



aktiv.

Arnstein Arnebergs vei 7, 1366 LYSAKER

**Stor & lys 2-roms hjørneleilighet  
med solrik terrasse på 50 kvm.  
Garasjeplass m/lader medfølger**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074  
E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-  
Omkostn.: Kr 156 350,-  
Total ink omk.: Kr 6 356 350,-  
Felleskostn.: Kr 3 699,-  
Selger: Maiken Müller-Andersen  
Martin Opdahl Müller

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 2013  
BRA-i/BRA Total 58/62 kvm  
Tomtstr.: 4193 m²  
Soverom: 1  
Antall rom: 2  
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 948  
Gnr. 341, bnr. 8  
Snr. 99  
Oppdragsnr.: 1007250118

Arnstein Arnebergs vei 7

Stor og lys 2-roms i populære Arneberg Hage! Leiligheten er en hjørneleilighet med en fantastisk omkransende terrasse på hele 50 kvm - perfekt for rolige stunder i solen eller hyggelige kvelder med venner. Store vinduer og god takhøyde gir boligen en lys og luftig atmosfære. Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen.

Boligen holder en gjennomgående god standard, stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og et romslig soverom. Pent flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin. I tillegg har boligen en stor innvendig bod med god lagringsplass.

Her bor du i grønne og rolige omgivelser med kort vei til sjøen, kyststi, barnehager og Fornebu S. Garasjeplass med elbillader og tilgang til felles treningsrom, sykkelbod og smørebod.

Velkommen!



Innhold

Velkommen .....2

Bilder .....4

Plantegning .....25

Om eiendommen .....28

Tilstandsrapport .....40

Egenerklæring .....64

Opplysninger fra forretningsfører .....67

Årsmøtepapirer / regnskap .....70

Protokoll fra årsmøtet .....90

Vedtekter .....93

Husordensregler ..... 105

Reguleringskart ..... 109

Nabolagsprofil ..... 111

Forbrukerinformasjon ..... 117

Budskjema ..... 118



Her får du en beliggenhet som gir deg det beste av to verdener, urbane kvaliteter og nærhet til natur og sjø



# Lys & romslig 2-roms

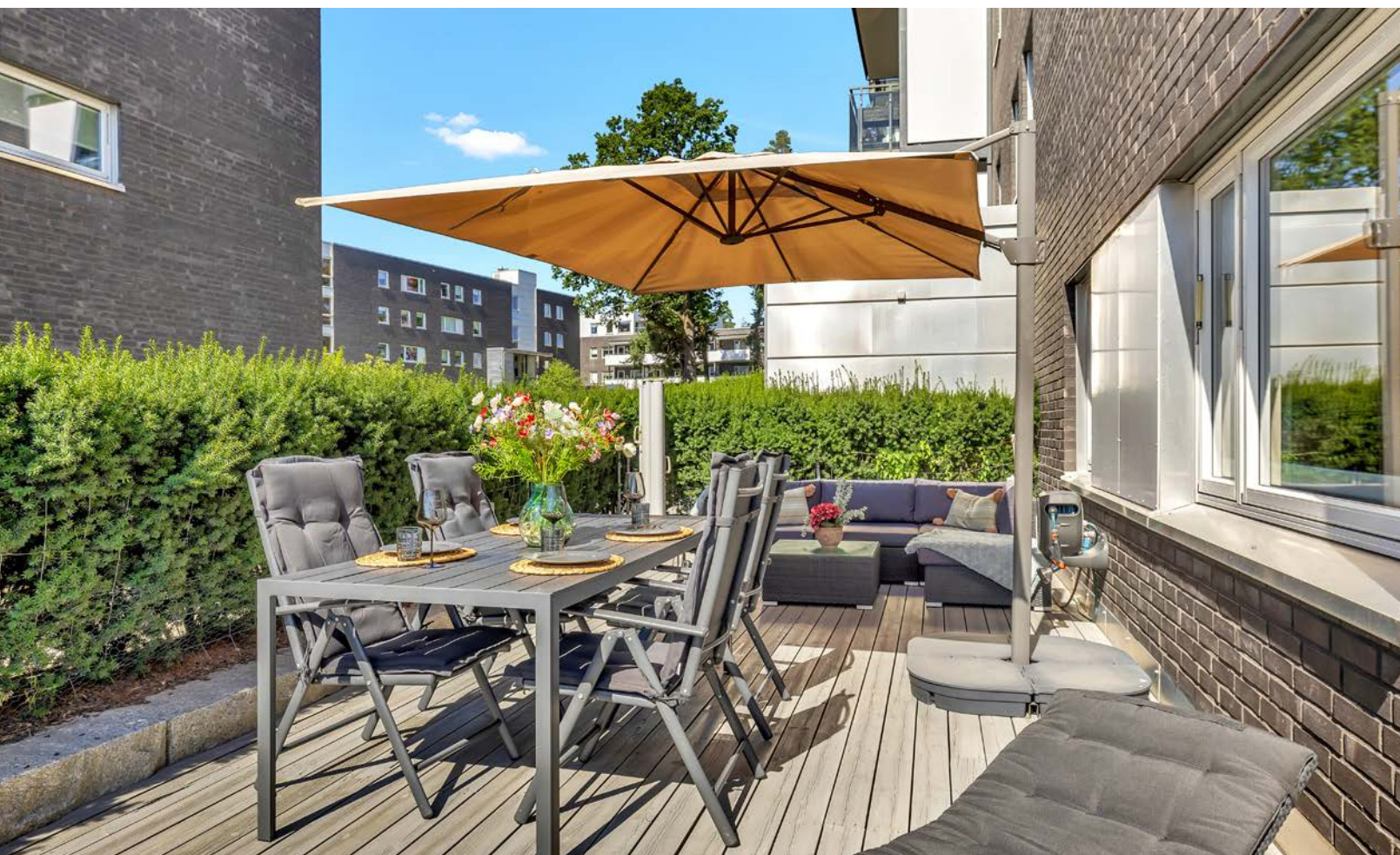
Velkommen til en flott leilighet beliggende i grønne og rolige omgivelser på Fornebu/Lysaker. Boligen ligger i byggets første etasje og inneholder entré, bad, innvendig bod, soverom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til boligens sydvendte terrasse på 50 kvm.

Boligen holder en gjennomgående god standard, stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og et romslig soverom. Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. I tillegg har boligen en stor innvendig bod med god lagringsplass.

Med boligen følger garasjeplass med elbillader.

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Lysaker i Bærum, et område som kombinerer nærheten til Oslo sentrum med den rolige atmosfæren ved sjøen. Her får du kort vei til alt du trenger i hverdagen, enten det gjelder handel, transport, natur eller fritidstilbud.

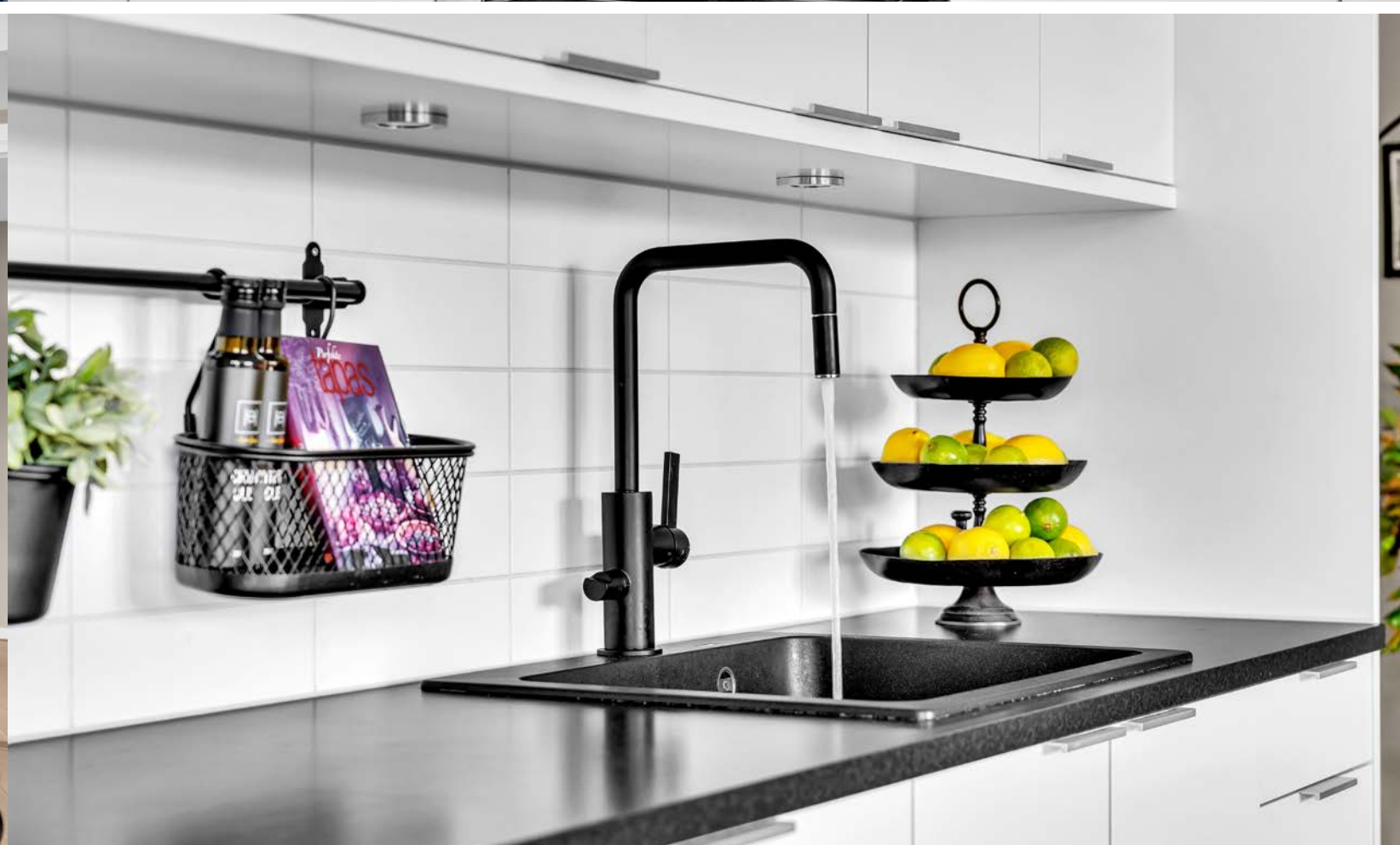
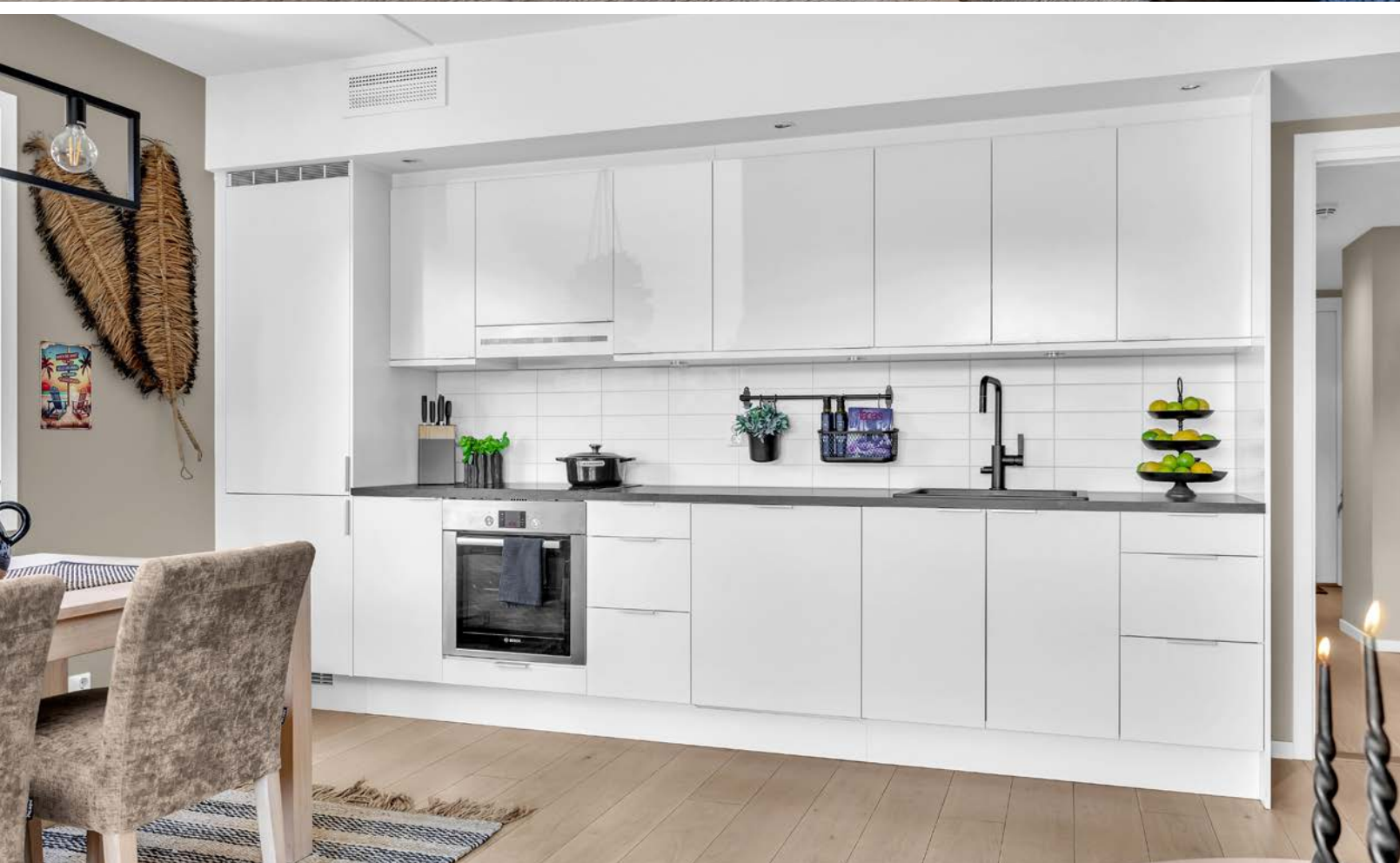
I nærområdet ligger flere dagligvarebutikker, hyggelige spisesteder og treningssentre, samt et bredt spekter av servicetilbud. Det er også kort vei til større kjøpesentre som CC Vest, Fornebu S og Sandvika Storsenter, med alt av butikker, restauranter og servicetilbud samlet på ett sted.





Nyt sommeren med eget koselig loungehjørne på terrassen.







Åpen stue- og kjøkkenløsning med Sigdal kjøkkeninnredning



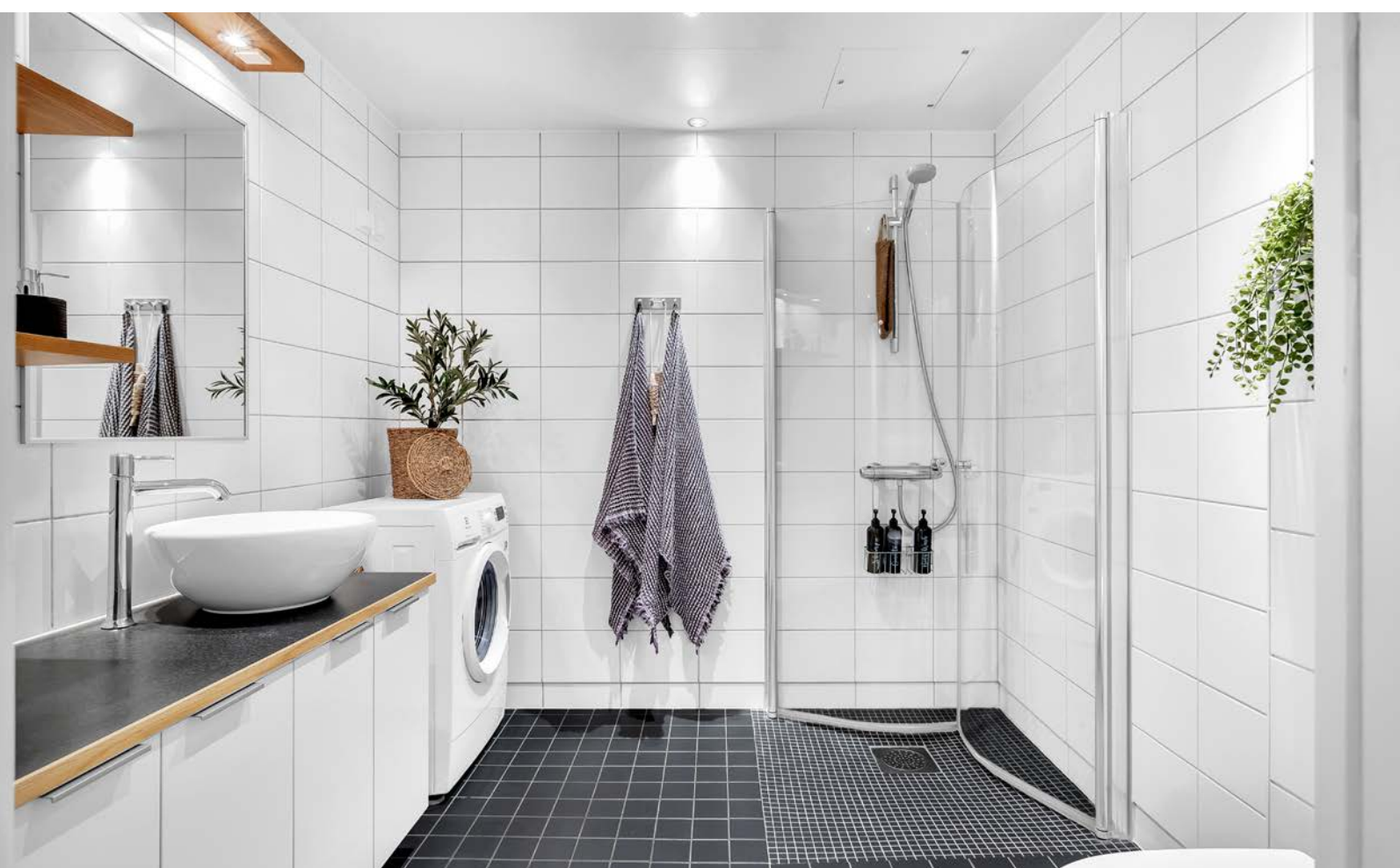
Romslig soverom med god plass til garderobeskap, dobbeltseng samt øvrig soveromsinventar





Stor innvendig bod med god lagringsplass





Boligen ligger i et hyggelig og sjermet nabolag med grøntarealer, lekeplasser, sittegrupper og hyggelige naboer



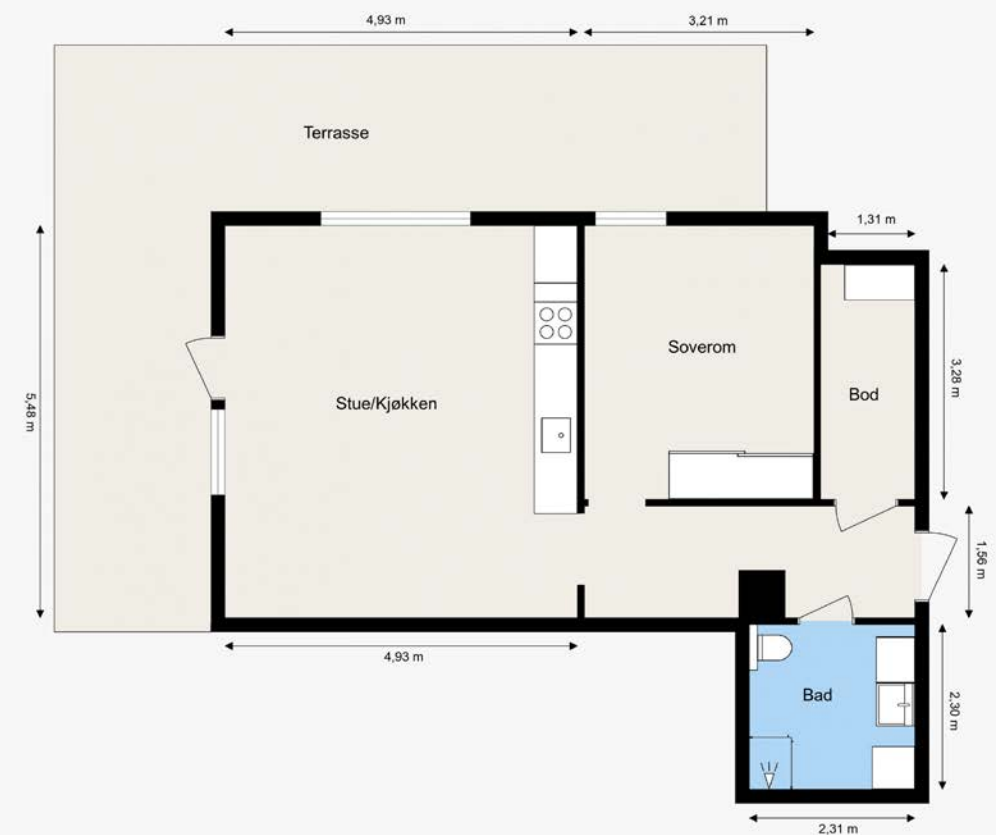
Nærområdet





# Plantegning

## 1. etasje



1. Etasje  
Arnstein Arnebergs vei 7



Lars Erik Haga  
Takstingeniør  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon og  
kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 50 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Bad

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Sydvendt terrasse som omkranser boligen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4193 m²

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt med lekeplass, asfalterte veier, sykkelparkering, beplantning, m.v.

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Lysaker i Bærum, et område som kombinerer nærheten til Oslo sentrum med den rolige atmosfæren ved sjøen. Her får du kort vei til alt du trenger i hverdagen, enten det gjelder handel, transport, natur eller fritidstilbud.

Rett nedenfor finner du hyggelige badeplasser og brygger ved Lysakerfjorden, perfekt for en dukkert

på varme sommerdager. I tillegg finnes flere lekeplasser og flotte friområder som gjør området godt egnet både for barnefamilier og aktive voksne. Fra Lysaker går det båtforbindelse via Nesoddtangen til Aker Brygge, en flott og praktisk måte å reise til byen på.

I nærområdet ligger flere dagligvarebutikker, hyggelige spisesteder og treningssentre, samt et bredt spekter av servicetilbud. Det er også kort vei til større kjøpesentre som CC Vest, Fornebu S og Sandvika Storsenter, med alt av butikker, restauranter og servicetilbud samlet på ett sted.

For familier med barn finnes det barnehager og skoler i umiddelbar nærhet, og området scorer godt på både trygghet og trivsel. Offentlig kommunikasjon er utmerket, Lysaker stasjon ligger kun få minutters gange unna og tilbyr både tog, Flytoget, bussforbindelser i flere retninger, samt trikk fra Lilleaker. I tillegg er det taxiholdeplass ved stasjonen, og med bil har du enkel adkomst til E18 både mot Oslo sentrum og vestover mot Bærum, Asker og Drammen.

Alt i alt får du en beliggenhet som gir deg det beste av to verdener, urbane kvaliteter og nærhet til natur og sjø, med svært gode forbindelser til resten av byen og regionen.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektiv transport, se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebygelsen

Området består hovedsakelig av blokker. Bygningen er oppført i 2013 med bærende konstruksjoner,

etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Det er bærende konstruksjoner i betong forblendet med malte fasadeplater. Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekkt med papp/shingel. Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 3 min gange

Barnehagen Vier (1-5 år) 6 min gange

Oksenøya barnehage (1-5 år) 16 min gange

Barneskoler:

Lysaker skole (1-7 kl.) 12 min gange

Oksenøya skole (1-6 kl.) 15 min gange

Storøya skole (1-7 kl.) 23 min gange

### Skolekrets

Ungdomsskoler:

Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min kjøretur

Ramstad skole (8-10 kl.) 9 min kjøretur

Videregående:

Stabekk videregående skole 13 min gange

Nadderud videregående skole 13 min kjøretur

### Offentlig kommunikasjon

Lilløyveien 4 min gange: Her går linje 24, 28, 31, 31E, 81, 145, 214, 270

Lysaker stasjon 13 min gange: Her går det totalt 8 ulike linjer

Vækerø (under bygging) 5 min kjøretur: Her vil linje Fornebubanen gå

Lilleaker 6 min kjøretur: Her går linje 13

Oslo S 13 min kjøretur: Her går det totalt 24 ulike linjer

### Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 2013 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Bærende konstruksjoner i betong forblendet med malte fasadeplater. Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekkt med papp/shingel. Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Innhold

2-roms leilighet i 1. etasje med markterrasse beliggende i Bærum kommune.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon og oppvarming via radiatorer og gulvvarme på bad.

Det er utgang fra stue til stor markterrasse. Det er malt/beiset tregulv mot dekke. Fasade med fasadeplater og lysarmatur montert på vegg. I

tillegg er det beplantning for skjerming av innsyn.

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin). Badet har servantskap med glatte, folierte fronter og servantbolle på benk. Det er speil og lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Det er et dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholt. Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast. Det er belysning via downlights under overskap og fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 4 kvm.

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Bygningselementer med TG2 i tilstandrapport:

Vannledninger  
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad. Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.  
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den

grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv  
Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.  
Interne og synlig avløpsrør i plast.  
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Overflater Gulv  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

er mindre enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Fallforholdene avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger. Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

#### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Altibox for bredbånd inkl. i felleskostnader. Kjøper må selv tegne ønsket avtale for TV.

#### Parkering

Garasjeplass nr. 31 medfølger boligen. Plassen ligger i Inabo garasjesameie med egen årsberetning, vedtekter og husordensregler. Felleskostnader for garasjeplassen: kr. 185,- pr. mnd. Garasjeplassen kan kun kjøpes av beboere i Eilif og/ eller Arnstein boligsameie.

Det er 29 gjesteparkeringsplasser i garasjen.

#### Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

#### Polisenummer

6658929

#### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring  
- Södeberg & Partners  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)  
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming via vannbåren varme i radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

#### Energikarakter

C

#### Energifarge

Grønn

**Info energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 6 200 000

**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Info eiendomsskatt**  
Det er ikke innført eiendomsskatt i Bærum kommune pdd.

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 227 616

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 4 910 462

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Andre utgifter**  
Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**  
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**  
59/9623

**Felleskostnader inkluderer**  
Herav:

A konto energi: kr. 505,-  
Vedlikeholdsfond: kr. 89,-  
Felleskostnader: kr. 2 452,-  
Bredbånd: kr. 468,-  
Garasje: kr. 185,-

Felleskostnader inkluderer: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold, m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 3699

**Kommentar fellesgjeld**  
Sameiet har ikke lån.

**Andel fellesformue**  
Kr 12 211

**Andel fellesformue dato**  
31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**  
Arneberg Hage Boligsameie

**Organisasjonsnummer**  
999276237

**Om sameiet**  
Arneberg Hage boligsameie er et boligsameie med org.nr. 999276237 og ligger i Bærum kommune. Sameiet består av 127 boligseksjoner.

Inntekter:  
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 5 062 269,-

Kostnader:  
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 5 958 168,-

Årsresultat:  
Resultatet av driften i 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et underskudd på kr. 836 852,- og ble ført mot egenkapital. Dette grunnet en uheldig prisvekst, etterslep av vedlikehold (blant annet ventilasjon) samt mange uforutsette utgifter på posten "Drift og Vedlikehold".

Budsjett 2025:  
Det er budsjettetert med et overskudd på kr. 259 000,- for 2025.

Disponible midler:  
Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024 var kr. 1 889 301,-

–Hentet fra regnskapet 2024–

**Lånebetingelser fellesgjeld**  
Sameiet har ikke lån.

**Regnskap/budsjett**  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven og vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**  
Det krever ikke styrets godkjenning. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold

**Vedtekter/husordensregler**  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**  
Husdyr er tillatt ihht. husordensreglene §5. Se husordensreglene for betingelser knyttet til husdyrhold.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 948, seksjonsnummer 99 i Bærum kommune.Gårdsnummer 341, bruksnummer 8 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/41/948/99:  
18.05.2012 - Dokumentnr: 389510 - Best. om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:948 Snr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389599 - Best. om vann/ kloakkledn.  
Bestemmelse om gangadkomst for allmennheten  
Bestemmelse om benyttelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:949  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2013 - Dokumentnr: 153996 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 99  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 59/6200

06.01.2023 - Dokumentnr: 20780 - Sammenslåing av eierseksjonssameier  
Endret fra:

Knr:0219 Gnr:41 Bnr:949 Snr:56  
Endret fra:  
Knr:3024 Gnr:41 Bnr:948 Snr:99  
Endret fra:  
Knr:3024 Gnr:41 Bnr:949 Snr:56  
Ny seksjon:  
Knr:3201 Gnr:41 Bnr:948 Snr:99  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 59/9623

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Arnstein Arnebergs vei 7 og 9 - fem boligblokker - blokk A - parkeringskjeller - utomhus, datert 18.11.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.11.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Området rundt boligen er regulert til blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, vei, trase for sporvei/stasjons-terminalbygg, bolig/kontor og offentlig/allmennttig (Lysaker Idrettsbarnehage). Området på nabotomter er underlagt planforslag og Fornebubanen er under bygging og det må påregnes anleggsarbeid i boligens nærområde. Ferdigstillelse er estimert til 2029.

Kommuneplaner:  
Arealplan:  
Id 202101  
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042  
Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023  
Bestemmelser -  
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/6403470.docx>

Reguleringsplan:  
Id 2019021  
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2019021>)  
Navn FORNEBU - FORNEBUPORTEN  
Status Planlegging igangsatt  
Plantype Områderegulering

Bebyggelsesplan:  
Id 2009001  
Navn MAGNUS POULSSONS VEI - FELT B  
Plantype Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 19.08.2010  
Bestemmelser -  
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9365/2009001.pdf>

Reguleringsplaner under bakken  
Id 2010009  
Navn FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ  
Plantype Områderegulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 17.06.2015  
Bestemmelser -  
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22092/5701595.pdf>

Fornebubanen:  
Det foregår utbygging av Fornebuporten stasjon (som er en del av Fornebubanen) på nabotomten og er forventet ferdigstilt i 2027. Selve Fornebubanen er beregnet å stå klar i 2029 og vil ikke prege utsikten til leiligheten. Se Oslo kommune for

detaljert informasjon:  
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/Teleplanbyen>:  
Kommunestyret 21. juni 2023 fattet vedtak om detaljregulering for Fornebuveien 31 mfl., Fornebuveien 37 mfl. (Teleplan Vest) og Magnus Poulssons vei 7 som til sammen utgjør "Teleplanbyen".

Teleplanbyen øst og vest er utviklet i sammenheng med hverandre, og vil til sammen romme ca. 670 boliger og 900-1100 arbeidsplasser. Teleplanbyen øst og vest vil til sammen romme ca. 600 boliger og 900-1100 arbeidsplasser med ca. 70 000 kvm (BRA) samlet. Utbygger oppgir at området forventes utviklet i løpet av minst 15 år. Delområde vest og kontorbygget i delområde øst som ligger nordøst for lokket kan stå ferdig når Fornebubanen settes i drift 2029, og vil inneholde ca. 400 boliger og lokaler for ca. 500 arbeidsplasser.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene pkt. 2. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
155 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

156 350 (Omkostninger totalt)  
167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
170 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 356 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 367 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 370 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 156 350

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av

salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 490,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/  
Partner  
martin.ommundsen@aktiv.no  
Tlf: 906 42 614

**Ansvarlig megler bistås av**

Richard Dante  
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig  
richard.dante@aktiv.no  
Tlf: 917 43 074

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Frogner AS,  
organisasjonsnummer 912814017  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
**Salgsoppgavedato**  
28.08.2025



# Tilstandsrapport

📍 Arnstein Arnebergs vei 7, 1366 LYSAKER

📖 BÆRUM kommune

# gnr. 41, bnr. 948, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 22030-25183

Referansenummer: UM2368

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsめglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse.  
Beliggende i Bærum kommune.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.  
Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på bad.

Utgang fra stue til stor markterrasse.  
Malt/beiset tregulv mot dekke.  
Fasade med fasadeplater.  
Lysarmatur montert på vegg.  
Beplantning for skjerming av innsyn.

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).  
Servantskap med glatte, folierte fronter.  
Servantbolle på benk.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholt.  
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.  
Belysning via downlights under overskap.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

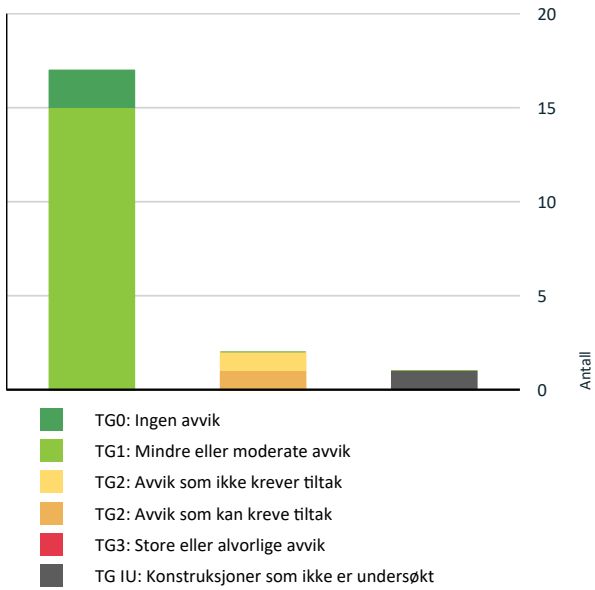
#### 2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

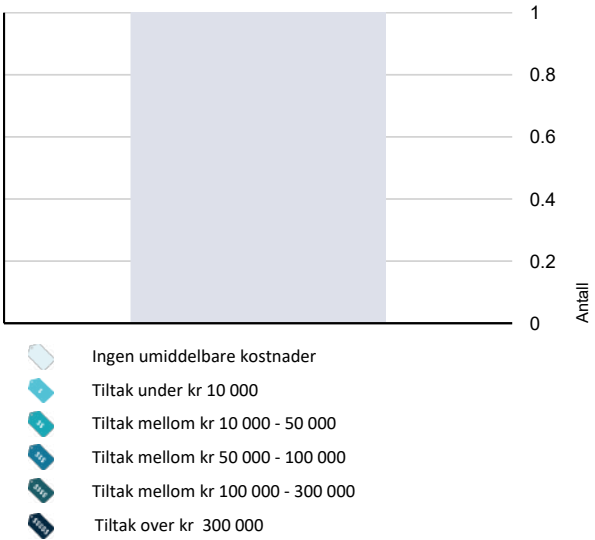
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.  
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.  
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.  
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

## Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

### Oppsummering av avvik

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

#### 2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse:

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side våtrom](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

#### 2-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE MED MARKTERRASSE:



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### UTVENDIG

##### Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

##### Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til stor markterrasse. Markterrassen ble målt til ca 50 m².



# Tilstandsrapport

Malt/beiset tregulv mot dekke.  
Fasade med fasadeplater.  
Lysarmatur montert på vegg.  
Beplantning for skjerming av innsyn.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:  
Bygning oppført i 2013 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.  
Bærende konstruksjoner i betong forblendet med malte fasadeplater.  
Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekket med papp/shingel.  
Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser

Grunnforhold og drenering:  
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.  
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.  
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2013 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.  
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.  
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.  
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.  
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/sviket osv.  
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.  
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNENDIG

### Overflater

Gulv:  
Flislagt gulv på bad.  
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:  
Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater.



# Tilstandsrapport

Himlinger:  
Pulverlakkerte metallplater på bad.  
Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad og i entré.

Takhøyden i stuen ble målt til ca 2.54 m

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.  
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.  
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.  
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.  
Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og entré/gang).  
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.  
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.  
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motsstående hjørne i rommet.  
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

### Radon

Bygningen er oppført i henhold til kravene i TEK 10, inkludert krav til radonsikring. I dette tilfelle benyttes en løsning med et godt ventileret grunnplan uten rom beregnet for varig opphold, som utgjør en akseptert form for radonsikring uten behov for radonsperre.

Grunnplanet er atskilt fra øvrige plan med betong eller annen lufttett konstruksjon, der gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører er sikret for å ivareta nødvendig lufttettethet.

Til tross for manglende spesifikk dokumentasjon på radonsperre, indikerer utstedt ferdigattest at samtlige krav, inkludert radonsikringskrav, er tilfredsstillt.

### Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.  
Skyvedør til soverom.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.  
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderot fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).  
Prefabrikerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.  
Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ved kabinen, men det foreligger en Sintef-godkjenning som er merket i fordelerskapet i himlingen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:  
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.  
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.  
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.  
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.  
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.  
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.  
Rør ikke klemringen (festet med skruer).  
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).  
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.  
Vannlåsen trekkes rett opp.  
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.  
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.  
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Lokalfall i dusjonen er mindre enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdene avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig klemring.

Merkt at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



### 1. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter.  
Servantbolle på benk.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Opplagg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å lage noe større åpning i dreneringshull under toalett.

Normal, forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.  
Avtreksventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er avtypen prefabrikkert våtromskabin.  
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard

Det søkes ikke etter fukt i våtromsbokser da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.  
Belysning via downlights under overskap.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtreksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad. .

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.  
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.  
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav.  
Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.



### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.  
Bygningsdelen er fra byggeårene.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i bod.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Hovedsikring på 63 A og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at gulvvarme fungerer tilfredstillende.

Komfyrvakt bør monteres.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

# Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.  
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.  
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):  
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.  
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.  
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.  
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.  
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.  
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

## Tilstandsrapport

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

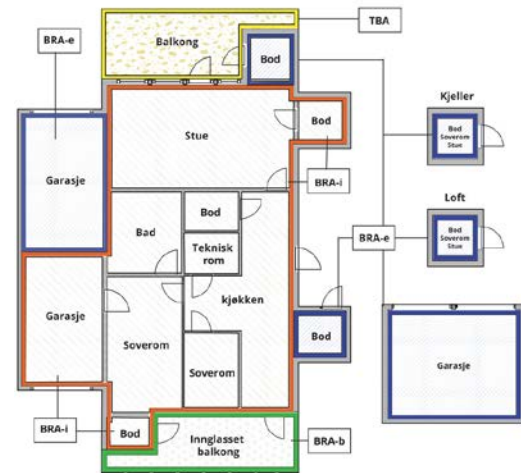
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Arealer

2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse:

| Etasje        | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|               | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje     | 58                         |                             |                            | 58  | 50                              |
| Kjeller (bod) |                            | 4                           |                            | 4   |                                 |
| SUM           | 58                         | 4                           |                            |     | 50                              |
| SUM BRA       | 62                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje     | Entré, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Bad |                             |                            |
| Kjeller (bod) |                                        | Bod                         |                            |

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, bod, og kjøkken/stue.

Markterrassen ble målt til ca 50 m².

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:  
Kjellerbod er målt til ca 4,2 m².

Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei  
Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| 2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse: | 54         | 4          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle               |
|-----------|--------------------------|---------------------|
| 04.8.2025 | Lars Erik Haga Kåsin     | Takstingeniør       |
|           | Maiken Muller-Andersen / | Selger med fullmakt |

Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                                                                            | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 3201 BÆRUM | 41   | 948  |      | 99   | 50.3 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Ikke relevant |

Adresse

Arnstein Arnebergs vei 7

Hjemmelshaver

Müller Anne Karine

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0103

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse beliggende på Lysaker i Bærum Kommune.

I området finnes blant annet badebrygge, lekeplasser, båttransport til Aker Brygge via Nesoddtangen. Ellers nærhet til dagligvarebutikker, spisesteder, treningssenter samt flere servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet fra Lysaker stasjon med flytoget, busser til Oslo og Bærum i flere retninger og taxier fra taxiholdeplassen.  
Nærhet til barnehager og skoler.  
Kort vei til flere store butikksenter med godt utvalg av spisesteder, butikker og øvrige servicetilbud.  
Enkel adkomst med bil til E18 i begge retninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4 193,20 m².  
Tomten er pent og parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier og eller grøntarealer og varierende beplantning.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.  
Gjesteparkering i felles garasjeanlegg for gjester.  
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regelverk.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.  
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.  
Bygning oppført i 2013 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.  
Bærende konstruksjoner i betong forblendet med malte fasadeplater.  
Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekket med papp/shingel.  
Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser

Rammetillatelse - 10/11-2010  
Igangset.till - 15/03-2012  
Midl.brukstill. - 16/08-2013  
- I følge Norges Eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.  
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

| Dokumenter        |      |                                                                                                                                          |                  |       |         |
|-------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                                                                                                | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring     |      | Utfylt av selger                                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler            |      | Ikke oversendt - Megleropplysninger                                                                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse                                                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier              |      | Som påviste og ga opplysninger                                                                                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UM2368>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Frogner

Oppdragsnr.

1007250118

Selger 1 navn

Martin Opdahl Müller

Selger 2 navn

Maiken Müller-Andersen

Gateadresse

Amstein Arnebergs vei 7

Poststed

LYSAKER

Postnr

1366

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Anne Karine Müller

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1007250118

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250118

Initialer selger: MOM, MM

2

65

| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Martin Opdahl Müller | b6f93620dbca6202a063451c5fec16059d9254f9 | 19.08.2025<br>17:09:58 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Maiken Muller Andersen | 0468fbd132e23a2c3fc90d08989ada8fe6d92cf0 | 19.08.2025<br>13:51:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1007250118

Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Richard Dante  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: richard.dante@aktiv.no

Deres ref.: 1007250118 . Vår ref.: 7028-1-099 Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Arneberg Hage Boligsameie  
Organisasjonsnr: 999276237  
Seksjonseier: Müller (bo), Anne Karine  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 099  
Adresse: Arnstein Arnebergs Vei 7, 1366 LYSAKER  
Seksjonsnummer: 99  
Gnr. 41  
Bnr. 948

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6658929.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet slo seg sammen med nabosameie 7034 Eilif fom 01012023 ref årsmøtevedtak. Garasjer er registrert i eget selskap. Inabo Garasjesameie med egne felleskostnader. Det er to boligsameier ( Eilif og Arnstein) som kan kjøpe plass i garasjesameiet. Tinglyses med ideell eierandel på 24/5875 av eiendommen gnr 341 bnr 8. Administrasjonsgebyr til forretningsfører i hht gjeldende prisliste. Dersom kjøper skal overta plassen, må dette komme tydelig frem i salgsmeldingen da den ikke følger automatisk. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser. Hjemmeside: <https://vibbo.no/arneberghage>. Styret ber om at kjøperne gjør seg kjent med hjemmesiden. Der vil de finne mye praktisk informasjon som er nyttig for dem som eiere. Trimrom tilgjengelig. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer &acute; konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

|                                                           |               |                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 513,40,- |               |                         |
| <u>Herav:</u>                                             |               |                         |
| A konto energi                                            | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
| Vedlikeholdsfond                                          | 505,00        |                         |
| Felleskostnader                                           | 88,50         |                         |
| Bredbånd                                                  | 2 451,90      |                         |
|                                                           | 468,00        |                         |

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/develop>

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: 362,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 12 211,-  
Gjeld: 0,-

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

**Kontaktinformasjon:**  
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: [bendik.hoff.hjort@obos.no](mailto:bendik.hoff.hjort@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/Svein Magne Christensen, e-post: [arneberghage@gmail.com](mailto:arneberghage@gmail.com)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto: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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| 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            |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| 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            |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7028  
ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i ARNEBERG HAGE 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 3. april kl. 17:00 og lukker 6. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7028>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgå 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
7. Innkommende forslag til årsmøte - Endring av arealbruk av Styrerommet (lokalisert ved garasjeporten)

Med vennlig hilsen,  
Styret i ARNEBERG HAGE 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  
Daniel Kvist(Styreleder) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Kirsti Berdal og Kristin Eng er valgt.

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat med egenkapital.

Styrets innstilling

Kommentar: Fjoråret innebar dessverre ett underskudd. En uheldig kombinasjon av prisvekst, etterslep av vedlikehold(blant annet ventilasjon) samt mange uforutsette utgifter på posten 'Drift og Vedlikehold' bærer største skylden.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes sameiets egenkapital.

Vedlegg  
1. Årsregnskap 2024.pdf  
2. 7028 Arneberg Hage Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000kr.

Styrets innstilling  
Forslaget på beløp baserer seg på statistikk/gjennomsnitt styret fått fra OBOS med lignende sameier.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 215 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lars Arvid Nilsen

Innkommende forslag til årsmøte - Endring av arealbruk av Styrerommet(lokalisert ved garasjeporten)

Forslag fremmet av:  
Cecilie Færden

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

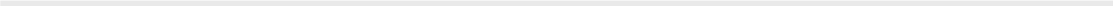
Jeg ønsker å melde inn til årsmøtet 3. april at styrerommet blir pusset opp slik at det kan bli et hyggelig rom som kan brukes av beboere på dagtid til sosiale treff.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke positive til dette forslaget da vi mener rommet ikke er helt egnet for en slik bruk(mangler vann og avløp blant annet). Det vil også medføre både kostnader(oppussing, nøkkel-løsning etc.) samt oppfølging som Styret ikke har tidsmessig kapasitet til. Rommet brukes også til styremøter og lagring av dokumenter etc. som vil være et fortsatt behov.

Forslag til vedtak

Styrerommet blir pusset opp slik at det kan bli et hyggelig rom som kan brukes av beboere på dagtid til sosiale treff.



Styrets årsrapport

Årsberetning - Arneberg Hage

Det er gjennomført 12 styremøter siden det nye styret tok over. Mellom disse styremøtene gjøres mesteparten av jobben som styret blitt enige om. De viktigste tingene er listet her under:

- Løpende deling av informasjon på Vibbo
- Måkesikring - Løpende vurdering av tiltak og befaring med Oslo Skadedyr
- Trimmet tujahekken foran 1-3 ut mot veien som hadde vokst seg for høy.
- Byttet sand i sandkassen
- Oppfølging av ventilasjonsoptimalisering ref sak på årsmøtet har styret jobbet sammen med Holst for å ferdigstille riktig fordeling av luft for samtlige oppganger. Videre ble det gjennomført bytte av ventilasjonsleverandør til Energima for videre arbeid med innregulering og løpende feilretting grunnet dårlig arbeid fra Holst. Det ble også under høsten gjennomført en rens av avtrekkskanalene for samtlige seksjoner av TT-Teknikk. Forsøk på utbedring for matlukt i ventilasjonssystemet i oppg nr 5.
- Fulgt opp, purret og innført port ut mot Fornebubanen mellom nr 7 og nr 5 forå prøve å minke gjennomgangen i bakgården vår og følger denne videre.
- Oppfølging av og løpenede dialog med Fornebubanen samt deltagelse på informasjonsmøter gjennom året
- Gjennomført interesse sjekk for felles nøkkelløsning
- Fulgt opp flere forsikringssaker bl.a. rundt fjernvarme som vi mistet i vinter, vann i bodområder under nr 7 og flere andre byggetekniske saker. Prutet på forsikring og fått besparelse på flere titalls tusen kroner som resultat
- Gjennomført heisservice i alle oppganger, vurdert løsninger for oppgradering av nødkommunikasjon i heiser når 2G nettet slukkes. Kvartalsvise service på heiser og tekniske feil fulgt opp gjennom året. En god del "ad hoc" resett av heisstans for å minke kostnadene rundt heis.
- Installert ny glass- og metallcontainer
- Tilrettelagt og gjennomført balkongvask ref årsmøtesak 2024
- Flere saker med service på søppelanlegget vårt: vask og tømming av vann. Fått på plass avtale for leverandør for rens og spyling av avfallsdunkene, Niwi ref årsmøtesak 2024.
- Nabovarsel Poulssons Kvarter – visningsbygg
- Årlig brannsikkerhet sjekk – oppfølging av vaɾ leverandør Honeywell samt andre aktører som er innblandet(Bramo og Sodeca)
- Reklamasjon mot gartners jobb med hagearbeid(noe som fikk dem til å yte vesentlig bedre mot slutten av sesongen)
- Oppfølging av eiken vår etter en gren falt ned – trimmet og vurdert av en arboist
- Løpende oppfølging av økonomien til sameiet og fakturabetalinger
- Vask av oppganger ble fulgt opp ref årsmøtesak 2024 og gjennomført tidlig i 2025
- Oppfølging av låser og dører, samt bruk av nødstopper i fellesarealet og utskiftning av sylindre etc
- Oppfølging av kommunens leiligheter i sameiet
- Utskiftning av skadede dører etter innbruddsforsøk i fellesarealer samt politianmeldelse og forsikringssak
- Informasjonsinnhenting og rådgivning rundt skadene på baderommet har pågått store deler av 2024
- Forberedelser til årsmøte og budsjett 2025
- Julegrantenning med gløgg og pepperkaker ble arrangert

- Tilrettelagt og fulgt opp boligbesiktigelser for Poulssons Kvarter
- Feil på fjernvarmeanlegget rett over nyåret
- Oppfølging av feil på ventilasjonssystemet i nr5 grunnet frossent varmebatteri
- Håndtering av innkommende saker årsmøte 2025
- Tilrettelagt for valgkomite
- Løpende kontakt og oppfølging av beboere (radiator feil, ventilasjonsfeil, utflytting/innflytting, sprukne flise bad, mm.).
- Tett dialog og oppfølging vedr sprengning, bruk av veien, graving i hekk og støy med Poulssons Kvarter
- Generelt vedlikehold av trimrom og felles bygninger.

Økonomi

Sameiets driftresultat var i 2024 kr - 836.852, som foreslås ført mot egenkapital.

Sameiets arbeidskapital pr. 31.12. var kr. 1.889.301, -.

ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 999 276 237, KUNDENR. 7028

RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 5 062 224         | 5 068 524         | 5 177 053         | 5 686 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 45                | 35                | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>5 062 269</b>  | <b>5 068 559</b>  | <b>5 177 053</b>  | <b>5 686 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -26 085           | -26 085           | -27 000           | -27 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -185 000          | -185 000          | -185 000          | -215 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -14 187           | -21 813           | -10 000           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -179 935          | -188 400          | -195 000          | -205 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -28 376           | -79 505           | -20 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 385 738        | -1 403 844        | -540 000          | -552 000          |
| Forsikringer                       |      | -314 603          | -283 763          | -313 000          | -376 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 147 205        | -1 137 118        | -1 283 000        | -1 475 000        |
| Kostnader sameie                   | 14   | -299 155          | -219 864          | -360 000          | -310 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -811 339          | -829 435          | -830 000          | -830 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -698 868          | -662 941          | -660 000          | -686 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -867 676          | -762 336          | -678 500          | -721 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 958 168</b> | <b>-5 800 104</b> | <b>-5 101 500</b> | <b>-5 427 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-895 899</b>   | <b>-731 545</b>   | <b>75 553</b>     | <b>259 000</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 59 076            | 66 933            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -29               | -604              | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>59 047</b>     | <b>66 329</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-836 852</b>   | <b>-665 216</b>   | <b>75 553</b>     | <b>259 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -836 852          | -665 216          |                   |                   |



ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 999 276 237, KUNDENR. 7028

BALANSE

|  | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------|------|
|--|------|------|------|

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

|                                  |    |         |         |
|----------------------------------|----|---------|---------|
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 14 | 122 309 | 148 815 |
| SUM ANLEGGSMIDLER                |    | 122 309 | 148 815 |

OMLØPSMIDLER

|                                           |    |           |           |
|-------------------------------------------|----|-----------|-----------|
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |    | 3 790     | 13 703    |
| Forskuddsbetalte kostnader                |    | 148 102   | 172 125   |
| Andre kortsiktige fordringer              | 15 | 31 133    | 119 850   |
| Energiavregning                           | 16 | 314 115   | 455 658   |
| Driftskonto OBOS-banken                   |    | 740 483   | 764 522   |
| Sparekonto OBOS-banken                    |    | 871 214   | 983 992   |
| Sparekonto OBOS-banken II                 |    | 276 489   | 644 333   |
| SUM OMLØPSMIDLER                          |    | 2 385 326 | 3 154 183 |

SUM EIENDELER

2 507 635 3 302 998

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

|                      |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|
| Opptjent egenkapital | 2 011 610 | 2 848 461 |
| SUM EGENKAPITAL      | 2 011 610 | 2 848 461 |

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | 108 852 | 106 270 |
| Leverandørgjeld                  | 387 173 | 348 267 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD             | 496 025 | 454 537 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

2 507 635 3 302 998

|               |    |         |        |
|---------------|----|---------|--------|
| Pantstillelse |    | 0       | 0      |
| Garantiansvar | 14 | 118 193 | 45 243 |

Bærum, \_\_. \_\_. 2025  
Styret i Arneberg Hage Boligsameie

Daniel Jonathan Olav Kvist      Matilda Maria Larsson      Benedikte Brantsæter

Steinar Stuhaug      Svein Magne Christensen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Felleskostnader               | 4 363 272 |
| TV/Internett                  | 703 326   |
| Vedlikeholdsfond              | 115 476   |
| Avsetning 2023                | -119 850  |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 062 224 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Opprydding kundereskontro | 45 |
| SUM ANDRE INNTEKTER       | 45 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift    | -26 085 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -26 085 |

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 185 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 187.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Juridisk bistand                               | -19 938 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 439  |
| SUM KONSULENTHONORAR                           | -28 376 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -84 170    |
| Drift/vedlikehold VVS                | -190 445   |
| Drift/vedlikehold elektro            | -14 250    |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -212 906   |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -323 372   |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -18 064    |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -61 469    |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -461 063   |
| Egenandel forsikring                 | -20 000    |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD             | -1 385 738 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Vann- og avløpsavgift  | -803 844   |
| Renovasjonsavgift      | -343 360   |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 147 205 |

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Elektrisk energi    | -251 177 |
| Fjernvarme          | -560 162 |
| SUM ENERGI / FYRING | -811 339 |

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll    | -14 350  |
| Lyspærer og sikringer          | -9 068   |
| Vaktmestertjenester            | -277 588 |
| Renhold ved firmaer            | -403 350 |
| Snørydding                     | -58 372  |
| Andre fremmede tjenester       | -90 507  |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 000   |
| Andre kontorkostnader          | -1 747   |
| Bank- og kortgebyr             | -3 773   |
| Velferdskostnader              | -6 625   |
| Tap på fordringer,             | -1 296   |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER      | -867 676 |

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Renter bank                                   | 52 853 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -314   |
| Andre renteinntekter                          | 6 537  |
| SUM FINANSINNTEKTER                           | 59 076 |

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Renter på leverandørgjeld | -29 |
| SUM FINANSKOSTNADER       | -29 |

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 51,79 % / deler av Inabo Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie .  
Garantiansvaret refererer seg til  
den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie og utgjør kr 118 193

Selskapets andel i Inabo Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Inabo Garasjesameie er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Andre kortsiktige fordringer     | 31 133 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 31 133 |

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -961 200 |
|                                  | -961 200 |

KOSTNADER

|               |           |
|---------------|-----------|
| Techem        | 83 237    |
| Fjernvarme    | 1 192 078 |
| SUM KOSTNADER | 1 275 315 |

SUM ENERGIAVREGNING

314 115

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

Vedlegg 1

11 av 20

Årsregnskap 2024.pdf

Transaction 09222115557540801428

 Signed DK, ML, BB, SS, SMC

Vedlegg 1

12 av 20

Årsregnskap 2024.pdf

Transaction 09222115557540801428

 Signed DK, ML, BB, SS, SMC

80

81

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## Verification

Transaction 09222115557540801428

### Document

Årsregnskap 2024

Main document

6 pages

Initiated on 2025-03-05 14:49:22 CET (+0100) by Bendik Hoff Hjort (BHH)

Hoff Hjort (BHH)

Finalised on 2025-03-13 22:07:39 CET (+0100)

### Initiator

Bendik Hoff Hjort (BHH)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

bendik.hoff.hjort@obos.no

### Signatories

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Daniel Kvist (DK)</div> <div>daniel.kvist@gmail.com</div> <div> <b>bankID</b></div> <div>The name returned by Norwegian BankID was "Daniel Jonathan Olav Kvist"</div> <div>BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"</div> <div>2024-10-16 08:27:07 CEST (+0200)</div> <div>Signed 2025-03-07 20:15:45 CET (+0100)</div> | <div>Matilda Larsson (ML)</div> <div>larsson.matilda4@gmail.com</div> <div> <b>bankID</b></div> <div>The name returned by Norwegian BankID was "Matilda Maria Larsson"</div> <div>BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"</div> <div>2023-06-28 14:39:12 CEST (+0200)</div> <div>Signed 2025-03-07 14:35:36 CET (+0100)</div> |
| <div>Benedikte Brantsæter (BB)</div> <div>benedikte.brantsaeter@gmail.com</div> <div> <b>bankID</b></div> <div>The name returned by Norwegian BankID was "Benedikte Brantsæter"</div> <div>BankID issued by "DNB Bank ASA"</div> <div>2024-03-15 11:16:32 CET (+0100)</div> <div>Signed 2025-03-13 22:07:39 CET (+0100)</div>       | <div>Steinar Stuhaug (SS)</div> <div>steistuh97@gmail.com</div> <div> <b>bankID</b></div> <div>The name returned by Norwegian BankID was "Steinar Stuhaug"</div> <div>BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"</div> <div>2024-02-12 16:53:00 CET (+0100)</div> <div>Signed 2025-03-05 15:09:49 CET (+0100)</div>                  |
| <div>Svein Magne Christensen (SMC)</div> <div>sveinmagnech99@gmail.com</div> <div> <b>bankID</b></div> <div>The name returned by Norwegian BankID was "SVEIN MAGNE CHRISTENSEN"</div> <div>BankID issued by "DNB Bank ASA"</div> <div>2025-02-05 09:18:02 CET (+0100)</div> <div>Signed 2025-03-05 15:24:05 CET (+0100)</div>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



Verification

Transaction 09222115557540801428

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE.

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                            | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-17 17:24:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YNY68-XLOBL-O4IV7-BEP2Z-3KA28-8GB6D

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 tillitsjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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.

17 av 20

2025-03-17 17:24:10 UTC 7028 Arneberg Hage Boligsameie.pdf

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 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

Selskapsnummer: 7028 Selskapsnavn: ARNEBERG HAGE 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

Daniel Kvist(Styreleder) er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kirsti Berdal og Kristin Eng er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

18 av 20

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes sameiets egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 215 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lars Arvid Nilsen

Sak 7

Innkommende forslag til årsmøte - Endring av arealbruk av Styrerommet(lokalisert ved garasjeporten)

Styrerommet blir pusset opp slik at det kan bli et hyggelig rom som kan brukes av beboere på dagtid til sosiale treff.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 999276237  
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 17:00 til 6. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

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:  
Daniel Kvist(Styreleder) er valgt.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 5  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:  
Kirsti Berdal og Kristin Eng er valgt.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 4  
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: 44  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 7  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets resultat med egenkapital.

Styrets innstilling

Kommentar: Fjoråret innebar dessverre ett underskudd. En uheldig kombinasjon av prisvekst, etterslep av vedlikehold(blant annet ventilasjon) samt mange uforutsette utgifter på posten 'Drift og Vedlikehold' bærer største skylden.

Forslag til vedtak:  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes sameiets egenkapital.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 6  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000kr.

Styrets innstilling

Forslaget på beløp baserer seg på statistikk/gjennomsnitt styret fått fra OBOS med lignende sameier.

Forslag til vedtak:  
Styrets godtgjørelse settes til 215 000  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26  
Antall stemmer mot vedtaket: 15  
Antall blanke stemmer: 10  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)  
Følgende ble valgt:  
Lars Arvid Nilsen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Lars Arvid Nilsen

7. Innkommende forslag til årsmøte - Endring av arealbruk av Styrerommet(lokalisert ved garasjeporten)

Fremmet av: Cecilie Færden



Jeg ønsker å melde inn til årsmøtet 3. april at styrerommet blir pusset opp slik at det kan bli et hyggelig rom som kan brukes av beboere på dagtid til sosiale treff.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke positive til dette forslaget da vi mener rommet ikke er helt egnet for en slik bruk(mangler vann og avløp blant annet). Det vil også medføre både kostnader(oppussing, nøkkel-løsning etc.) samt oppfølging som Styret ikke har tidsmessig kapasitet til. Rommet brukes også til styremøter og lagring av dokumenter etc. som vil være et fortsatt behov.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 42

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

VEDTEKTER  
  
FOR  
  
ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

org. nr. 999 276 237

fastsatt i forbindelse med seksjonering

i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)  
og endret ved sammenslåing av Eilif boligsameie, Arnstein boligsameie og Helle  
utomhusameie  
på årsmøtet 24.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Arneberg Hage Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.06.2012, for gnr 41 bnr 948 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger, og opprinnelig tinglyst seksjoneringsbegjæring av 21.02.12 for gnr. 41 bnr. 949, med situasjonsplan og plantegninger (vedlegg 2) Sameiene og utomhussameiet ble sammenføyd ved tinglysing 06.01.23, vedlegg 3.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 127 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 948 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, der noen har tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene omfatter uteareal for boliger på bakkeplan. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Terrasser i 1. etasje.

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

(4) Arneberg hage Boligsameie eier andeler i Inabo Garasjesameie, [org.nr.](#) 913 553 713, gnr. 341, bnr. 8. Arneberg hage Boligsameie disponerer boder og gjesteparkeringsplasser i Inabo garasjesameie. Nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til dette arealet er regulert i vedtekter for Inabo Garasjesameie.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av vedtak om sammenføring tinglyst 06.01.23.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.



## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiet. Sidene av hekken mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

## 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Sameiets parkeringsplasser og boder

### 4.1 Parkeringsplasser

Noen seksjonseiere har kjøpt parkeringsplass i Inabo Garasjesameie. I tillegg eier Arneberg hage Boligsameie parkeringsplasser i Inabo garasjesameie, som benyttes som gjesteparkeringsplasser for alle seksjonseierne i Arneberg hage Boligsameie. Regler for parkeringsplassene er fastsatt i vedtektene for Inabo Garasjesameie.

### 4.2 Boder

Sameiet eier 127 boder i Inabo garasjesameie.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Sameiet betaler en andel av kostnadene knyttet til Inabo Garasjesameie, iht. vedtekter for Inabo Garasjesameie. Kostnadene fordeles etter sameierbrøken.

(4) Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi, dersom dette ikke er i strid med eierseksjonsloven. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall dersom dette ikke er i strid med eierseksjonsloven.

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**  
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**  
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**  
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**  
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**  
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**  
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**  
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**  
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**  
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**  
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap.

**9. Årsmøtet**

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**  
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**  
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>9-6 Møteledelse og protokoll</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.                                                                                                                                                                                                    |  |
| (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. |  |
| <b>9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.                                                                            |  |
| (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om                                                                                                                                                                                                                  |  |
| a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet                                                                                                                                                                            |  |
| b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter                                                                                                                                                                                                                               |  |
| c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning                                                                                         |  |
| d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt                                                                                                                                                                                                             |  |
| e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.                                                                                                                                                                                                                     |  |
| g) endring av vedtektene                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.                                                                                                   |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. |  |
| (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| b) oppløsning av sameiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>9-11 Inhabilitet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Ingen kan delta i en avstemning om                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>10-1 Forretningsfører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>10-2 Regnskap og revisjon</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |

**10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**Husordensregler**

**Arneberg hage boligsameie**

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

**§ 1 FORMÅL**

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

**§ 2 RO**

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapielg sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i sameiet.

**§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE**

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder imidlertid ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etasje. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Bilvask skal ikke skje på sameiets eiendom, hverken ute eller i garasjeanlegget.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjanse for naboene. Ingen må ha gjenstander som strekker seg utenfor balkongen.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse eller eget uteområde. Skrot, pappesker o lign skal ikke oppbevares på disse områdene. Store gjenstander, som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Mating av småfugler må unngås da dette tiltrekker rotter og måker. Dette gjelder også leiligheter oppover i etasjene da fugler mister mat ned på bakken.

Grilling og terrasseoppvarming mv på terrasser/balkonger/uteområder er kun tillatt med elektrisitet og gass, og bare så lenge det ikke er til sjanse for naboer. Det er viktig å være nøye med rens av grillelementer etter grilling for å unngå generende røyk og matlukt.

Sameiet disponerer en flott hage med gress, busker og blomster. Hagen er til for alle, både barn som leker og ellers for avkobling og hygge. Alle seksjonseier, leietakere og andre som er på besøk må bidra til at trær, busker og blomster ikke ødelegges. Ferdsl gjennom hekker og bed skal unngås.

§ 4 PARKERING

Området er bilfritt og det er ikke lov å parkere kjøretøy i fellesområdet. Ved særskilt behov for kjøring, kjør sakte og med omtanke innenfor boligområdet. Biler skal ikke gå på tomgang da dette er til sjenanse for beboerne og heller ikke lovlig. Det er forbudt å parkere på oppstillingsplassen for brannbiler (plassen mellom hus c (Arnstein Arnebergs vei 1/3) og Arnstein Arnebergs vei).

Plasser i garasjeanlegget som er avsatt til gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Dette gjelder også de to gjesteplassene med lademulighet.

Ved ønske om elbil-lader skal kun leverandør fastsatt av Styret benyttes. Informasjon om dette finnes på Inabo garasjesameies Vibbo-sider, tema «Elbil-lader».

§ 5 HUSDYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved husdyrhold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Husdyr skal føres i bånd innenfor innvendige og utvendige fellesarealer tilhørende sameiet og eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Under enhver omstendighet må husdyr holdes borte fra lekeplass og sandkasse.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan Styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør Styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 ANTENNER, PERSIENNER, INNSYNSSKJERMING MV

Etter søknad til Styret kan det gis tillatelse til oppsetting av enkelte antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

Sameiet (sameiermøtet eller Styret) bestemmer utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, herunder eventuelt markiser/persienner/screens, utebelysning på balkong/terrasse, varmepumper og lignende.

Utvendige blomsterkasser på balkonger er ikke tillatt.

§ 7 AVFALL OG SØPPEL

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Restavfall, papir / papp, plast og matavfall skal sorteres og kastes i egne containere. Større pappesker (som eksempelvis pizzaesker) må rives i mindre biter før de kastes i containere. Glass og metall kan kastes i kommunens beholder som er plassert ved Kilenkollens avfallsstasjon vis à vis Arnstein Arnebergs vei 11/13.

Andre større og / eller farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formål utenfor sameiet.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene og dørene inn til boder samt garasje skal aldri forlates ulåst.

Møbler, tepper, pyntegjenstander, sko etc skal ikke hensettes i trappeoppganger, ganger eller utenfor egen inngangsdør. Utenfor egen inngangsdør kan man legge en dørmatte.

Søppelposer må ikke settes utenfor egen inngangsdør.

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser i garasje, dertil egnede boder eller egen bod.

Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller er til hinder for rømming ved brann.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o lign må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes fra egen veranda / terrasse, utenfor inngangsdørene eller på andre fellesområder.

Vær varsom nå du / dere vasker veranda / terrasse. Vannet som renner ned til naboer under skitner til utemøbler etc. Ta kontakt med dine naboer under når du planlegger vask. Ved behov for grundig vask av balkonger / terrasser (spyling etc) kan Styret ta initiativ til at alle vasker sine balkonger / terrasser etasje for etasje over en fastsatt periode. Dette vil bli varslet på Vibbo slik at alle kan sørge for at utemøbler og annet kan dekkes til.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn / ut av bygget. Sameiere oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Sameiet disponerer fire fellesrom som anvendes slik Styret til enhver tid bestemmer.

§ 9 POSTKASSESKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) i seksjonen. Kun skilt bestemt av Styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette. Informasjon om dette finnes på Vibbo under tema «Postkasseskilt».

§ 10 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på Vibbo. Seksjonseiere plikter å informere evt leietakere om viktig informasjon fra Styret. Siden har også en oppslagstavle som seksjonseiere og leietakere kan benytte ved behov for oppslag. Seksjonseiere må selv oppdatere epost-adresse og mobilnummer, informasjon om dette finnes på siden [www.fdvweb.no](http://www.fdvweb.no).

§ 11 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGGET SAMT VANN/AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje samt arbeider på bad / kjøkken / vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for elektrisk anlegg.

§ 12 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukningsapparat / brannslange i egen seksjon. Det er ikke tillatt å dekke til røykvarslerne.

§ 13 BRUDD PÅ HUSORDESREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse. Som vesentlig brudd regnes bl a utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

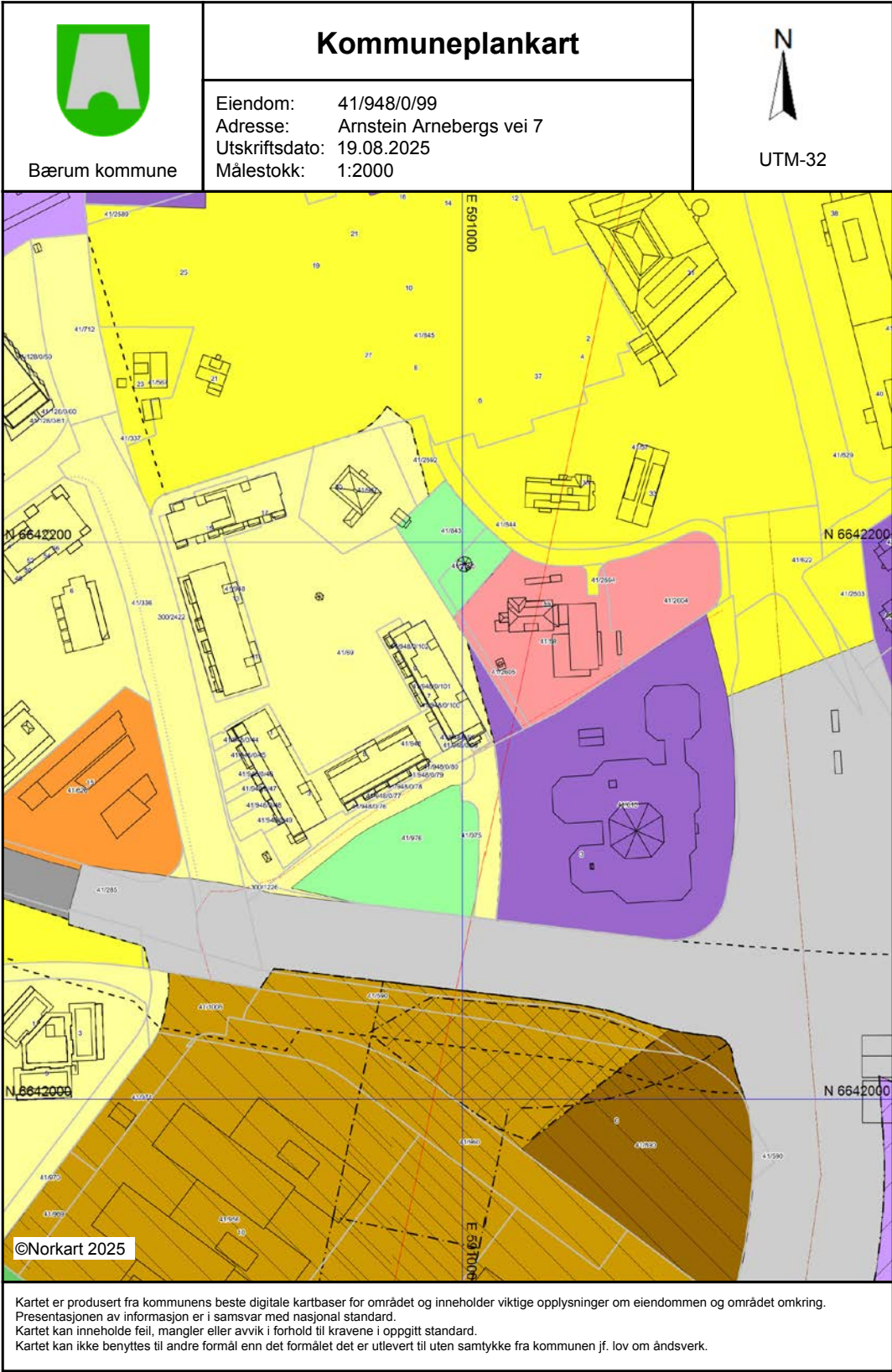
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår om følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal snarest mulig meldes til Styret og deretter, på eget initiativ og for egen regning, utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av Styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan Styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

§ 15 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes Styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



| Tegnforklaring                                                                      |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>                             |                                              |
|    | Boligbebyggelse - nåværende                  |
|    | Boligbebyggelse - fremtidig                  |
|    | Sentrumsformål - nåværende                   |
|    | Sentrumsformål - fremtidig                   |
|    | Tjenesteyting - nåværende                    |
|    | Næringsbebyggelse - nåværende                |
|    | Næringsbebyggelse - fremtidig                |
|    | Andre typer bebyggelse - nåværende           |
| <i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>                                     |                                              |
|    | Veg - nåværende                              |
|    | Veg - fremtidig                              |
| <i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)</i>                                    |                                              |
|    | Naturområde - nåværende                      |
|    | Frnområde - nåværende                        |
|    | Park - fremtidig                             |
| <i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>                                      |                                              |
|    | Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og |
|    | Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv        |
|    | Angitthensynsone - Hensyn landskap           |
|    | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø      |
|    | Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg  |
| <i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)</i>                              |                                              |
|    | Bestemmelseområde                            |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)</i>                           |                                              |
|    | Sikringsonegrense                            |
|    | Angitthensyngrense                           |
|    | Gjennomføringgrense                          |
|    | Bestemmelsegrense                            |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                      |                                              |
|    | Planområde                                   |
|  | Grense for arealformål                       |
|  | Turveg/turdrag - nåværende                   |
|  | Turveg/turdrag - framtidig                   |
|  | Sporveg - framtidig                          |
|  | Kollektivtrase- nåværende                    |

# Nabolagsprofil

Arnstein Arnebergs vei 7 - Nabolaget Holtekilen - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                                                     |                                          |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Lilløyveien                              | 4 min   |
|                                                                                     | Linje 24, 28, 31, 31E, 81, 145, 214, 270 | 0.3 km                                                                                     |
|  | Lysaker stasjon                          | 13 min  |
|                                                                                     | Totalt 8 ulike linjer                    | 1.1 km                                                                                     |
|  | Vækerø (under bygging)                   | 5 min   |
|                                                                                     | Linje Fornebubanen                       | 2.6 km                                                                                     |
|  | Lilleaker                                | 6 min   |
|                                                                                     | Linje 13                                 | 2.5 km                                                                                     |
|  | Oslo S                                   | 13 min  |
|                                                                                     | Totalt 24 ulike linjer                   | 9.5 km                                                                                     |

## Skoler

|                                  |                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lysaker skole (1-7 kl.)          | 12 min  |
| 222 elever, 13 klasser           | 1 km                                                                                         |
| Oksenøya skole (1-6 kl.)         | 15 min  |
| 461 elever, 25 klasser           | 1.2 km                                                                                       |
| Storøya skole (1-7 kl.)          | 23 min  |
| 323 elever, 15 klasser           | 2 km                                                                                         |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) | 6 min   |
| 413 elever, 25 klasser           | 2.6 km                                                                                       |
| Ramstad skole (8-10 kl.)         | 9 min   |
| 535 elever, 38 klasser           | 5.2 km                                                                                       |
| Stabekk videregående skole       | 13 min  |
| 450 elever, 19 klasser           | 1.1 km                                                                                       |
| Nadderud videregående skole      | 13 min  |
| 460 elever                       | 6.6 km                                                                                       |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

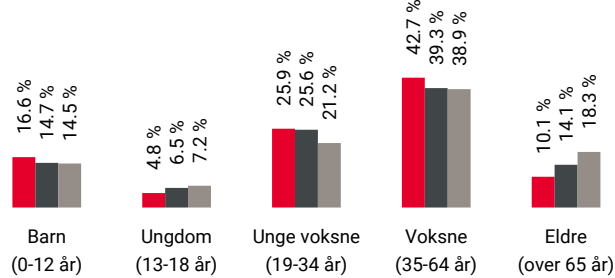
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                   |                                                                                              |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) | 3 min   |
| 98 barn                           | 0.2 km                                                                                       |
| Barnehagen Vier (1-5 år)          | 6 min   |
| 54 barn                           | 0.5 km                                                                                       |
| Oksenøya barnehage (1-5 år)       | 16 min  |
| 121 barn                          | 1.4 km                                                                                       |

## Dagligvare

|                        |                                                                                              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiwi Fornebuporten     | 4 min   |
| PostNord               | 0.3 km                                                                                       |
| Joker Stabekk          | 12 min  |
| PostNord, søndagsåpent | 1.1 km                                                                                       |



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 88/100



Gateparkering  
Lett 84/100



Vedlikehold hager  
Godt velholdt 81/100

Sport

- 

Tjernsmyr gressbane  
Fotball

10 min 

0.8 km
- 

Oksnøyveien ballslette  
Ballspill

12 min 

1.1 km
- 

Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle GYM

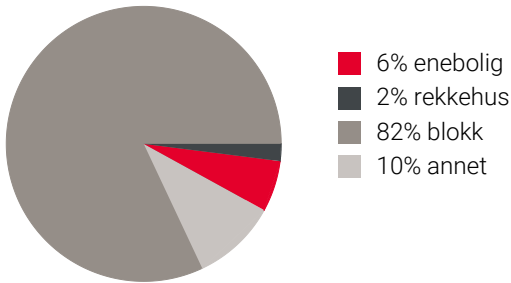
5 min 
- 

Lysaker squash og Fitness  
Squash

12 min 

1 km

Boligmasse



«Fint boområde med nærhet til sjøen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

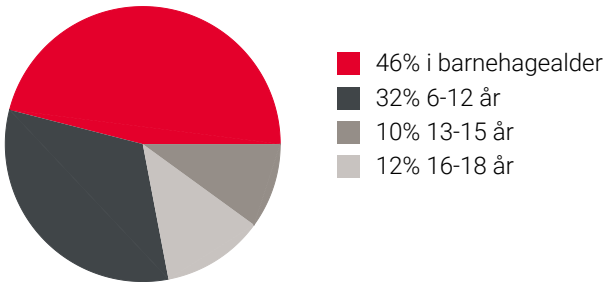
Fornebu S

21 min 
- 

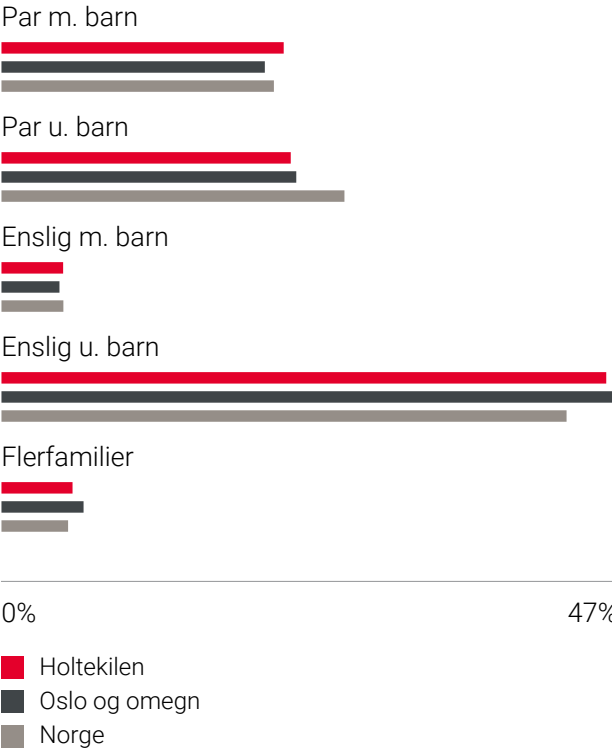
Vitusapotek Fornebuporten

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

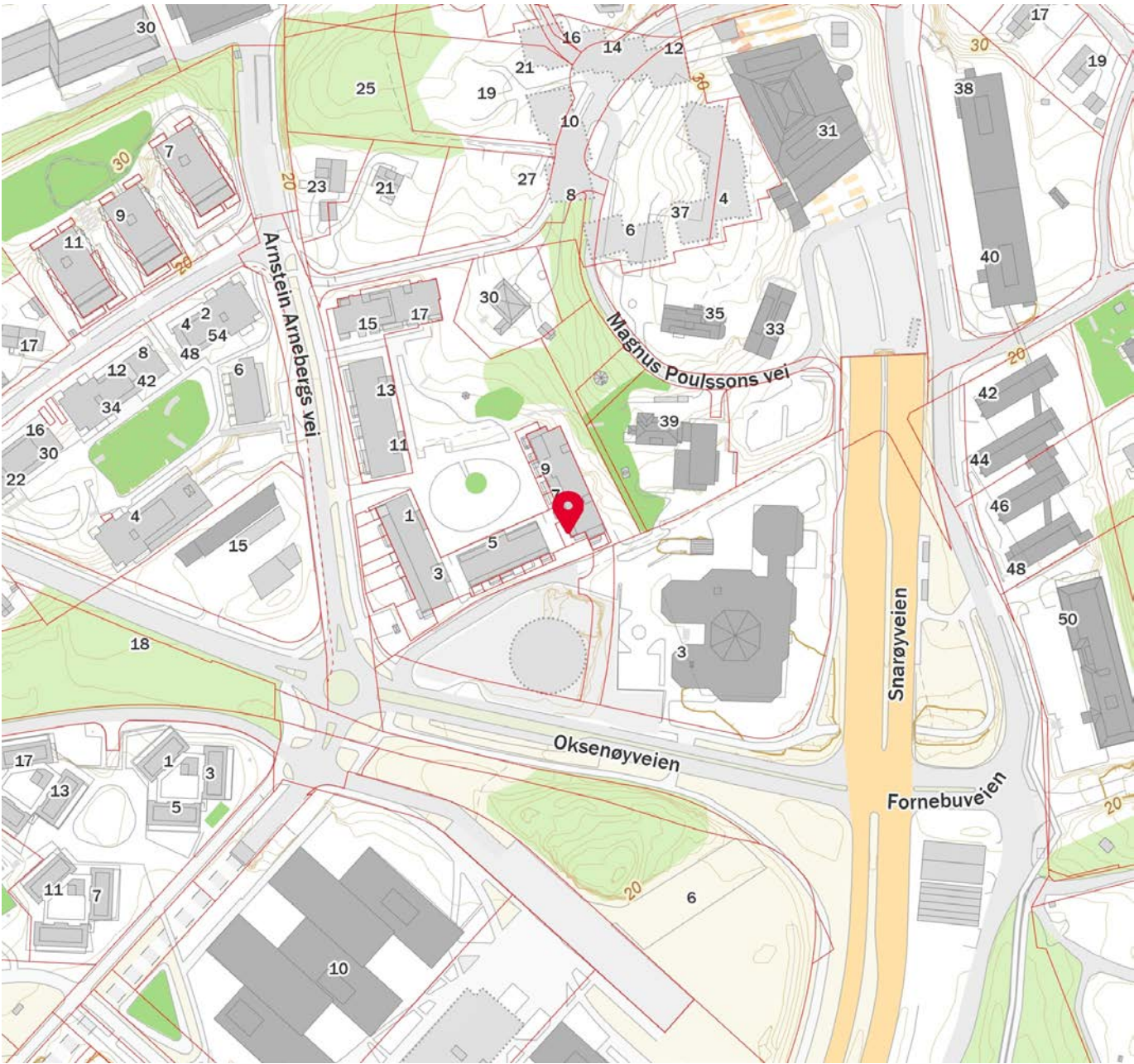


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





## 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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 900 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# 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.

## Budskjema

**aktiv.**

For eiendommen:

**Adresse:** Arnstein Arnebergs vei 7  
1366 LYSAKER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien  
**Saksbehandler:** Richard Dante

Oppdragsnummer:

**Telefon:** 917 43 074  
**E-post:** richard.dante@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

**Beløp med bokstaver:** Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: Kl.

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremtidet til selger.*

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Notater

**aktiv.**  
Tar deg videre