbo:
https://vibbo.no/fornebukollen/nyheter/2024-4-13-informasjon-om-stoydempende-tiltak-og-innglasserte-balkonger-yzy1mjyw

og ønsker at de som har spørsmål til saken sjekker denne informasjonen.

Styret ønsker også å informere om at det vil være eventuell oppstart på sensommeren, og at arbeider vil pågå over flere måneder. Det vil bli satt opp stilas og etablert en rigg mellom byggene.

Informasjon om priser for de som vil ha innglassert balkong men ikke får det dekket:
https://vibbo.no/fornebukollen/nyheter/2024-4-23-pris-innglasset-balkong-zjq2mtuw

> **Forslag til vedtak:**
> Innglassering av balkong godkjennes og vedtekt §5 oppdateres som bekrevet i saksteksten.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975610748
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Andre Haugen velges som protokollvitne
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jose Francisco Hildago Moreno (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jose Francisco Hildago Moreno

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Guro Kvakestad (20 stemmer)
Rashad Mashalla Tayeri (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Guro Kvakestad
Rashad Mashalla Tayeri

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tiril Elise Grimsrud (17 stemmer)
Gunnar Muller (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tiril Elise Grimsrud
Gunnar Muller

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548298870

Dokument

1102 Fornebukollen Boligsameie 27.05.25
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-06-01 11:16:30 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt 2025-06-01 11:23:23 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Terje Andre Haugen (TAH)
+4795084430
Signert 2025-06-01 11:23:23 CEST (+0200)

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



HUSORDENSREGLER

For

Fornebukollen Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19.04.2017

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 på 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. Overdragelse og utleie av leilighet

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

§ 3. 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 alle dager mellom kl 23.00 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.

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 kan holdes ryddig og pent

§ 4. Orden i fellesområdene

Av hensyn til brannsikkerhet, generell adkomst og andre beboere skal sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes over lengre perioder i oppganger eller på sameiets fellesområder.

Kjeller og fellesområder skal ikke benyttes til oppbevaring av møbler eller skrot

§ 5. 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.

§ 6. Retningslinjer for bruk av terrasse/balkong

For å unngå skade på konstruksjon må det ikke festes inventar eller lages hull i balkongtak, balkongdekke, eller balkonglevegg.

Blomsterkasser må ikke installeres utvendig, dette for å unngå at det tilgrises på balkongbyste og på naboers balkonger. All beplantning på balkong må gjøres innvending balkongens rekkverk, og kan ikke festes i tak.

Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboene og det skal alltid benyttes lukket askebeger. Sigarettstumper skal ikke kastet fra balkong eller bli etterlatt slik at det kan falle ned på andres balkonger eller på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt til å legge fliser på balkongdekke.

Det er ikke tillatt å koble seg på strømkursen tilknyttet balkonglampe, denne er koblet til sameiets fellesanlegg og er ikke dimensjonert for annet enn belysning for det bygningens antall lamper.

All belysning på utsiden av balkongens brystning må godkjennes av styret. Ved jul og evt høytid kan sameiet arrangere felles belysning.

Generell utvendig montering av innretninger som markiser, antenner, flaggstenger utover den monterte flaggstangholder, innkledning av balkonger og lignende, må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning

§ 7. Parkering

Hver seksjonseier disponerer en (1) biloppstillingsplass. Eventuelle feilparkerte biler borttaues på bileiers regning. Det varsles ikke borttauing. Gjester oppfordres til å parkere i Michelets vei med mindre de parkerer på besøkendes biloppstillingsplass.

§ 8. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.
Langvarig oppbevaring av eiendeler i fellesarealer er også definert som forsøpling.

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.

§ 9. 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.

§ 10. Fasadeendringer og fellesarealer

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, endre på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning eller eventuell henvisning fra styret. Vinduer og balkongdører kan kun byttes etter godkjenning eller henvisning 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.

Beplantning og endringer av grønt arealer kan gjøres kun etter godkjennelse av styret. Dette for å bevare et enhetlig preg. All beplantning langs fasadevegger er ikke tillatt.

Andre fellesarealer som oppganger og bodområder skal følge samme prinsipp som fasader.

§ 11. 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.

§ 12. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholdere skal aldri oppbevares i boder eller i kjellerområder.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 13. 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.

§ 14. Bruk av leilighetene

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Ei heller endringer som kan føre til skade på tekniske installasjoner som røranlegg, elektrisk anlegge og så videre. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer

Beboere skal på egen kostnad sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Eier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold.

Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Tilkobling til vannrør/ elektrisk anlegg må utføres forskriftsmessig av godkjent fagperson. Brannfarlig elektrisk utstyr kan bli påkrevd fjernet.

§ 15. Adgang til sameiet

Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til sameiet.

§ 16. Bruk av fjernvarme

Sameier skal uoppfordret prøve å begrense sitt bruk av radiatorvarme.

§ 17. Generell drift av sameiet

Sameier skal uoppfordret søke informasjon som omfatter generell drift og vedlikehold av sameiet. Informasjon skal være tilgjengelig på sameiets hjemmesider, www.fornebukollen.no

Brudd på husordensreglene

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

Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER

for

FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE
(Vedtatt på ordinært årsmøte 27. mai 1992)
(Endret på ekstraordinært årsmøte 21.11.96)
(Endret på ordinært årsmøte 2. mai 2006) (Endret på ordinært årsmøte 21. april 2008)
(Endret på ordinært årsmøte den 27. april 2010)
(Endret på ordinært årsmøte den 15. mars 2011)
(Endret på ekstraordinært årsmøte 16. februar 2016)
(Endret på årsmøte 26. april 2018 i henhold av lov om eierseksjoner 16,06.2017 nr. 65)

§1 Innledning

Eiendommen Micheletsvei 15, 17 og 19, gnr. 14, bnr. 503, 502 og 501 i Bærum ble bebygget i 1951/52 med tre bygg med 13 leiligheter i hvert bygg av Fornebu Boligselskap II A/S med det formål å skaffe aksjonærene bolig og forestå driften av eiendommen.

Ved oppdelingsbegjæring av 3. mars 1976 ble de bruksnumrene seksjonert på følgende måte:
gnr. 14, bnr. 503 seksjon I til 13
gnr. 14, bnr. 502 seksjon I til 13
gnr. 14, bnr. 501 seksjon I til 13

tilsammen 39 boligseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997. Nr. 31.

§2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæring, skjøte, husordensregler og disse vedtektene er bindende for sameierne.

§3 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. §1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Seksjonseier disponerer en (1) stk. parkeringsplass pr. seksjon Seksjonseierne skal ha mulighet til å etablerer lading av elbil, etablering må skje etter anvisning fra styret og sameiets til tider gjeldende reglement for lading av el-bil. Å nekte vedkommende mulighet for etablering av ladepunkt kan kun gjøres ved saklig grunn.

§4 Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler, fullt ut, for egen regning, den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgangen og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§6 Forandringer i boligen, antenne m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen.
For endringer på fellesareal, som for eksempel bygging av plattinger, terrasser, sette opp radio- og TV-antenne m.m. må dette godkjennes på sameiets årsmøte.

§7 Fellesutgifter/inntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalte felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i de fordelingstall som er angitt i oppdelingsbegjæringen av 3. mars 1976, d.v.s. med en nevner lik summen av tellerne for fordelingstallene for de tre bruksnummer: 12.309 x 3 = 36.927.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner. Endring av fordelingstallene krever enstemmighet blant sameierne.

Den enkelte sameier skal også betale et månedlig akontobeløp som dekker forskjønnelse av fellesareal. Dette beløpet tilbakebetales til sameieren dersom vedkommende deltar på de to årlige dugnadene i sameiet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§8 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§9 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Utleie av seksjon kan ikke skje til juridiske leietakere, dvs. firmaer uten styrets skriftlige godkjennelse.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§10 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 16.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 16 a. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg.

§11 Årsmøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 21 dager før årsmøte. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av de sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer.
8. Evt. godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§12 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Alle vedtak fattes med alminnelig flertall av gitte stemmer. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Dog kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier.

4. Øvrige vedtak som er nevnt i lov om eierseksjoners § 12, 4. ledd, pkt. 2 og 3.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§13 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av formann og 2 styremedlemmer med like mange varamenn. Det bør velges et styremedlem fra hver blokk. Funksjonstiden er ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaformann og sekretær. Bare seksjonseiere kan velges som styremedlemmer.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og, vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner § 12, 4. ledd nr. 1, eller i henhold til vedtektenes § 11, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, og i dennes fravær av nestleder og to styremedlemmer. Styret kan gi prokura.

§14 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst I års varsel til fratreden ved årsskiftet.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, pkt. 14, 2. ledd.

§15 Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 15.000,- i hver seksjon.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16 Individuell innfrielse av fellesgjeld

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

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

§17 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§18 Vedtektsendring

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 19 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

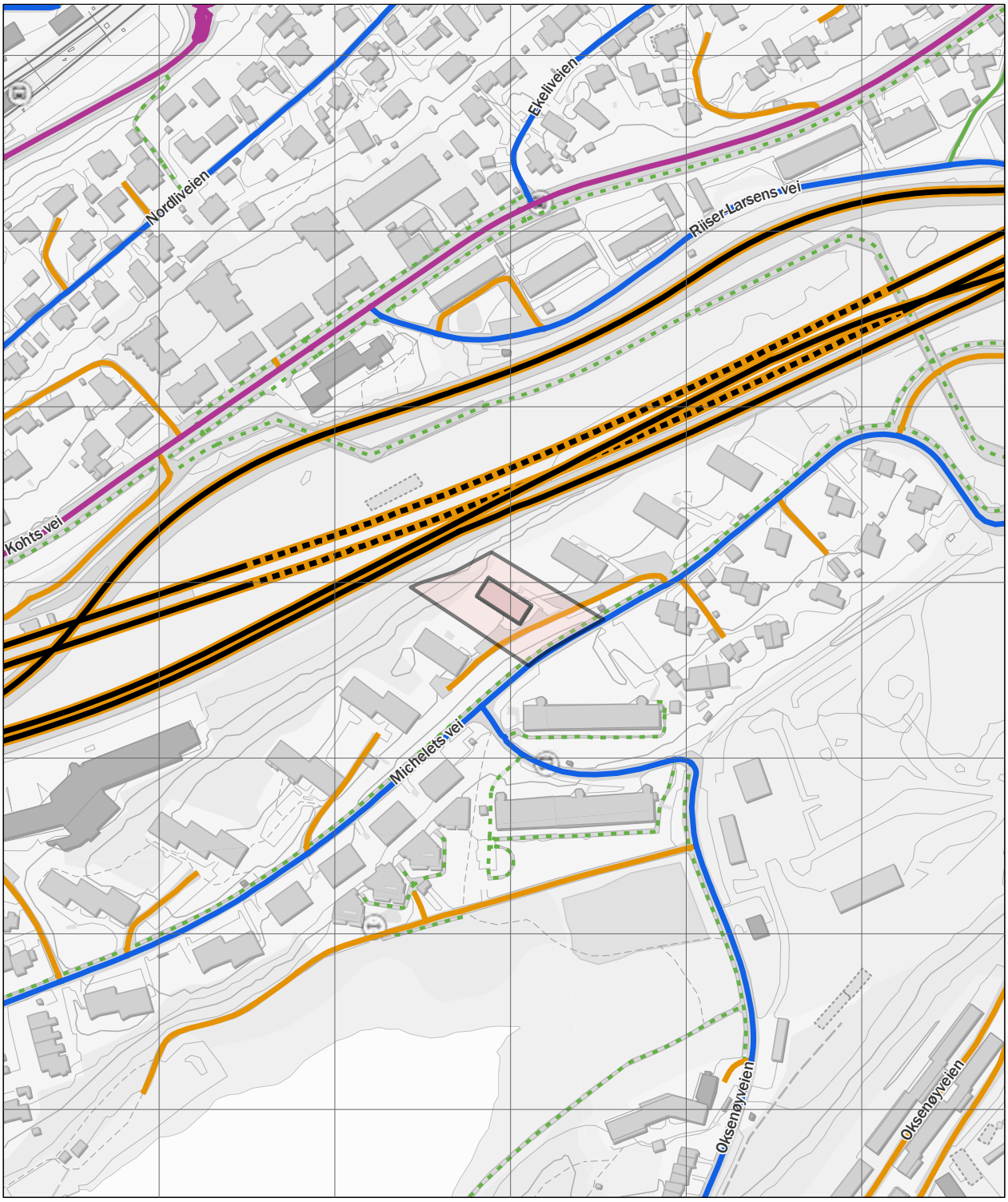
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/502/0/4
Adresse: Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/12/2025



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

Skatteetaten

Dato
01.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 502 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 243 795
Som sekundærbolig:	kr 4 975 178

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 01.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	502	**Fnr**	0	**Snr**	4
Adresse	Michelets vei 17 A, 1366 LYSAKER						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1954/881	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1955/718	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1956/337	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

BÆRUM KOMMUNE

«SOA_NAVN»

Hjellnes COWI AS
Postboks 91 Manglerud

0612 OSLO

Deres ref.:		Vår ref.:	Dato:
		04/5527-6/JEB	10.09.2004
Tiltak:	Michelets vei 7, 9 og 17 - Installasjon av ventilasjonsaggregat	Gnr/Bnr:	14/505, 14/502
Tiltakshaver:	Statens Vegvesen		
Ansvarlig søker:	Hjellnes COWI AS		

FERDIGATTEST

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IV §34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Enerhaugen Arkitektkontor As
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/10017 - 17/212097/JMORK	11.10.2017

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 17 - skifte balkonger - fasadeendring
Gnr/Bnr:	14/502
Tiltakshaver:	Fornebukollen Boligsameie
Ansvarlig søker:	Enerhaugen Arkitektkontor As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

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

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**14**	Bnr:	**502**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
04/5527	Installasjon av ventilasjonsaggregat	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
16/10017	Skifte balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
24/5858	Innglassing av balkonger	☒	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:

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Dr Ing A Aas-Jakobsen As
Inngang 2 Lilleakerveien 4A
0283 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/5858 - 25/183054/MAHOE	18.09.2025

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 17 A og B - innglassing av balkonger
Gnr/Bnr:	14/502
Tiltakshaver:	Statens vegvesen
Ansvarlig søker:	Dr Ing A Aas-Jakobsen As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Iht. SAK 10 § 4-3 første ledd a) andre punktum og hvor Statens vegvesen er tiltakshaver, kommer ikke reglene i plan- og bygningslovens kap. 22 (sentral godkjenning av foretak), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll) og 25 (Tilsyn) til anvendelse.

Det er gjort en mindre endring på trevegg på en av balkongene hvor denne er forlenget. Endringen er tatt til etterretning.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Martine Cecilie Høeg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Statens vegvesen Postboks 1010 Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 01.12.2025

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.**	14	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Michelets vei 17A, 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 hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Fornebukollen 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.

Utskriftsdato: 01.12.2025

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.**	14	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

Utskriftsdato: 01.12.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 686 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig
	Delareal 2 585 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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** 37 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1953151 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953151)
Navn	HOLTET, ØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8689/1953151.pdf
Delarealer	**Delareal** 199 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 2 386 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24855/7335651.pdf
Delarealer	**Delareal** 114 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_2 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 3 157 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 410 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 685 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 1 m^2 **Formål** Hovednett for sykkel **Feltnavn** o_SHS

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24855/7335651.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 492 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV_T



Utskriftsdato: 01.12.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Michelets vei 17A, 1366 LYSAKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.

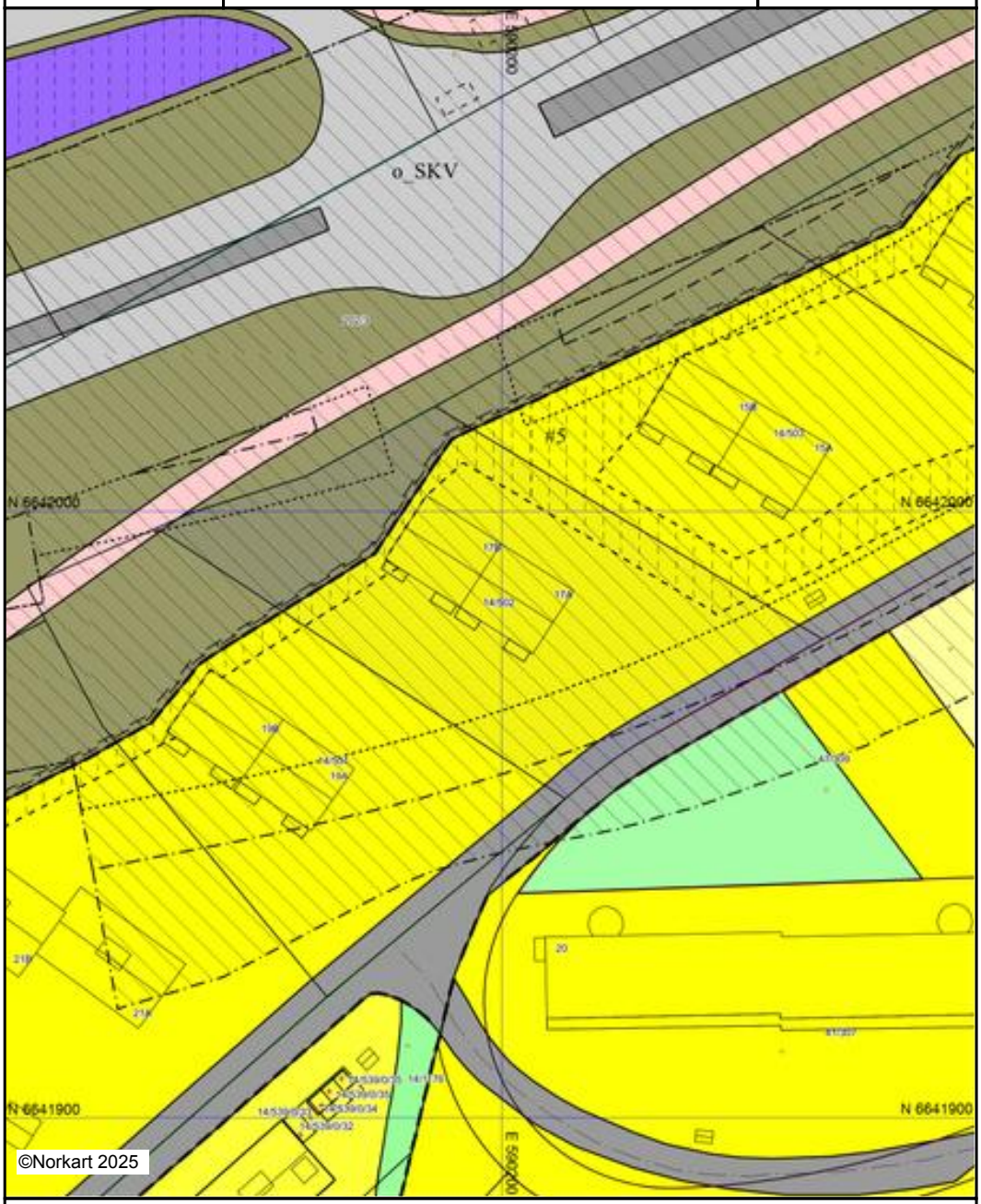
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/502/0/4
Adresse: Michelets vei 17A
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

PlanId 201101

JournalpostID:14/60439
Dokument: 2307656

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Bærum kommunestyre i møte 18.06.2014 godkjent disse bestemmelser.

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN, LYSAKER – SLEPENDEN, ALTERNATIV 4

Formålet med planen

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Slependen med tilhørende veisystem, inkludert ny tverrforbindelse fra Gjønnes til E18 ved Strand (Bærumsdiagonalen) og ny forbindelse fra E18 til Fornebu (Vestre Lenke). Planen legger vekt på trafikksikkerhet og framkommelighet, og skal tilrettelegge for bussvei/kollektivfelt i begge retninger og en gjennomgående høystandard sykkelvei. Planen tilrettelegger for by- og knutepunktsutvikling. Støy- og luftforurensning i E-18-korridoren og tilstøtende områder skal reduseres.

§1. GENERELLE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLANEN (PBL § 11-9)

1. Krav om reguleringsplan

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

Mindre endringer på eksisterende bebyggelse er likevel tillatt dersom formålet er i samsvar med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner, og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunedelplanen. For slike mindre endringer gjelder krav i kommuneplanens arealdel til grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal.

2. Krav om områderegulering

Det kreves områderegulering for områdene som er angitt nedenfor. Midlertidige anleggsformål knyttet til E18-tiltaket er unntatt fra dette kravet.

- **Sandvika**
  Omfatter feltene **F2, F3, F4, F5, G3, NA2, S1, S2, S3, S4** og tilliggende veiareal.

- **Ramstadsletta nord**
  Omfatter feltet **KBA1**

- **Kilenområdet**
  Omfatter feltene **F8, KBA5, KBA6, KBA7**

- **Riiser-Larsens vei**
  Omfatter feltene **KBA4**

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent områderegulering.

Mindre endringer på eksisterende bebyggelse er likevel tillatt dersom formålet er i samsvar med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner, og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunedelplanen. For slike mindre endringer gjelder krav i kommuneplanens arealdel til grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal.

3. Rekkefølgekrav

Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt, kan det ikke utføres tiltak etter § 20-1-20-4 innenfor følgende felt:

- **B2**
- **KBA3, KBA4**
- **N1, N2,N4, N5, N9, N10, N11**
- **S1, S2, S3, S4**

4. Miljøkvalitet, natur og grønnstruktur

- Ved planlegging og opparbeidelse av E18-tiltaket skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. I reguleringsplan for E18 tiltaket skal det utarbeides et miljøprogram med miljømål, samt en miljøoppfølgingsplan.

- Med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det innleveres plan for plassering av riggområder, anleggsveier, samt midlertidige og varige massedeponier. Det skal utarbeides et masseregnskap og redegjøres for massehåndtering. Planen skal også redegjøre for sikring av verdifull vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

- Miljømål skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner for E18-tiltaket.

5. Estetikk, arkitektur og landskap

- Ny bebyggelse og samferdselsanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser. Det skal legges stor vekt på å bevare åsprofiler, landskapssilhuetter, verdifull vegetasjon og visuell kontakt mot fjorden.

- Samleveien ved Sandvika og Høvik senterområde skal gis en bymessig utforming.

6. Kulturminner

Forholdet til både nyere og automatisk fredete kulturminner må avklares og vurderes i reguleringsplan. Dette gjelder også for midlertidige anleggstiltak som rigg og deponiområder, anleggsveier, etc.

Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplanfasen, skal det tas hensyn til kulturminner og/eller kulturmiljøer som vurderes som bevaringsverdige.

7. Overvannshåndtering

- Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger skal benyttes.
- Ved avrenning til bekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vannforekomsten.

8. Flom

200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 i lokale høyder være laveste tillatte byggenivå, alternativt skal det sikres mot flom fra sjøen opp til kote 2,5.

9. Tiltak under terrengnivå

Tiltak under terrengnivå som er i strid med, eller på annen måte kan vanskeliggjøre etableringen eller driften av tunnelene i E18-tiltaket, er ikke tillatt.

AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1)

1. Boligbebyggelse

2. Sentrumsformål

3. Næringsbebyggelse

Det er ikke tillatt med industri og lager.

4. Kombinert bebyggelses og anleggsformål

Innenfor feltene tillates kombinasjon av boligbebyggelse, næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

§3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR.2)

1. Vei

Formålet omfatter veiareal for ny E18, kollektivnett, samlevei, lokalveisystem inkludert gang- og sykkelveier, samt høystandard sykkelvei.

2. Kollektivknutepunkt

Formålet omfatter areal for framtidig bussknutepunkt tilknyttet Lysaker stasjon.

§4. GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR.3)

1. Grønnstruktur

- Områdene skal reguleres som grønne buffersoner med stedstilpasset vegetasjon. Område G3 skal opparbeides med en parkmessig karakter.
- Grønnstrukturområdene G1, G3, G4 og G5 skal inngå i reguleringsplan for E18-tiltaket.

2. Naturområder

- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares
- Biotopforbedrende tiltak tillates

3. Friområder

- Områdene skal reguleres som åpne og allment tilgjengelige.
- Friområdene skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.
- Friområdene F1 og F5 skal ha direkte kontakt til sjøen
- Det skal etableres turvei langs sjøen innenfor friområdene F1 og F5.
- Friområdene F3, F4, F5, F6, F7, F8 og F9 skal inngå i reguleringsplan for E18-tiltaket.

§5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6)

1. Naturområde i sjø og vassdrag

- Inngrep i vannflate, vannsøyle og bunn som er negativt for vannkvaliteten er ikke tillatt.
- Biotopforbedrende tiltak tillates

2. Småbåthavn

Formålet omfatter areal i sjø avsatt til småbåthavn.

§6. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

1. H550 – Hensyn landskap (§ 11-8c)

- **H550_1 Landskapselement ved Gyssestad**
  Gjelder felt G2 som vist på plankartet. Terreng og vegetasjon skal bevares.

- **H550_2 Elverommet langs Sandvikselva**
  Det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor i elverommet langs Sandvikselva. Konstruksjoner innenfor denne sonen skal gis en luftig og lett utforming.

- **H550_3 Landskapet mellom Bærum Rådhus, Gamle Drammensvei og Kadettangen**
  Samferdselsanlegg, bebyggelse og landskap innenfor hensynssonen skal utformes med en visuell åpenhet som skal ivareta følgende forhold:

  - At Bærum Rådhus framstår som et landemerke omkranset av et parkareal
  - At den visuelle sammenhengen mellom Malmskrivergården og Malmskriverbukta opprettholdes
  - At det sikres en åpen siktakse i forlengelsen av Jørgen Kanitz gate ut mot Sandviksbukta

- **H550_4 Friområde ved Professor Kohtsvei**
  Gjelder felt F6 som vist på plankartet. Inngrep i terreng og vegetasjon skal istandsettes slik at området får samme kvalitet som før inngrepet eller bedre.

2. H560 – Hensyn naturmiljø (§ 11-8c)

- **H560_1 Takrørsump ved Bjørnsvika**
  Inngrep i terreng og vegetasjon skal istandsettes slik at området får samme kvalitet som før inngrepet eller bedre.

- **H560_2 Tjernsmyr**
  Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

3. H570 – Hensyn kulturminner (§ 11-8c)

- **H570_1 Havnefogdens hus på Kadettangen**
  Skal bevares. Kan tillates flyttet, ny plassering må avklares i reguleringsplan.

- **H570_2 Solliveien 55**
  Skal bevares. Kan tillates flyttet, ny plassering må avklares i reguleringsplan.

RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEIDET

Byggegrenser

- Byggegrenser skal fastsettes i reguleringsplan.

Estetikk, arkitektur og landskap

- Bruk av arkitektkonkurranse og/eller parallelloppdrag for utforming av viktige arkitektoniske elementer i E18-tiltaket, samt nye utbyggingsområder i Sandvika by bør vurderes i reguleringsplanfasen.
- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør broløsningen der Vestre lenke krysser Holtekilen utformes slik at det sikres en gjennomgående grønn og visuelt åpen korridor under veien som vist i felt F8 på plankartet.
- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør samleveien gis en gateutforming ved knutepunktsområder

Kulturminner

- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør veigeometrien for samleveien forbi Høvik kirke utformes slik at inngrep i eksisterende støttemur mot dagens E18 unngås.

Reiseopplevelse

- Ved utforming av nye veianlegg bør det legges vekt på å sikre utsyn mot det omkringliggende landskapet og viktige landemerker.
- Ved utforming av tunneler bør det legges vekt på å redusere monotoni, for eksempel ved bruk av kunstneriske installasjoner

Nærmiljø

- Det bør sikres god tilgjengelighet til gang- og sykkelveger i omkringliggende områder.

Støy

- Det anbefales at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, legges til grunn i reguleringsplan.
- Støyskjermer bør ha høy kvalitet i forhold til funksjonelle og estetiske krav. Det bør vurderes om støyskjermer kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.

RETNINGSLINJER FOR ANLEGGSGJENNOMFØRING

I det videre planarbeidet for E18-tiltaket bør det legges vekt på å sikre en skånsom anleggsgjennomføring uten overskridelser av grensene for støy (T-1442) og forurensning, og som ivaretar trafikkflyt, god trafikksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1953151

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 05.05.1954 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTET, ØSTRE DEL

1.
Det regulerte område er begrenset med prikket rød strek på kartet.

2.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Hvor etasjeantallet ikke er påført bebyggelsen, kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 fulle etasjer.

3.
Gesimshøyden for hus i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden 9 meter, for hus i 3 etasjer henholdsvis 10 og 12 meter.

4.
All bebyggelse skal utnyttes til beboelse med unntak av de parseller som i henhold til tegnforklaringen skal utnyttes til institusjoner.

5.
Hvor gjerde i henhold til pkt.10 ikke er forbundt, skal dette utføres som 0,80 m flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

6.
Husfargen skal godkjennes av bygningsrådet.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.
For parsellen 17 A og B gjelder: Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de stiplede byggelinjer.

10.
Det tillates ikke satt opp gjerde mellom tomtene på rekkehusområdene. Gjerde tillates ikke uten bygningsrådets samtykke satt opp på de tomter som er regulert til blokkbebyggelse. Mot den regulerte Drammensvei kan settes opp gjerde som nevnt i pkt.5.

11.

For de tomter som er regulert til blokkbebyggelse gjelder denne særbestemmelse: Den ubebygde del av tomten må opparbeides parkmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Slik plan sendes inn samtidig med byggemeldingen, og planen må være gjennomført under kommunegartnerens tilsyn senest 1 år etter at innflytting har funnet sted.

oooOOOooo

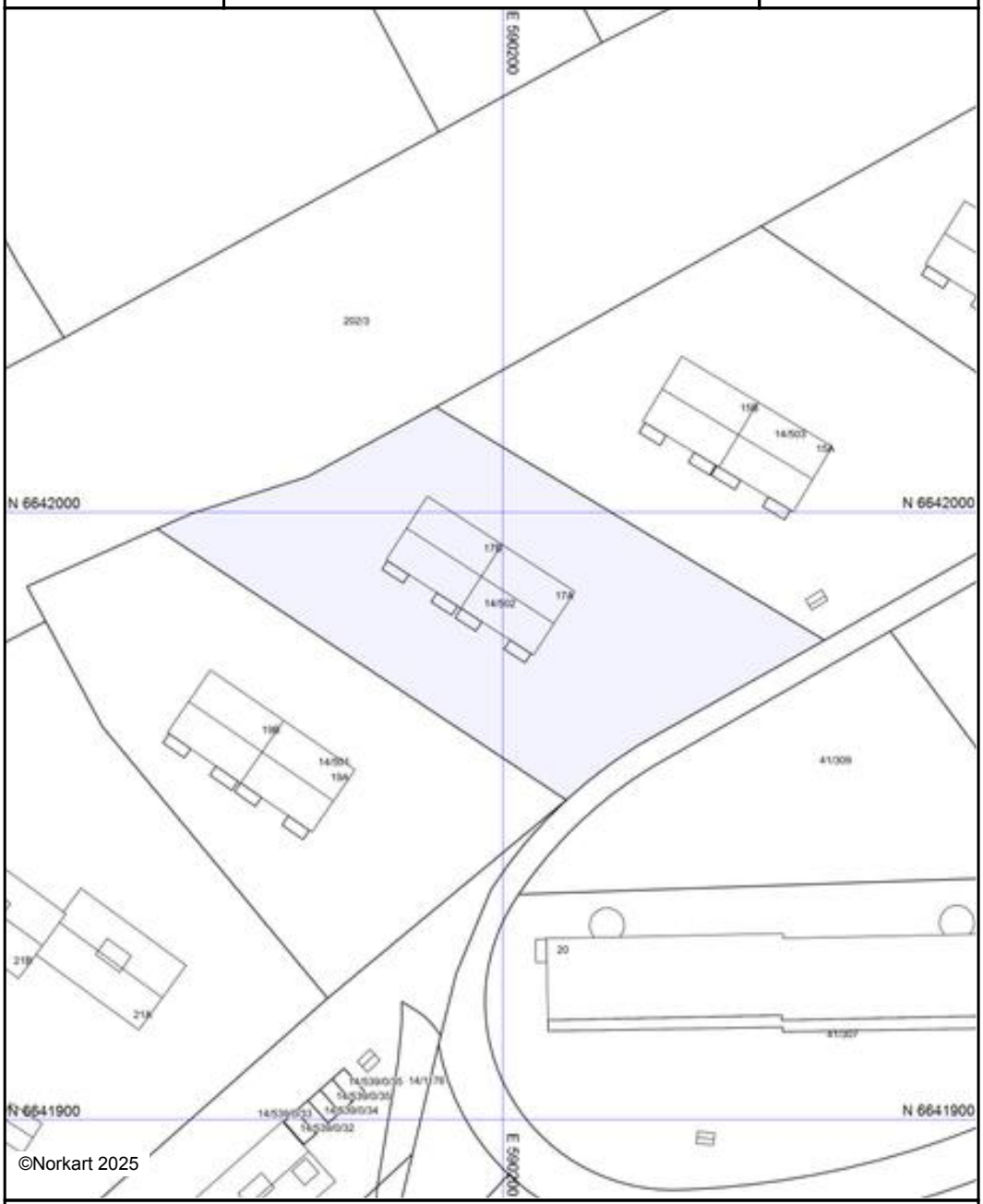
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/502/0/4
Adresse: Michelets vei 17A
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

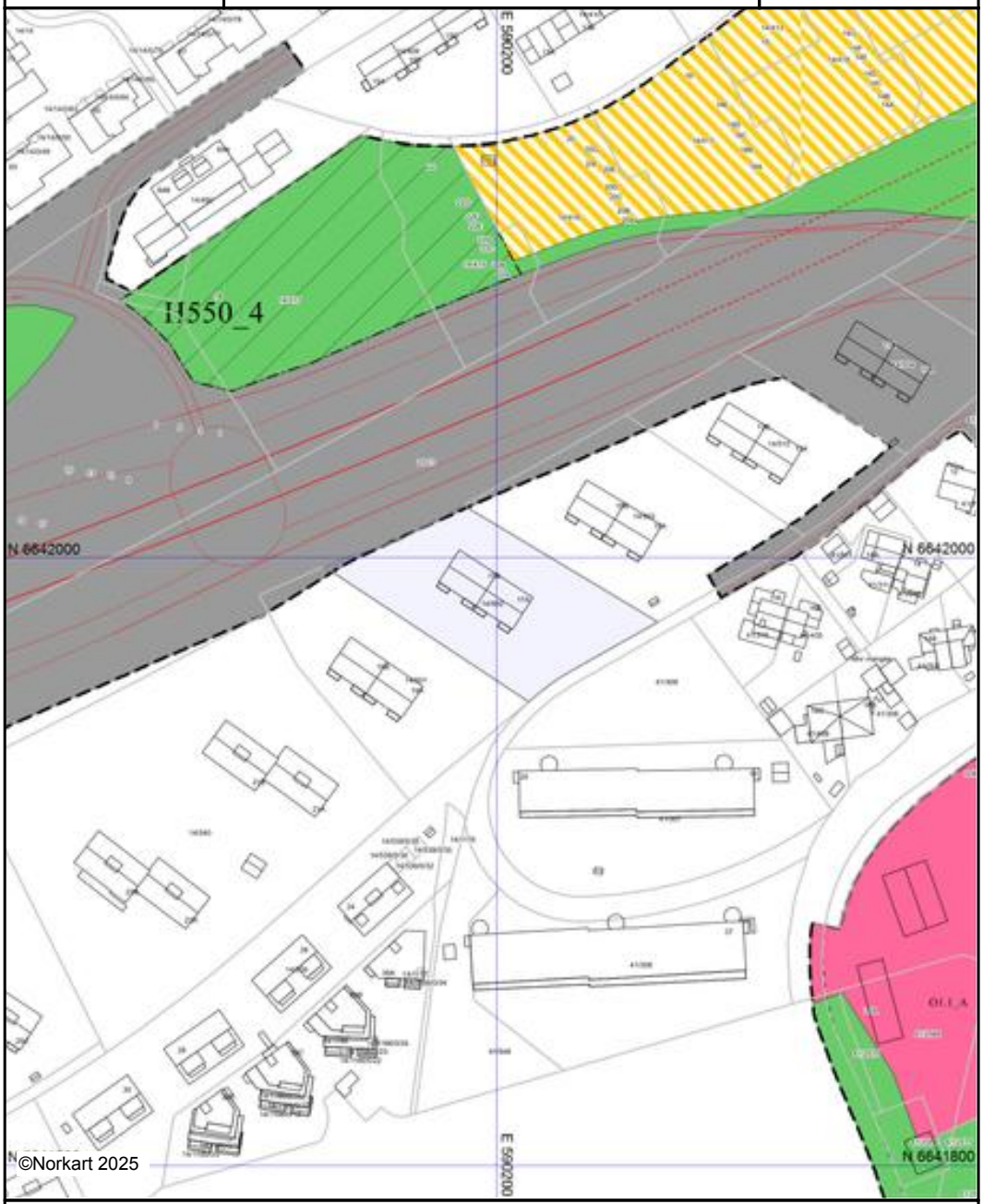
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/502/0/4
Adresse: Michelets vei 17A
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

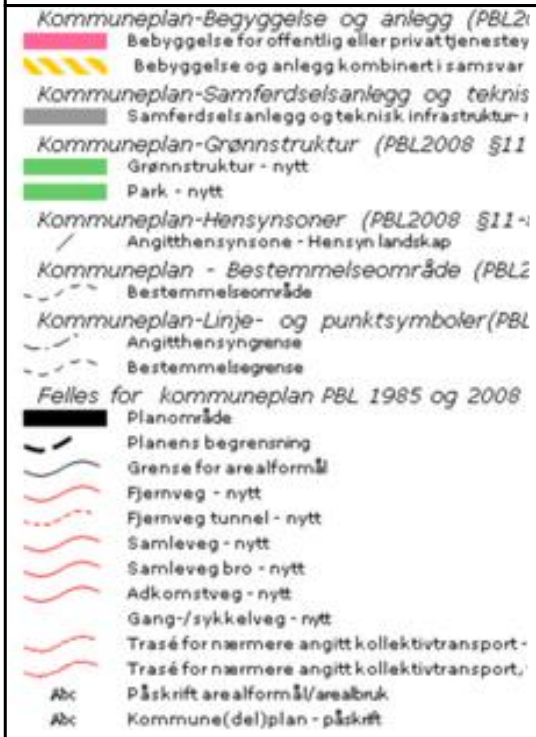
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



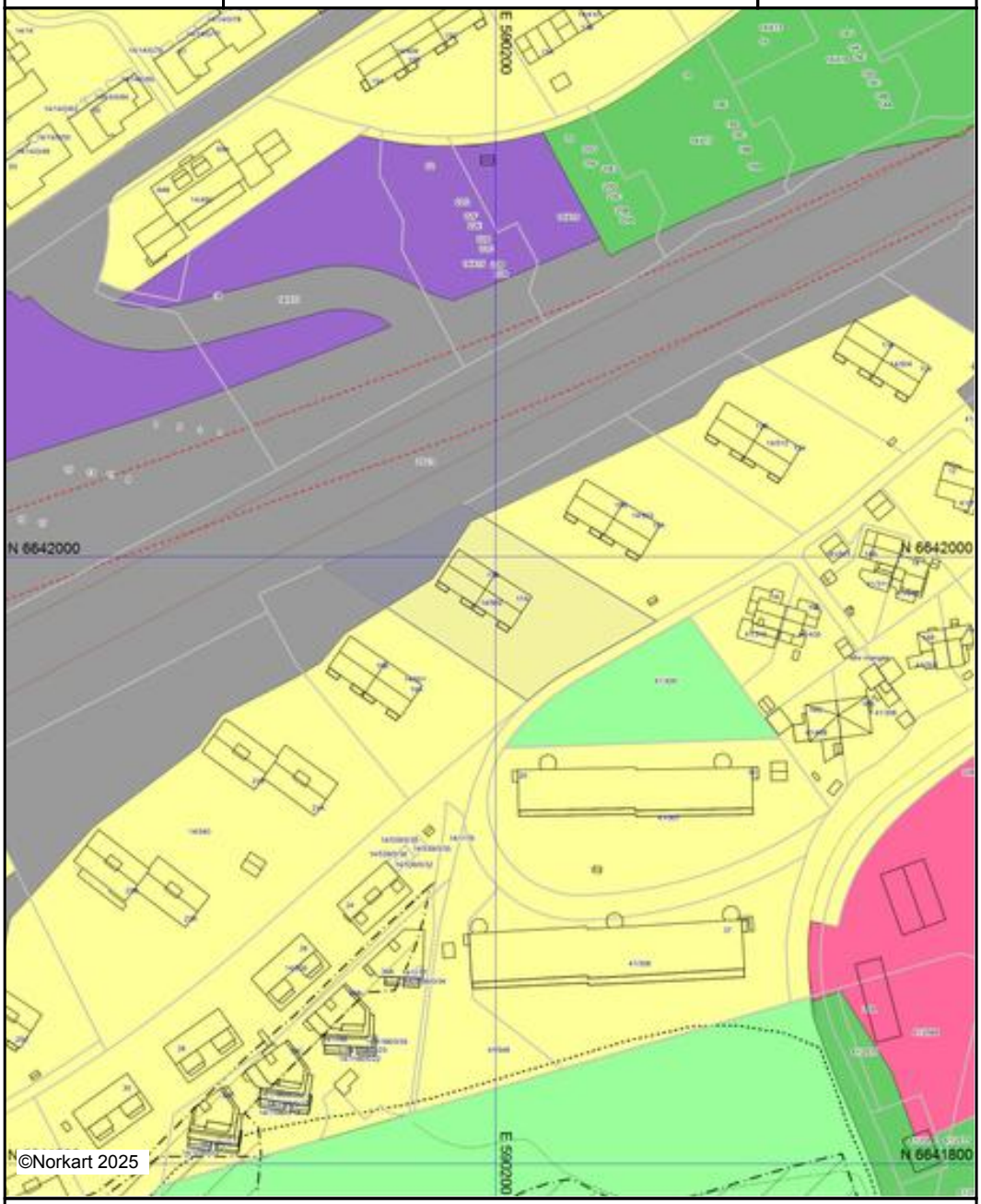
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/502/0/4
Adresse: Michelets vei 17A
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 14/502/0/4
Adresse: Michelets vei 17A
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:750

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 502, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Michelets vei 17 A, gatenr 1568	**Grunnkrets:**	704	Lysaker 04
(fra bruksenhet)	1366 Lysaker	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.03.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/13
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 271,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/502	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/502/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/13	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/502	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/502/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/502/0/13	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Michelets vei 17 A	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 530,0	Igangset.till.:	18.05.1955
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 530,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.06.1956
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	13
Bygningsnr:	6687741			Antall etasjer:	5

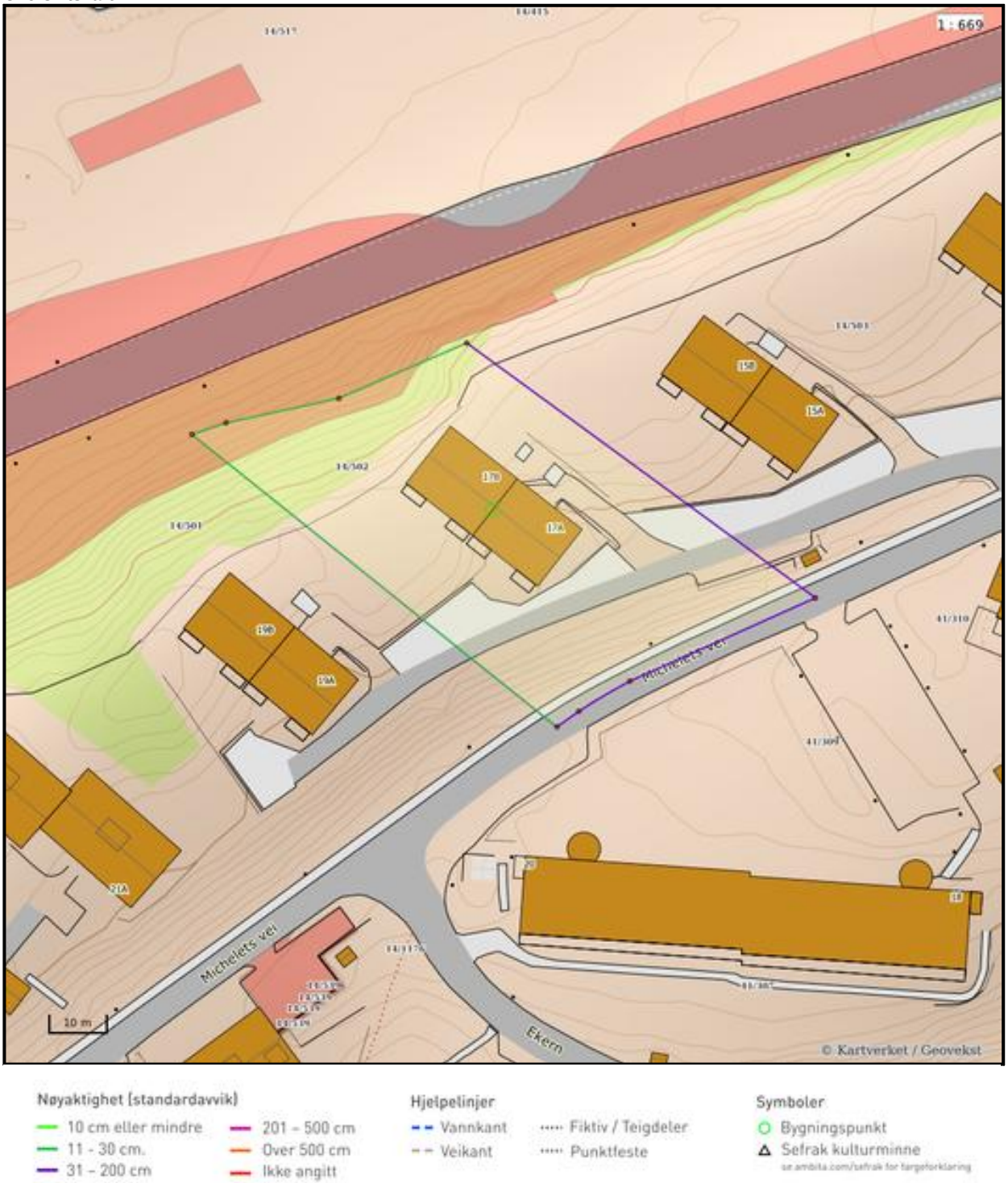
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		306,0		306,0				
H01	4		306,0		306,0				
H02	4		306,0		306,0				
H03	4		306,0		306,0				
L01			306,0		306,0				

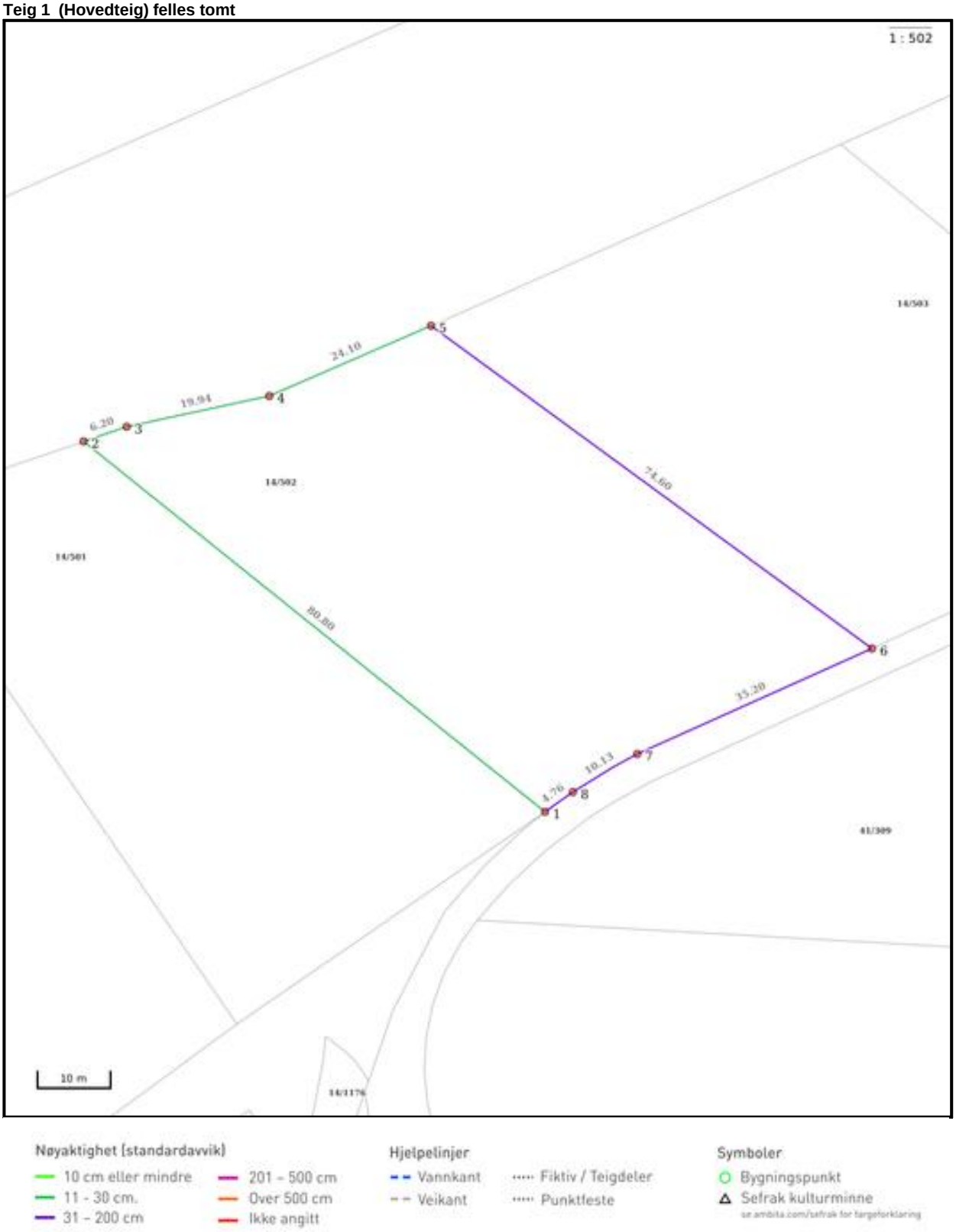
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 3 271,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 952,60	590 210,50	80,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 997,26	590 143,17	6,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 999,77	590 148,84	19,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 005,79	590 167,85	24,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 017,30	590 189,02	74,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 978,91	590 252,98	35,20m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 961,61	590 222,33	10,13m	Terrengmålt	200	-74,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 955,71	590 214,10	4,76m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
04233 *03.3.76

26. feb. 1976
TP/amo

Herredsskriveren i
Asker og Bærum
Tinghuset
1300 SANDVIKA

DELINGSBEGJÆRING.

Michelets vei 15, gnr. 14 bnr. 503, Michelets vei 17, gnr. 14 bnr. 502, Michelets vei 19, gnr. 14 bnr. 501, alle i Bærum begjæres herved oppdelt hver i 13 eierseksjoner, tilsammen 39, etter vedlagte fordelingsliste og vedlagte plantegninger.

På hver av de 3 bruksnummer er bygget en boligblokk i 3 etasjer med oppganger.

Seksjonseierene skal ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Fellesutgiftene deles mellom seksjonseierene i samme forhold som månedsleien til Fornebukollen Boligselskap II A/S pr. 1.1.1976.

Sameiet administreres av ~~Fornebukollen Boligselskap II A/S~~ et styre som med endelig virkning foretar fordeling av fellesutgiftene.

Seksjonseierene har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Seksjonseierene må rette seg etter den husorden som ~~Fornebukollen Boligselskap II A/S~~ Styret til enhver tid fastsetter.

Ved grovt og/eller vesentlig mislighold kan sameiet ~~v/Fornebukollen Boligselskap II A/S~~ Styret pålegge en seksjonseier å fraflytte.

2.

Sameier som misbruker bruksretten til skade for sameiet eller andre sameiere kan utløses. Utløsningen avgjøres med endelig virkning ved voldgift etter Rettergangslovens kapitel 32.

Seksjonene skal kun nyttes til beboelse av seksjonseierene, annen bruk må godkjennes særskilt av ~~Fornebukollen Boligselskap II A/S~~ styret.

Det forbeholdes panterett for kr. 15.000,- i hver seksjon som sikkerhet for seksjoneierenes forpliktelser overfor sameiet.

Oslo, 26. februar 1976

FORNEBUKOLLEN BOLIGSELSKAP II A/S

Sigmund Løvold

Erik Bjørnstad

Ellinor Aamodt

Helge Olsen

Riktigheten av ovenstående underskrifter bekreftes samt at de som har underskrevet er over 20 år.

Oslo, 26. februar 1976

Thorvald Prebensen
Advokat

FORDELINGSLISTE, VEDLEGG TIL DELINGSBEGJÆRING.

FORNEBUKOLLEN BOLIGSELSKAP II A/S, GNR. 14 BNR. 501 til 503 I BÆRUM.

SEKSJON	ADRESSE		ANDEL FELLESUTGIFTER
	Michelets v. 15 oppg. A		
1	(gnr. 14 bnr. 503)	U	275/12309
2	-"-	I	319/12309
3	-"-	I	319/12309
4	-"-	II	319/12309
5	-"-	II	319/12309
6	-"-	III	319/12309
7	-"-	III	319/12309
	Michelets v. 15 oppg. B		
8	(gnr. 14 bnr. 503)	I	319/12309
9	-"-	I	319/12309
10	-"-	II	319/12309
11	-"-	II	319/12309
12	-"-	III	319/12309
13	-"-	III	319/12309
	Michelets v. 17 oppg. A		
14	(gnr. 14 bnr. 502)	U	275/12309
15	-"-	I	319/12309
16	-"-	I	319/12309
17	-"-	II	319/12309
18	-"-	II	319/12309
19	-"-	III	319/12309
20	-"-	III	319/12309
	Michelets v. 17 oppg. B		
21	(gnr. 14 bnr. 502)	I	319/12309
22	-"-	I	319/12309
23	-"-	II	319/12309
24	-"-	II	319/12309
25	-"-	III	319/12309
26	-"-	III	319/12309
	Michelets v. 19 oppg. A		
27	(gnr. 14 bnr. 501)	U	275/12309
28	-"-	I	319/12309
29	-"-	I	319/12309
30	-"-	II	319/12309
31	-"-	II	319/12309
32	-"-	III	319/12309
33	-"-	III	319/12309
	Michelets v. 19 oppg. B		
34	(gnr. 14 bnr. 501)	I	319/12309
35	-"-	I	319/12309
36	-"-	II	319/12309
37	-"-	II	319/12309
38	-"-	III	319/12309
39	-"-	III	319/12309

Til hver seksjon hører 2 kjellerboder. Hver seksjon er eier av en ideell 1/13 av det bruksnummer hvor seksjonen er beliggende. Av bygningsmessige fellesinnretninger eier hver seksjonseier en ideell 1/39.

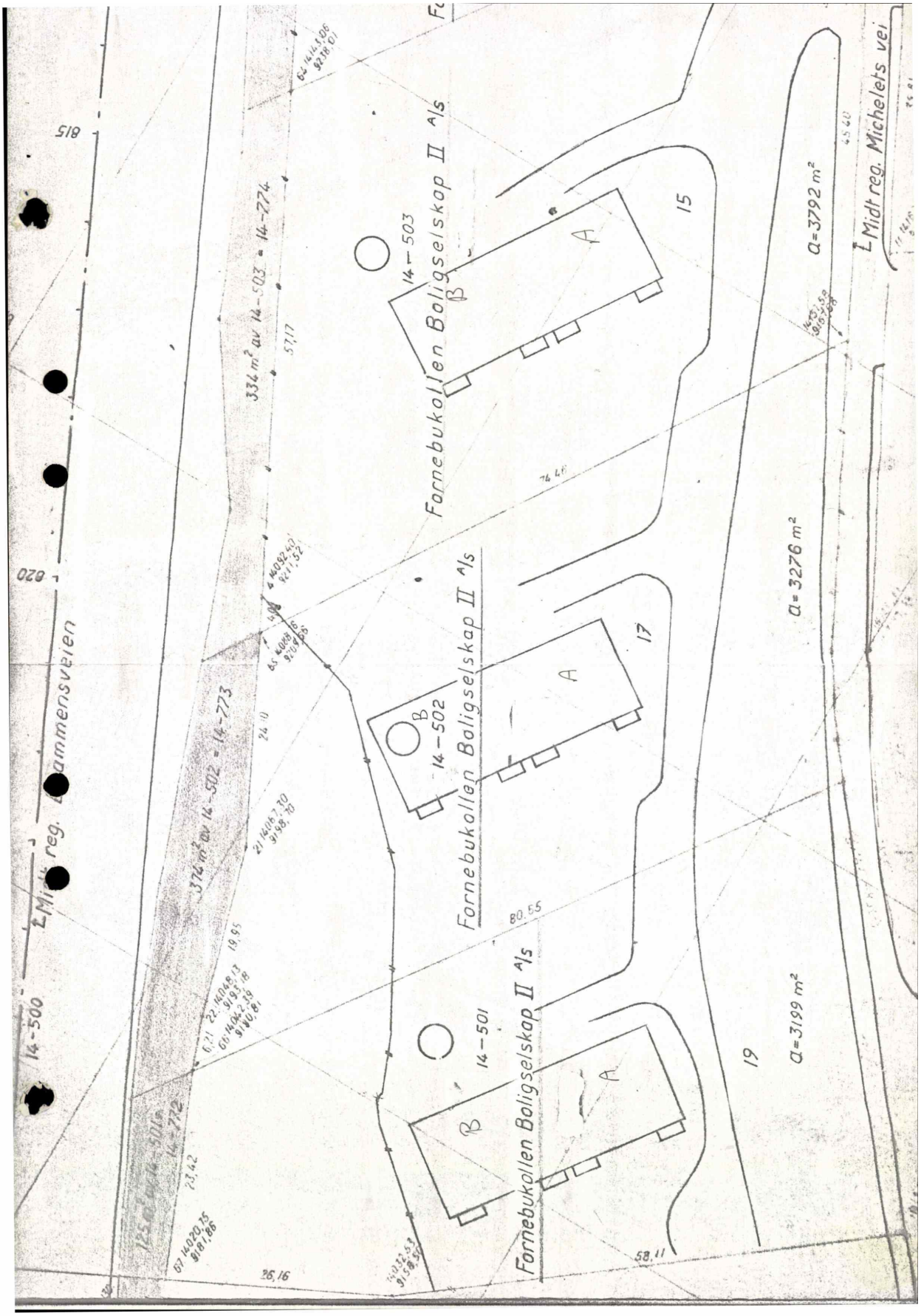
Oslo, 26. februar 1976

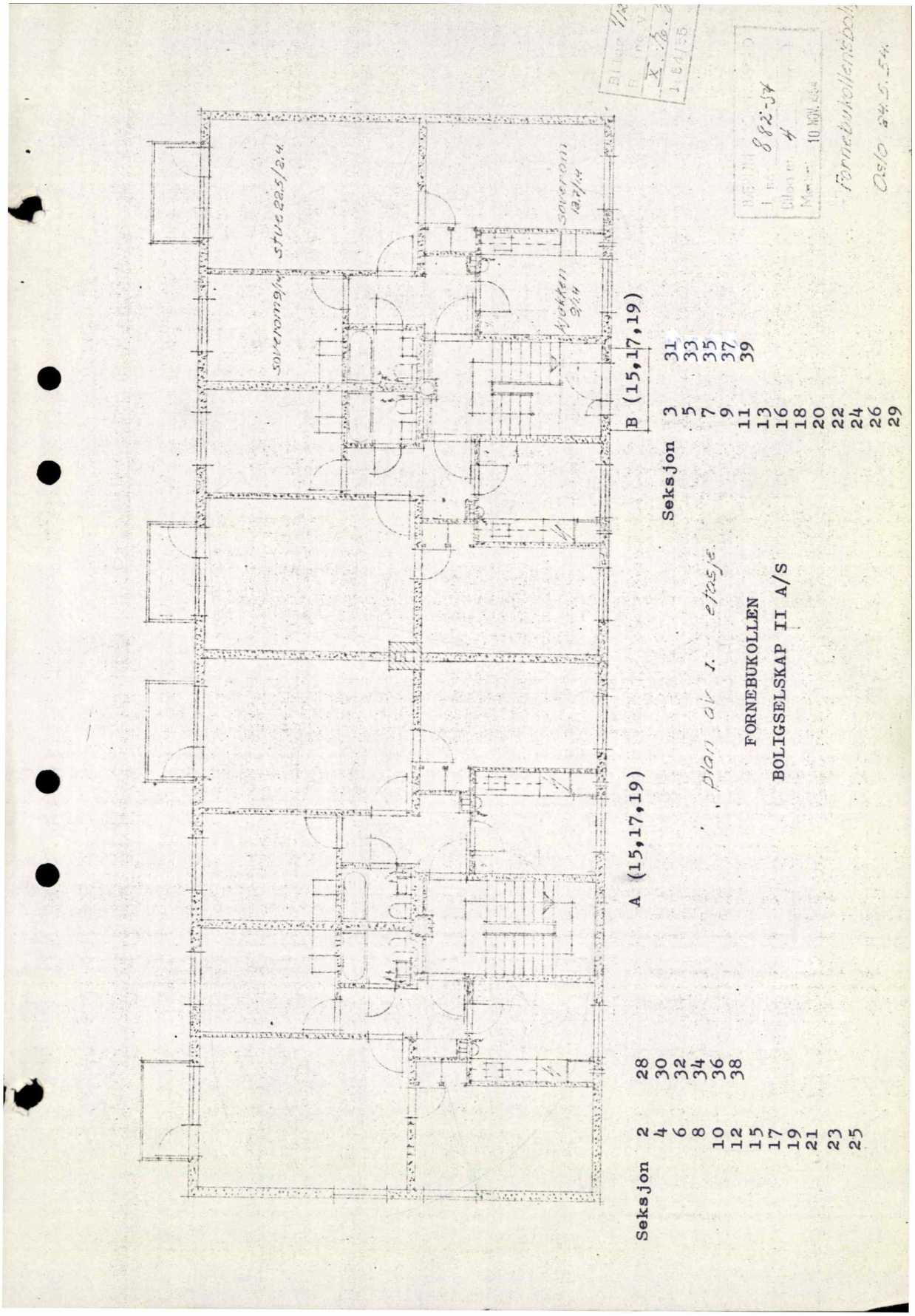
FORNEBUKOLLEN BOLIGSELSKAP II A/S

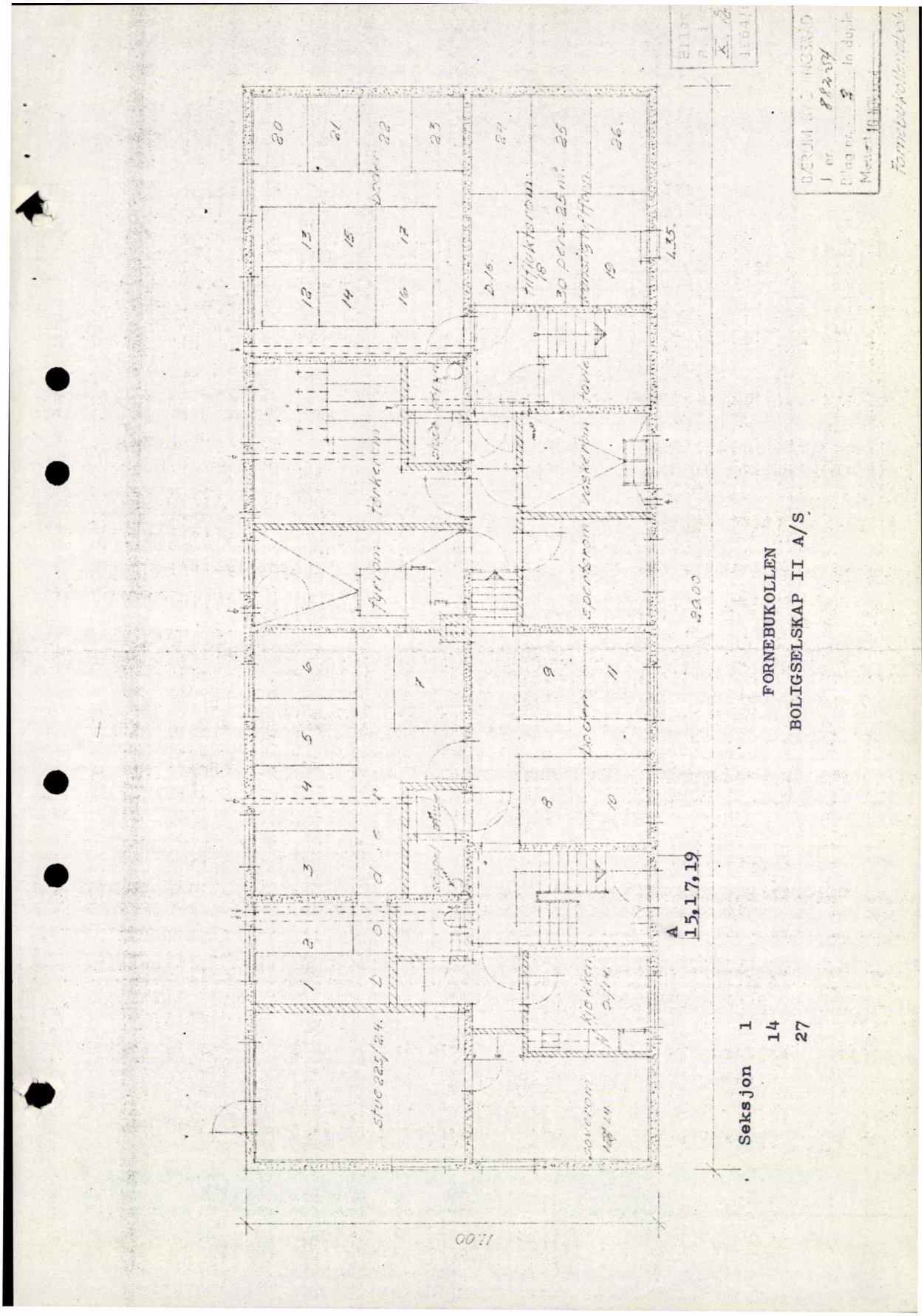
Sigmund Løvold — Erik Bjørnstad — Helge Olsen

Ellinor Aamodt

Riktigheten bekreftes: Thorvald Prebensen


Midt reg. Michelets vei
Midt reg. Lammersveien
Fornebukollen Boligselskap II A/S
14-500
14-501
14-502
14-503
15
17
19
A
B
a=3792 m²
a=3276 m²
a=3199 m²
334 m² av 14-503 = 14-274
376 m² av 14-502 = 14-273
125 m² av 14-500 = 14-272
820
815
57,17
76,40
24,10
19,95
23,42
80,55
26,16
58,11


FORNEBUKOLLEN
BOLIGSELSKAP II A/S
A (15,17,19)
Seksjon 2 4 6 8 10 12 15 17 19 21 23 25
28 30 32 34 36 38
B (15,17,19)
Seksjon 3 5 7 9 11 13 16 18 20 22 24 26 29
31 33 35 37 39

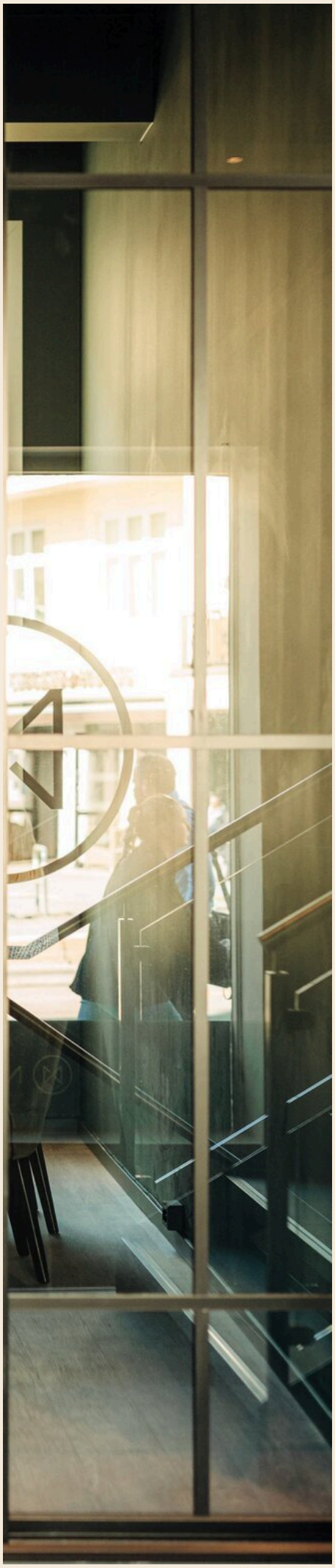

FORNEBUKOLLEN
BOLIGSELSKAP II A/S
Seksjon 1
14
27
A
15,1,7,19
11.00
23.00

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0712/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Michelets vei 17A 1366 LYSAKER
Matrikkel: Gnr 14, bnr 502, snr 4 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312