PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

NEDRE KOLSBERGGREND 4

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NEDRE KOLSBERGGREND 4, 1352 KOLSÅS

Gnr: 90 Bnr: 58 Seksjon: 34
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/01/2026
Utskriftsdato:	30/01/2026
Oppdragsnummer:	98840
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod og 1 skapbod i fellesareal på samme etasjeplan.

Gjennomgående endeleilighet i 1. etasje med terrasse.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg under leiligheten.

Standard

Leiligheten er gjennomgående pusset opp i 2026 og holder meget god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

– Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
– Lagt nye gulv med unntak av WC-rom.
– Varmefolie i entreen.
– Oppgradert alle overflater.
– Pusset opp badet med nye fliser, sanitærutstyr, fast inventar etc.
– Pusset opp WC-rom med sanitærutstyr og innredning.

– Montert automatisk vannstopper i rom med bereder, kjøkkeninnredning og i WC-rom.
– Skiftet en del elektriske komponenter og belysning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1980, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hishyar Salih
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Hishyar Salih , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 90 Bnr: 58 Seksjon: 34
Eiet/festet:	Festet
Eierbrøk seksjon:	78 / 6 79
Hjemmelshaver:	Dorthe Ragna Kirkerud Ender har hjemmel til eiendomme. Hishyar Salih og Nina Hasnes Eriksen innehar festeretten.
Adresse:	Nedre Kolsberggrend 4, 1352 KOLSÅS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	28/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1980

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	84	5	0	33
Sum bolig:	84	5	0	33
Sum BRA:	89			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Bod	Ekstern bod, Skapbod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong på gavlvegger og bindingsverk på leilighetens endevegger. Malt panel på endeveggene.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon på de arbeidene hvor dette er påkrevet, som er utført i regi av eier.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, skiftet i ca. 2022 i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1976.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, skiftet i ca. 2022 i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og alle soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken og hovedsoverom, 24 mm i soverom 2 og 27 mm i soverommet ved stuen.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 33 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk og levegger i malt tre.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, skiftet i 2026, montert i boden.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel og automatisk vannstopper med sensor på gulvet.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet. Denne er funksjonstestet og funnet i orden.
Vanntrykket er testet og funnet ok.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Det er gitt samsvarserklæring fra Malak Rørservice AS på følgende:
Overordnet ansvar vvs arbeid på nytt etablert bad, nytt innbygget toalett og servant armatur på toalettrom. Nytt vann og avløpsrør for nytt kjøkken i stue og ny varmtvannstank.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i Bad og wc.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. I henhold til forskrifter og rettspraksis fra tvister i boligsalg, lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk også fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator integrert i platetoppen. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2026.

Innredningen er ubrukt.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i Entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår på noe, men vesentlig oppgradert i 2026.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Anlegget er ikke vurdert da det nylig er gjennomgått og oppgradert av fagperson.
Samsvarserklæring foreligger på anlegget.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2026 og ubrukt.
Dokumentasjon, bilder og produktdatablader foreligger og er fremvist.

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er utført banketest på flisene og det ble ikke påvist bom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nytt, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige gulv – Wc

Beskrivelse: Fliser på betong.
Det ble utført banketest og ikke funnet indikasjon er på bom i fliser.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Wc

Beskrivelse: Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hishyar Salih	Nina Hasnes Eriksen

Gateadresse
Nedre Kolsberggrend 4

Poststed	Postnr
KOLSÅS	1352

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260028

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggerarbeid er utført av Malak Rørservice AS. Arbeidet omfatter nytt sluk, nye avløps- og vannrør (rør-i-rør), fordelerskap med watersafe, montering av sanitærutstyr samt installasjon av ny varmtvannsbereder - Membranarbeid på bad er utført av Lislegaard Bygg og Membran, med dokumentert og godkjent sluk og fall.
Arbeid utført av	Malak Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	-Membranarbeid på bad er utført av Lislegaard Bygg og Membran, med dokumentert og godkjent sluk og fall.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerarbeid er utført av Malak Rørservice AS og omfatter nytt sluk, nye avløps- og vannrør (rør-i-rør), fordelerskap med watersafe, montering av sanitærutstyr samt installasjon av ny varmtvannsbereder. Ingen kjente feil.
Arbeid utført av	Malak Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det forekommer mindre ujevnheter i gulv, som er generelt for bygget og anses som normalt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk anlegg er utført av autorisert elektroinstallatør, Proff Elektriker AS. Arbeidet omfatter etablering av nye kurser, varmekabler på bad, varmefolie i gang samt øvrige nødvendige elektriske installasjoner.
Arbeid utført av	Proff Elektriker AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260028

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygningsmessige arbeider er utført som egeninnsats. Arbeider på bad er utført med bistand fra murer (fagmann) og omfatter pigging og støping av gulv, oppsetting av våtromsplater og flislegging. Bildedokumentasjon foreligger. Overflate- og innredningsarbeider i øvrige rom, herunder pussing, sparkling og sletting av vegger, maling, legging av parkett, montering av lister og dører samt kjøkkenmontering, er utført som egeninnsats. Bildedokumentasjon foreligger. Membranarbeid, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg er utført av faglærte foretak.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260028

Tilleggskommentar

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: 7260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hishyar Salih	a56853d31d29be6d6d2a 6050263c6397ce58b049	26.01.2026 20:32:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Eriksen	a56853d31d29be6d6d2a 6050263c6397ce58b049	26.01.2026 20:33:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260028

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

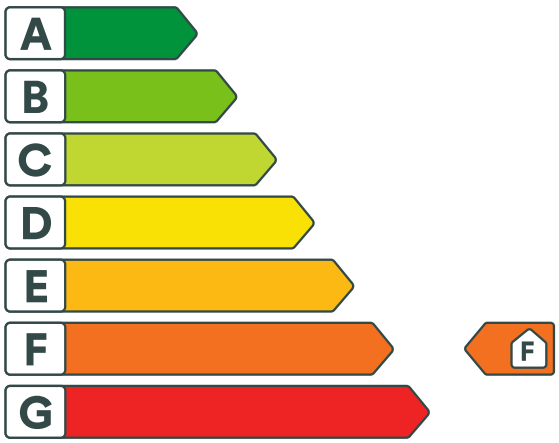
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest

F

Adresse	
Nedre Kolsberggrend 4, 1352 KOLSÅS	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249533**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16139297**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
269,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
267,53 kWh/m²	**22 740 kWh**

Nedre Kolsberggrend 4, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Boligopplysninger:

Kolsberg Boligsameie
Nedre Kolsberggrend 4
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 34/34
Type: Sameie
Eiere: Hishyar Salih, Nina Hansnes Eriksen

Organisasjonsnr: 990 222 738
Seksjonsnr: 34

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 806

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 085
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 434
	AVDRAG LÅN	287

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	250 315	Gjeld siste årsoppg.:	274 932
Klient ajourf. lån:	21 814 670	Klient gj. s. årsoppg.:	23 962 500

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907063687, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 314
Saldo per 22.01.2026: 21 814 670
Andel av saldo: 250 315
Første termin: 19.04.2022Første avdrag: 04.05.2022 (siste termin 19.03.2052)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Per Frivold
Adresse: Nedre Kolsberggrend 3
Postnr/-sted: 1352 KOLSÅS
E-post: perfrivold@icloud.com

Parkering: Ekslusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Styregodkjennelse og eventuell påtegning på skjøte fås direkte av styret i boligsameiet. ABBL har ikke fullmakt.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	274 932	Andre inntekter:	1 016
Annen formue:	31 670	Utgifter:	17 696		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 90/58 - seksjon:34
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 92 009,50

Boligopplysninger:

Kolsberg Boligsameie	Vår ref.:	34/34
Nedre Kolsberggrend 4	Type:	Sameie
1352 KOLSÅS	Eiere:	Hishyar Salih, Nina Hansnes Eriksen
Organisasjonsnr: 990 222 738		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441817

HUSORDENSREGLER FOR KOLSBERG BOLIGSAMEIE

(Endret ved sameiemøte 13.03.91, 20.04.95, 27.03.03, 30.03.06 og 21.03.12)

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen boligsameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt, og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, supplerer de gjeldende bestemmelser, og skal gjelde på samme måte som "Husordens"-bestemmelsene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle som ferdes på området må benytte sameiets eiendeler på en forsvarlig måte. Foreldre har ansvaret for at barna ikke ødelegger trær eller beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i den aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

Barn skal ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller garasjer.

Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass og ballbane, samt på det øvrige fellesanlegg.

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at man sjenerer andre.

Det henstilles til beboerne at all bruk av musikkanlegg, støyende instrumenter og annen støyende virksomhet, ikke finner sted under middagshvilen mellom kl. 1700 - 1830, på en slik måte at naboene forstyrres. I tidsrommet mellom kl. 2300 - 0700 skal det være rolig.

Seksjonseieren er selv ansvarlig for alle skade som påføres boligen ved uforsiktighet.

Ved eventuell utleie av boligen, skal styret på forhånd få opplyst fra når forholdet gjelder, navnet på leietaker(ne) og utleiers adresse for tiden mens leiligheten er bortleid.

Leietaker må gjøres kjent med husordensreglene og vedtektene.

Seksjonseier skal selv sørge for å holde innvendig avløp i orden, samt gjøre det som er mulig for å hindre tetting av hovedløp. Unngå derfor å vaske klær i badekaret, å tømme fett, kaffegrut og lignende i vask og sluk, samt å kaste uvedkommende ting i klosettet. Disse forhold kan skape tilstoppelse i avløpet.

Alle rom i boligen må i den kalde årstid holdes oppvarmet, av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen (i kjøkkenbenken) straks stenges. Ved lekkasje må vann ikke bli liggende på gulvet.

Klestørking og banking av tepper skal skje på de anviste steder.

Styret fastsetter tid for avholdelse av dugnad på grøntanlegg og annet vedlikehold.

Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir lagt snarveier utenom disse.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

Det er ikke tillatt å koble tørkeskap, tørektromler, vaskemaskin, kjøkkenventilator og liknende til det mekaniske ventilasjonsanlegget. Tilkobling vil medføre ubalanse i lufttrykk, lukt og judtighet inn i øvrige leiligheter.

PARKERING - KJØRING

Alle seksjonseiere som har bil skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttids-parkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende.

Bilplassen skal holdes ren av bileieren. All kjøring og parkering på gangveier og lekeplasser er forbudt, med mindre kjøringen gjelder flytting, henting og levering av tunge varer og annen helt nødvendig kjøring. Slik kjøring skal i så fall gjøres minst mulig sjenerende for gjenboerne.

Det er ikke tillatt å la motoren gå mens bilen står utenfor boligen.

Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på parkeringsplassene.

Bilvrak kan ikke oppbevares på sameiets område, heller ikke i garasjene. Dette gjelder også campingvogner og andre tilhengere.

Garasjeportene skal holdes låst.
Utleie av garasjeplass skal fortrinnsvis skje til andre seksjonseiere i sameiet. All utleie skal meldes til styret på forhånd, navn og adresse på leietaker må oppgis.

RENOVASJON

Avfall skal pakkes ekstra godt inn, av hensyn til lukt og senere håndtering, før det kastes i sjakten. Glass skal legges i nedenfornevnte container.

Alt annet avfall: Kartonger, møbler, bygningsrester o.l. må beboerne besørge fjernet selv, når det dreier seg om større kvanta.
Sameiet leier container, hvor enkeltgjenstander eller annet avfall som ikke egner seg til å kaste i søppelsjakt, kan legges.

HUSDYRHOLD

Husdyrhold er bare tillatt etter godkjennelse fra styret og samtlige beboere i den oppgang husdyret har sin hjemadresse.

Husdyr må ikke sjenere andre beboere, og det påhviler eierne å overholde spesielle regler.

BRANNVERNUTSTYR

Alle leiligheter skal ha montert røykvarsler og brannslange. Påse at brannslangen er lang nok til å dekke hele leiligheten. Brannslanger skal være i orden og merket med skilt. Rømnings-veier i tilfelle brann må holdes fri og lett tilgjengelig.

VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG VERANDAER

Ventilasjon over vinduene må holdes litt åpne slik at inn/utlufting kan skje uten at undertrykk i leilighetene oppstår.
Alle 4. etasjebeboere må årlig rense renner i gulv for skitt.

RINGETABLÅSKILT OG POSTKASSESKILT

Ringetablåskilt og postkasseskilt skal være standardisert. Dette fås ved henvendelse til styret v/styreleder.

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiemøtet i boligsameiet som kan vedta endring av husordensreglene.

Nye regler blir i såfall sendt alle beboerne.

KOLSBERG BOLIGSAMEIE

SAMEIEVEDTEKTER

for

KOLSBERG BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 9. juni 1987.
(Endret på sameiemøte 13.03.91, 19.03.92, 25.03.93, 19.12.96,
23.04.98, 01.04.04, 22.03.07, 24.03.10, 21.03.2018, 05.05.2021
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 09.04.2025.

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 90 bnr. 103 og 109 + festekontrakt gnr. 90, bnr. 58, 59, er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 6.11.87, tinglyst 17.11.87, delt opp i 88 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra A/L Kolsberg Borettslag, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på sameiemøtet en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, benevnes seksjon.
Seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

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

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner,

servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Hvis man i fremtiden skal gjøre vedlikehold på epoxy gulv, vil ikke sameiet dekke nye fliser eller flislegging på balkong. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innen balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise

Av hensyn til blokkenes utseende må skifte av inngangsdør, verandadør, vinduer, radio-, TV-antenne, parabolantenner , markiser og varmepumpe m.m. godkjennes av styret.

§ 7
Boligsameiets plikter

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal blant anneet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) forvalte garasjeanleggene.

§ 8
Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.
Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Til dekning av felleskostnadene betaler seksjonseierne et månedlig à kontobeløp (kostnadsbidrag) til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter boligenes nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

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

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10

Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Utleie

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

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre.

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

§12
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 38.

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

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

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere.

§13
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:</u>

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protkollen. Protokollen skal foreligge senest tre uker etter årsmøtet og skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14
Sameiermøtets myndighet

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

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, **utleie** eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl §49.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av formann og fire styremedlemmer med 3 varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
Styret kommer med forslag til representanter i valgkomitéen.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

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

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og forretningsfører, skal være oppsigelig med minimum 6 måneders gjensidig oppsigelse.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

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

§ 17
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.
Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre forbeholder sameiet seg en panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter. Denne panterett har opptrinnsrett.

§18
Tvister

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

Kolsberg Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Kolsberg Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Tid: onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Sted: Kolsås Seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 142.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av §15 i vedtektene - "Styret kommer med innstilling til valgkomiteen"

Styret ønsker å gå bort fra dagens praksis, hvor valgkomiteen står for innstillingen av representanter til valgkomiteen.

Styret foreslår at det innføres en ny praksis der styret kommer med forslag til representanter i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt avsnitt i vedtektene §15: "Styret kommer med forslag til representanter i valgkomitéen".

5.2 Endring av §15 i vedtektene (1) - "Reduksjon av antall vararepresentanter"

Styret foreslår å redusere antall vararepresentanter fra 5 til 3. På den måten er det flere som kan være aktuelle for å sitte i styret.

Forslag til vedtak: Markerte endringer i §15 - (1) vedtas.

5.3 Endring av §5 - (4) - "Sameiet dekker ikke flislegging på balkong"

Samtlige balkonger i sameiet har epoxy gulv. Enkelte beboere har i ettertid lagt fliser oppå epoxyen. Hvis man i fremtiden skal gjøre vedlikehold på epoxy gulv, vil ikke sameiet dekke nye fliser eller flislegging på balkong.

Forslag til vedtak: Markerte endringer i §5 - (4) i vedtektene vedtas.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Aleksander Skodbo
Styremedlem, Frank Hansen
Styremedlem, Turi Sværen
Styremedlem, Nils Inge Nilssen
Styremedlem, Henrik Knutsen
Varamedlem, Einar Seierstad
Varamedlem, Thore-Erik Thoresen
Varamedlem, Gunn Kirsti Walle
Varamedlem, Jo Haugen
Varamedlem, Eldbjørg Strømsvåg Holseth

7.1 Valg av styreleder

Aleksander Skodbo, på valg

Forslag til vedtak: Henrik Knudsen stiller til valg

7.2 Valg av styremedlemmer

Henrik Knudsen, på valg

Frank Hansen, på valg

Turid Sværen tar gjenvalg

Nils Inge Nilssen tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Bjørnar Hustveit velges for 2 år.

Per Frivold velges for 2 år.

Turid Sværen tar gjenvalg for 2 år.

Nils Inge Nilssen tar gjenvalg for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Thore-Erik Thoresen, på valg

Einar Seierstad, på valg

Gunn Kirsti Walle, på valg

Jo Haugen, på valg

Eldbjørg Strømsvåg Holseth, på valg

Forslag til vedtak: Thore-Erik Thoresen velges for 1 år.

Eli Frivold velges for 1 år.

Gunn Kirsti Walle velges for 1 år.

Jo Haugen velges for 1 år.

Eldbjørg Strømsvåg Holseth velges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Kolsberg Boligsameie
Styret

Kolsberg Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Aleksander Skodbo, Øvre Kolsberggrend 3
Styremedlem, Frank Hansen, Nedre Kolsberg 8
Styremedlem, Turi Sværen, Øvre Kolsberggrend 2
Styremedlem, Nils Inge Nilssen, Nedre Kolsberggrend 8
Styremedlem, Henrik Knutsen, Nedre Kolsberggrend 3
Varamedlem, Einar Seierstad, Nedre Kolsberg 5
Varamedlem, Eldbjørg Strømsvåg Holseth, Nedre Kolsberggrend 4
Varamedlem, Gunn Kirsti Walle, Nedre Kolsberg 4
Varamedlem, Jo Haugen, Nedre Kolsberggrend 4
Varamedlem, Thore-Erik Thoresen, Nedre Kolsberg 2

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 88 seksjoner. Selskapets navn er Kolsberg Boligsameie med org.nr.: 990222738 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441817

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kolsberg Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 539.698,-

Resultatet er dårligere enn forventet, som skyldes langt høyere finanskostnader enn budsjettert. Avviket er på hele kr 242.302,-. Det foreligger også et avvik under note 2 «annen driftsinntekt» der det mangler budsjettall for strøm el-bil.

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 2.658.376,- Selskapet har en reduksjon i disponible midler som skyldes et større underskudd og avdrag på lån.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Vil du bidra litt ekstra i sameiet?

Vi trenger oppgangstillitsvalgte og flaggheisere, ta kontakt på styret.kolsbergboligsameie@gmail.com.

Noe av det styret har jobbet med det siste året:

Vårdugnad ble avholdt 27.april med deltakere fra 35 leiligheter.

Det ble utført beskjæring av busker og trær, raket løv, satt ut bord.

Veier og parkeringsplasser ble feiet og spylt før dugnaden.

Alle garasjer ble spylt.

Klipping av busker og trær der det var behov.

Høstdugnad ble avholdt 2. november med deltakere fra 30 leiligheter

Det ble raket løv og fjernet masse kvist som ble kappet ned før dugnad.

Alle tørkeplasser ble ryddet.

Beplantning av blomster i kasser.

Det er montert 3 ladestasjoner i garasjene i 2024.

Malt rekkverk på alle balkonger.

Service er gjennomført på alle garasjeporter, takvifter og brannslukkere i garasjen.

Fjernet råtne greiner på ask ved flaggstang, fjernet råtne greiner ved NK8, fjernet alm mellom NK8 og NK3, fjernet rogn ved parkering ØK og rogn på ballbane NK.

Rettet gjerdet langs Solegladveien ved Øvre Kolsberggrend med 12 nye stolper.

Fjernet mose på alle tak på ØK.

Prøveprosjekt på felles røykvarslingsanlegg i NK3.

Ny juletrebelysning NK.

Diverse info:

Søppelhånteringsanlegg:

Det er viktig at alle beboere sorterer og legger avfallet i riktig container.

Matavfall og restavfall hentes hver 14 dag, mens plast/papir hentes hver 4 uke.

Containere for mat, restavfall og glass ble vasket vår og høst.

Garasjeanlegg:

Nødutgangene i garasjene skal kun brukes som utganger ved brann og strømstans.

Vi må bli flinkere til å lukke garasjeporten etter vi har kjørt ut. Trykk på fjernkontrollen når dere har kjørt ut.

Vannskader:
Vi har fortsatt en del vannskader i sameiet. Her må vi bli flinkere til å forebygge. Varmtvannsberedere som er eldre enn 15-20 år, bør hver enkelt beboer vurdere å bytte, da disse øker sjansen for lekkasje. Merk at det er en egenandel på 10 000,- hvis sameiets bygningsforsikring brukes.

Vannkranen på tørkeplassene skal være stengt i vinterhalvåret.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Årlig service på alle takvifter 10 000,-

Bytte av takvifte NK4, NK8, ØK2, ØK4 200 000,-

Årlig service på alle garasjeporter 30 000,-

Årlig service brannslukkere 2 000,-

Vasking av søppel containere 50 000,-

Fjerne mose på tak NK 2 og NK 4 3 000,-

Beplantning i blomsterkasse ØK/NK 5 000,-

Beplantning utenfor ØK3 5 000,-

Montering av varmeovner 4 000,-

Kommende 5-års periode

Trappeløp NK 70 000,-

Sklisikring i trappeløp fortløpende 5 000,-

Fornying av takvifter 280 000,

Bytte av 8 stk røykluker 200 000,-

Nytt gjerde langs Solegladveien 100 000,-

Røykvarslere i alle oppganger 1 000,- pr oppgang

Styret i Kolsberg Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kolsberg Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 113 064	3 961 248	4 113 064	4 747 491
Annen driftsinntekt	2	128 926	96 554	0	0
Sum inntekter		4 241 990	4 057 802	4 113 064	4 747 491
Kostnader					
Lønnskostnad	3	342 524	516 853	490 000	498 500
Kostnad lokaler	4	1 215 127	1 086 690	1 226 800	1 282 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	13 018	12 856	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	260 069	406 873	260 000	350 000
Periodisk vedlikehold	7	276 225	2 707 752	0	0
Annen driftskostnad	8	1 220 974	1 386 406	1 205 300	1 256 000
Sum kostnader		3 327 937	6 117 429	3 182 100	3 386 500
Resultat før finansielle poster		914 053	-2 059 627	930 964	1 360 991
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	88 551	142 703	0	0
Finanskostnad	10	1 542 302	1 313 718	1 300 000	1 528 195
Sum finansielle poster		-1 453 751	-1 171 015	-1 300 000	-1 528 195
Årsresultat		-539 698	-3 230 642	-369 036	-167 204

Balanse Kolsberg Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		12 609	1 593
Andre fordringer	11	95 490	725 385
Sum fordringer		108 099	726 978
Bankinnskudd, kasse o.l	12	3 379 039	3 018 754
Sum omløpsmidler		3 487 138	3 745 733
Sum eiendeler		3 487 438	3 746 033

Balanse Kolsberg Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-19 463 635	-18 923 937
Sum egenkapital		-19 463 635	-18 923 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	22 122 311	22 386 377
Sum langsiktig gjeld		22 122 311	22 386 377
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		284 051	29 339
Forskudd innbetalinger		337 122	70 762
Annen kortsiktig gjeld	16	207 589	183 492
Sum kortsiktig gjeld		828 762	283 593
Sum gjeld		22 951 073	22 669 970
Sum egenkapital og gjeld		3 487 438	3 746 033

Kolsberg Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Aleksander Skodbo Styreleder	Turi Sværen Styremedlem	Henrik Knutsen Styremedlem
Nils Inge Nilssen Styremedlem	Frank Hansen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 579 776	2 881 056	2 579 776	2 986 126
Avdrag ordinære lån	384 096	384 096	384 096	328 032
Renter ordinære lån	1 149 192	696 096	1 149 192	1 433 333
Sum	**4 113 064**	**3 961 248**	**4 113 064**	**4 747 491**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	7 800	56 478	0	0
Strøm el-bil	117 133	40 076	0	0
Portåpner, nøkler o.l.	3 994	0	0	0
Sum	**128 926**	**96 554**	**0**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	138 525	221 525	260 000	260 000
Påløpte feriepenger	3 482	31 457	27 000	32 000
Påløpte feriepenger	16 189	0	0	0
Styrehonorar	142 000	200 000	142 000	142 000
Arbeidsgiveravgift	39 554	59 435	57 000	60 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 774	4 435	4 000	4 500
Sum	**342 524**	**516 853**	**490 000**	**498 500**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 044	841	2 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	611 775	535 006	590 000	650 000
Lys, varme, energi	226 152	228 803	245 000	240 000
Renhold	182 763	137 049	189 000	195 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	12 850	15 800	30 800	20 000
Sommer- og vinterkostnader	180 544	169 190	170 000	175 000
Sum	**1 215 127**	**1 086 690**	**1 226 800**	**1 282 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	11 349	12 856	0	0
Datautstyr (hardware)	1 669	0	0	0
Sum	**13 018**	**12 856**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	169 274	182 592	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	67 140	147 742	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 654	66 539	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	260 000	350 000
Forsikringsskadesaker	10 000	10 000	0	0
Sum	**260 069**	**406 873**	**260 000**	**350 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Balkonger/terrasser	276 225	0	0	0
Sum	276 225	2 707 752	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	172 931	165 040	167 000	178 000
Andre driftskostnader	0	0	300	0
Annen fremmed tjeneste	0	192 868	0	0
Kontorrekvisita	2 000	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	20 781	0	30 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	6 437	5 616	6 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler	471 572	431 443	452 000	480 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	500	500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	342 546	389 757	343 000	379 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 596	6 543	10 000	10 000
Eiendomskatt og festeavgift	184 019	184 019	185 000	185 000
Bank og kortgebyrer	6 425	5 904	7 000	7 000
Kostnader for bomiljøtiltak	6 168	4 716	4 000	8 000
Sum	**1 220 974**	**1 386 406**	**1 205 300**	**1 256 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	4 041	132	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	83 754	0	0	0
Renter plasseringskonto	756	105 703	0	0
Finansinntekt	0	36 868	0	0
Sum	**88 551**	**142 703**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 542 302	1 313 718	1 300 000	1 528 195
Sum	**1 542 302**	**1 313 718**	**1 300 000**	**1 528 195**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	79 739	0
Andre kortsiktige fordringer	15 751	0
Erstatningsmessige skader	0	725 385
Sum	**95 490**	**725 385**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 544 487	398 085
Sparekonto Boligbanken	1 786 564	2 602 810
Skattetrekkskonto	47 988	17 860
Sum	**3 379 039**	**3 018 754**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-18 923 937	-15 693 295
Fra årets resultat	-539 698	-3 230 642
Sum annen egenkapital	-19 463 635	-18 923 937
Sum egenkapital	-19 463 635	-18 923 937

Boligsameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	22 122 311	22 386 377
Sum	**22 122 311**	**22 386 377**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering fasader
Lånenummer:	**94907063687**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	31.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 386 281
Avdrag i perioden:	264 066
Lånesaldo 31.12:	**22 122 215**
Saldo 5 år frem i tid:	20 472 173

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907063687	48	274 199	13 161 552
	16	253 844	4 061 504
	24	204 132	4 899 168

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	47 988	17 860
Skyldig arbeidsgiveravgift	16 100	14 482
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 460	2 460
Påløpt arbeidsgiveravgift	511	2 173
Påløpte feriepenger	3 624	15 410
Påløpte feriepenger	16 048	16 048
Påløpte renter	117 623	115 059
Utleggskonto	3 236	0
Sum	**207 589**	**183 492**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 462 140	7 014 646
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-539 698	-3 230 642
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-264 066	-321 864
Årets endring disponible midler	-803 764	-3 552 506
Disponible midler UB	2 658 376	3 462 140

Resultat og balanse med noter for Kolsberg Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kolsberg Boligsameie

Styreleder	Aleksander Skodbo (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Henrik Knutsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Turi Sværen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Nils Inge Nilssen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Frank Hansen (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kolsberg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kolsberg Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: Q6GG3-YJ6HS-JBQMW-8N6A1-TC02B-0DJEJ

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q6GG3-YJ6HS-JBQMW-8N6A1-TC02B-0DJEJ

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 18:34:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q6GG3-YJ6HS-JBQMW-8N6A1-TC02B-0DJEJ

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

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

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

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

KOLSBERG BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 9. juni 1987.
(Endret på sameiemøte 13.03.91, 19.03.92, 25.03.93, 19.12.96,
23.04.98, 01.04.04, 22.03.07, 24.03.10 og 21.03.2018)
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 05. mai 2021

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 90 bnr. 103 og 109 + festekontrakt gnr. 90, bnr. 58, 59, er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 6.11.87, tinglyst 17.11.87, delt opp i 88 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra A/L Kolsberg Borettslag, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på sameiemøtet en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, benevnes seksjon.
Seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

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

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner,

servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Hvis man i fremtiden skal gjøre vedlikehold på epoxy gulv, vil ikke sameiet dekke nye fliser eller flislegging på balkong. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innen balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise

Av hensyn til blokkenes utseende må skifte av inngangsdør, verandadør, vinduer, radio-, TV-antenne, parabolantenner , markiser og varmepumpe m.m. godkjennes av styret.

§ 7
Boligsameiets plikter

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal blant anneet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) forvalte garasjeanleggene.

§ 8
Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.
Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Til dekning av felleskostnadene betaler seksjonseierne et månedlig à kontobeløp (kostnadsbidrag) til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter boligenes nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

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

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10

Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Utleie

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

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre.

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

§12
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 38.

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

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

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere.

§13
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:</u>

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protkollen. Protokollen skal foreligge senest tre uker etter årsmøtet og skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14
Sameiermøtets myndighet

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

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, **utleie** eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl §49.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av formann og fire styremedlemmer med 3 varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
Styret kommer med forslag til representanter i valgkomitéen.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

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

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og forretningsfører, skal være oppsigelig med minimum 6 måneders gjensidig oppsigelse.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

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

§ 17
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.
Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre forbeholder sameiet seg en panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter. Denne panterett har opptrinnsrett.

§18
Tvister

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

VALGKOMITEENS INNSTILLINGER 2025

KOLSBERG BOLIGSAMEIE

Vedtak 2024	Styrets representanter 2024	2025	PÅ VALG 2025
Valgt for 2 år	Styreleder Aleksander Skodbo	På valg som styreleder	Henrik Knudsen
Valgt for 2 år	Styremedlem Henrik Knudsen	Ny	Bjørnar Hustveit
Valgt for 1 år	Styremedlem Frank Hansen	Ny	Per Frivold
Ikke på valg	Styremedlem Turid Sværen	Gjenvalg	Turid Sværen
Ikke på valg	Styremedlem Nils Inge Nilssen	Gjenvalg	Nils Inge Nilssen

Vedtak 2024	Vara til styret 2024	2025	PÅ VALG 2025
Valgt for 1 år	Thore-Erik Thoresen	Gjenvalgt 1 år	Thore-Erik Thoresen
Valgt for 1 år	Einar Seierstad Flyttet?	Ny	Eli Frivold
Valgt for 1 år	Gunn Kirsti Walle	Gjenvalgt 1 år	Gunn Kirsti Walle
Valgt for 1 år	Jo Haugen	Gjenvalgt 1 år	Jo Haugen
Valgt for 1 år	Eldbjørg Strømsvåg Holseth	Gjenvalgt 1 år	Eldbjørg S. Holseth

Vedtak 2024	Valgkomiteen 2024	2025	PÅ VALG 2025
Valgt for 1 år	Eli Frivold	Ikke på valg *kan evt. tre inn som vara*	?
Valgt for 1 år	Bjørnar Hustveit	Gjenvalg - kan evt. tre inn som styremedlem	?

Valgkomiteens forslag til årsmøtet.

Kolonnen til venstre viser forslag til nytt styre og valgkomite for 2025.

Valgkomiteen 20. mars 2025

---------- ----------

Eli Frivold *(sign)* Bjørnar Hustveit *(sign)*

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Kolsås Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 26 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Nils Inge Nilssen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 142.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av §15 i vedtektene - "Styret kommer med innstilling til valgkomiteen"

Styret ønsker å gå bort fra dagens praksis, hvor valgkomiteen står for innstillingen av representanter til valgkomiteen.

Styret foreslår at det innføres en ny praksis der styret kommer med forslag til representanter i valgkomiteen.

Vedtak:
Forslag til nytt avsnitt i vedtektene §15: "Styret kommer med forslag til representanter i valgkomitéen".

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av §15 i vedtektene (1) - "Reduksjon av antall vararepresentanter"

Styret foreslår å redusere antall vararepresentanter fra 5 til 3. På den måten er det flere som kan være aktuelle for å sitte i styret.

Vedtak:
Markerte endringer i §15 - (1) vedtas.

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

5.3 Endring av §5 - (4) - "Sameiet dekker ikke flislegging på balkong"

Samtlige balkonger i sameiet har epoxy gulv. Enkelte beboere har i ettertid lagt fliser oppå epoxyen. Hvis man i fremtiden skal gjøre vedlikehold på epoxy gulv, vil ikke sameiet dekke nye fliser eller flislegging på balkong.

Vedtak:
Markerte endringer i §5 - (4) i vedtektene vedtas.

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Aleksander Skodbo, på valg

Vedtak:
Per Frivold ble valgt som møteleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Henrik Knutsen, på valg

Frank Hansen, på valg

Turid Sværen tar gjenvalg

Nils Inge Nilssen tar gjenvalg

Vedtak:
Bjørnar Hustveit ble valgt for 2 år.

Turid Sværen ble valgt for 2 år.

Nils Inge Nilssen ble valgt for 2 år.

Henrik Knutsen ble valgt for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Thore-Erik Thoresen, på valg

Einar Seierstad, på valg

Gunn Kirsti Walle, på valg

Jo Haugen, på valg

Eldbjørg Strømsvåg Holseth, på valg

Vedtak:
Thore-Erik Thoresen ble valgt for 1 år.

Eli Frivold ble valgt for 1 år.

Gunn Kirsti Walle ble valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Aleksander Skodbo ble valgt.

Styret utnevner 1 medlem til i valgkomitéen.

Årsmøtet ble avsluttet 18:55.

Protokoll for Kolsberg Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Nils Inge Nilssen (sign.)	10.04.2025

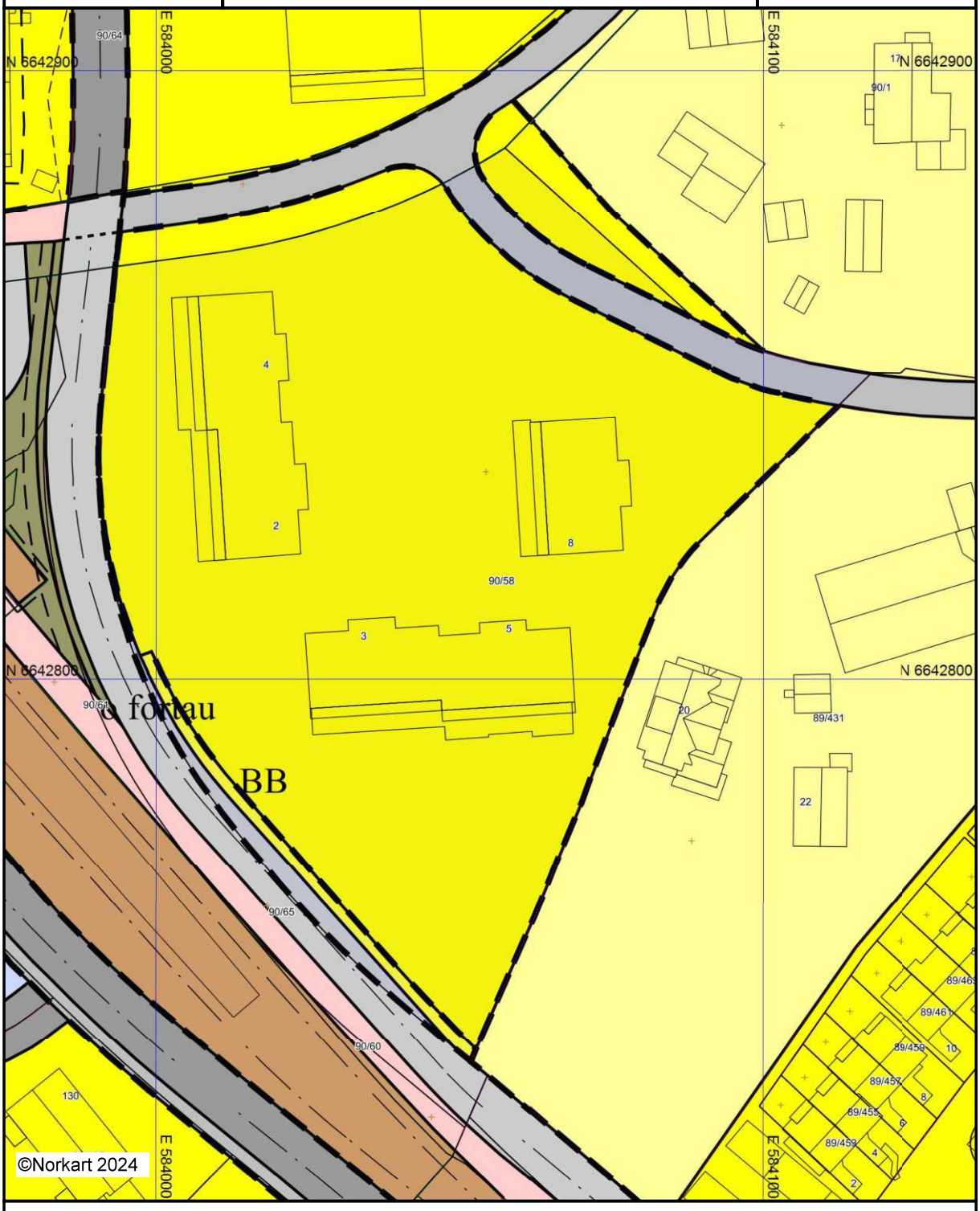
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 90/58/0/4
Adresse: Øvre Kolsberggrend 4
Dato: 28.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



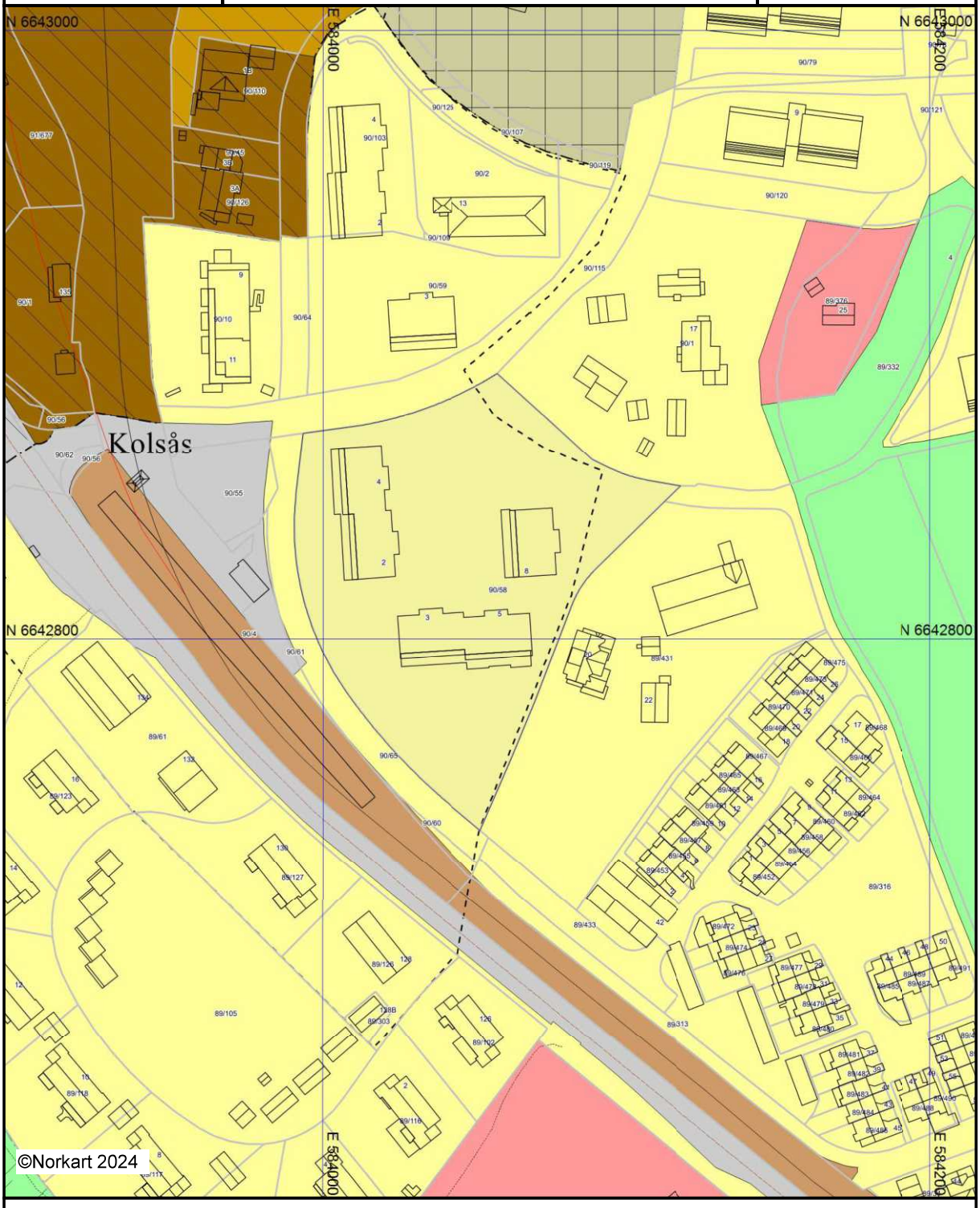
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/58/0/4
Adresse: Øvre Kolsberggrend 4
Utskriftsdato: 28.11.2024
Målestokk: 1:2000

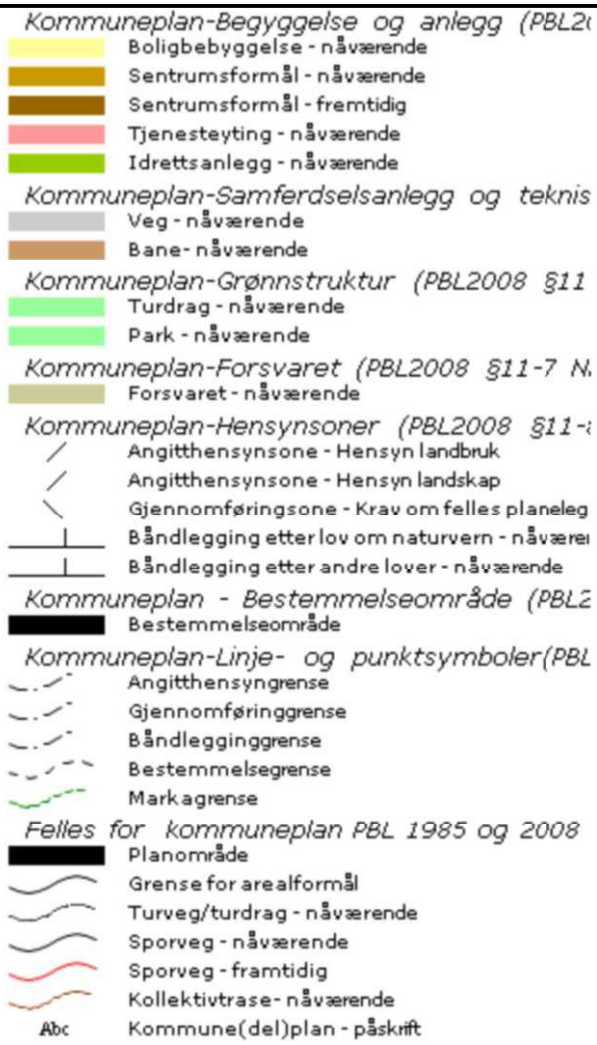
N

UTM-32



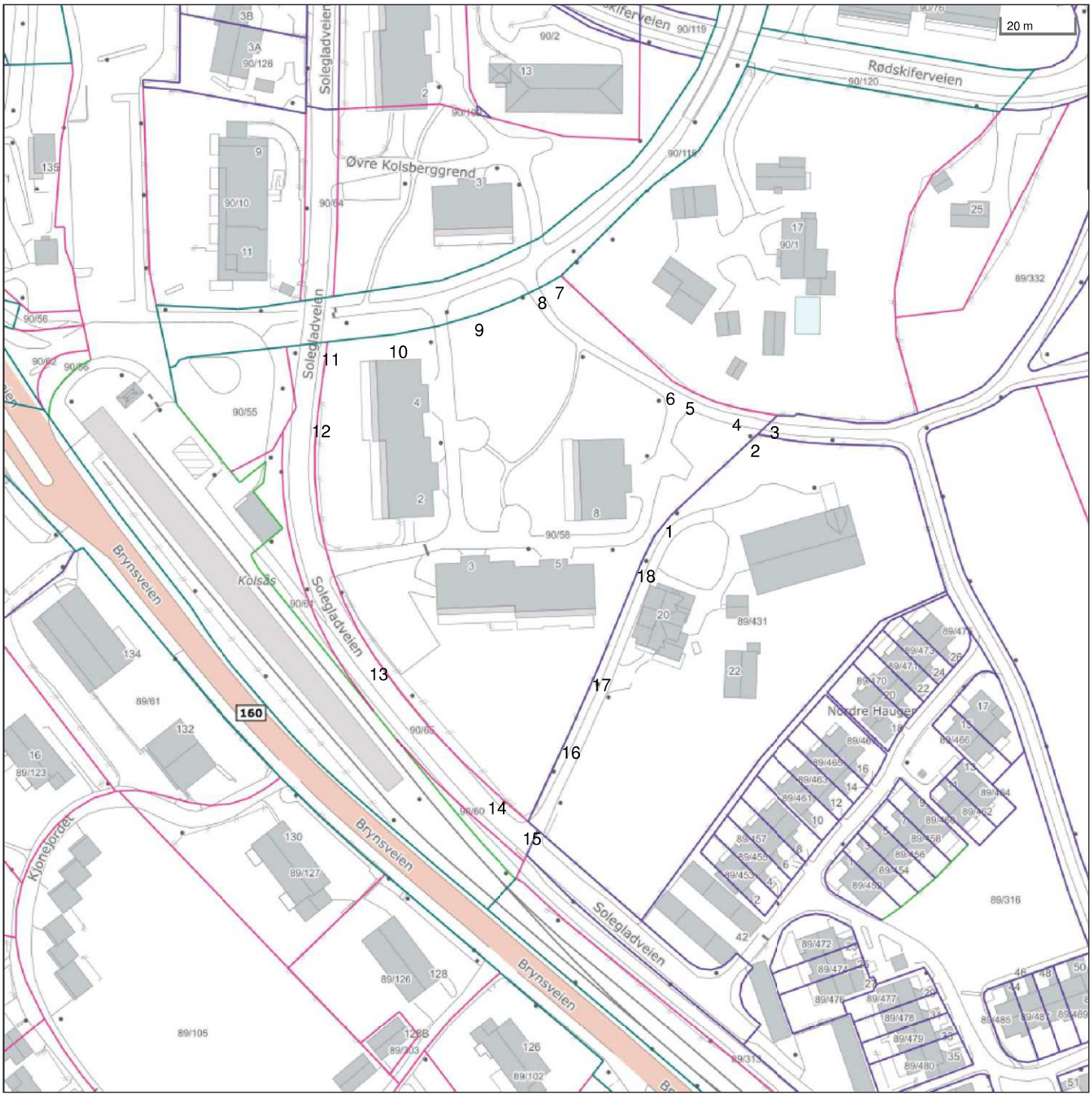
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 90/58//4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 325,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642834,14	**Øst**	584054,29	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642822,42	584089,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,56	32,78
2	6642845,28	584112,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,65	
3	6642850,46	584117,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,41	
4	6642852,24	584107,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,70	
5	6642856,51	584094,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,84	47,44
6	6642859,19	584088,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,02	
7	6642887,43	584057,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,19	
8	6642884,63	584052,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42	132,26
9	6642876,6	584035,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,17	119,82
10	6642870,34	584011,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,30	119,32
11	6642867,85	583993,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,79	
12	6642847,95	583991,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,03	
13	6642781,39	584008,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,39	94,97
14	6642745,37	584042,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,38	195,51
15	6642737,28	584051,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,64	
16	6642761,05	584062,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,95	
17	6642779,77	584069,98	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,29	
18	6642810,12	584081,65	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,52	

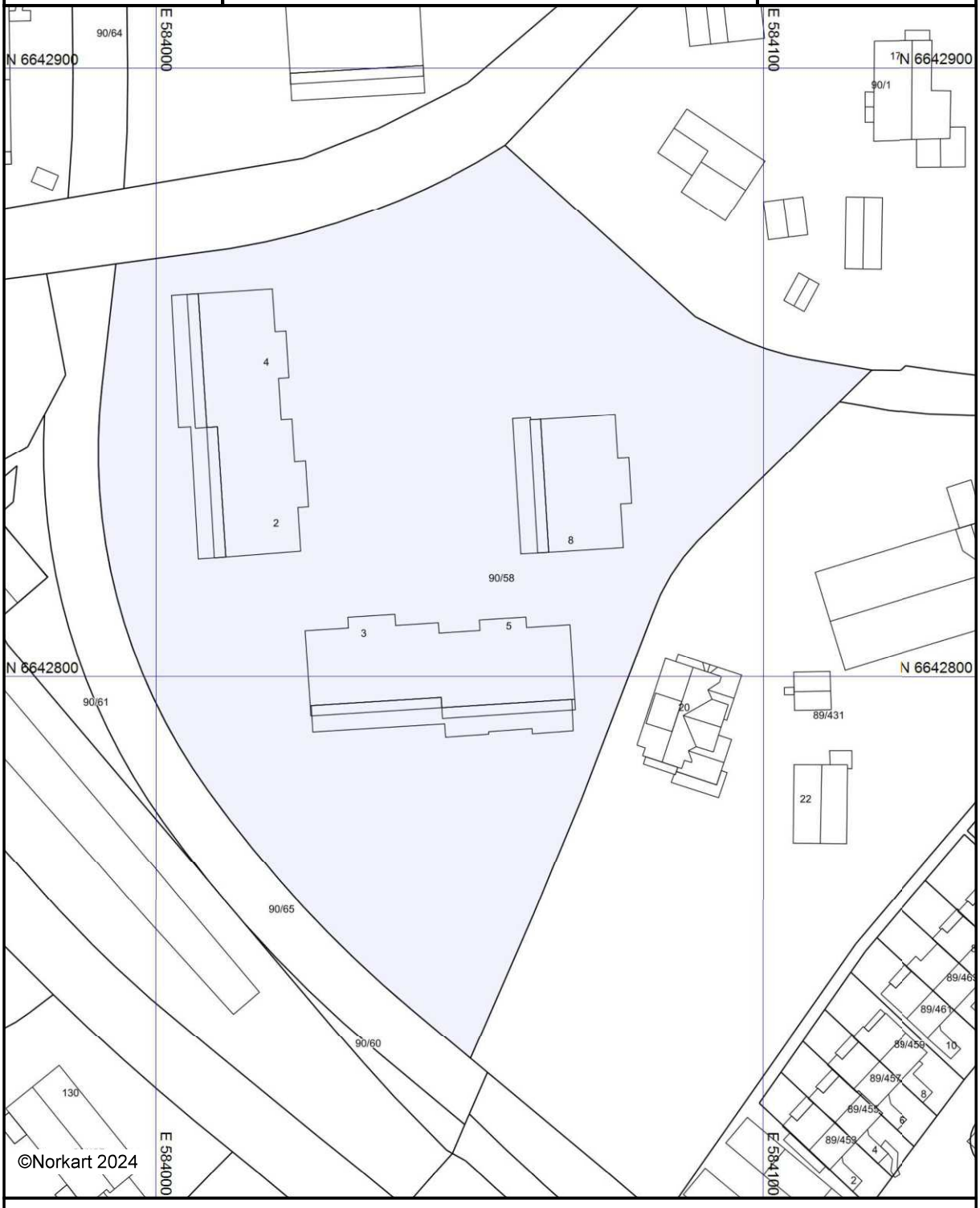
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 90/58/0/4
Adresse: Øvre Kolsberggrend 4
Utskriftsdato: 28.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 28.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Øvre Kolsberggrend 4, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 316 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #18 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 10 325 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968223 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1968223)
Navn	KOLSBERG - NORDRE HAUGER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8794/1968223.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 505 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 455 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B9

Id	2009033 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009033)
Navn	KOLSÅSBANEN, HAUGER - KOLSÅS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.02.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9380/2009033.pdf
Delarealer	**Delareal** 169 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB
	Delareal 193 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o KV 4

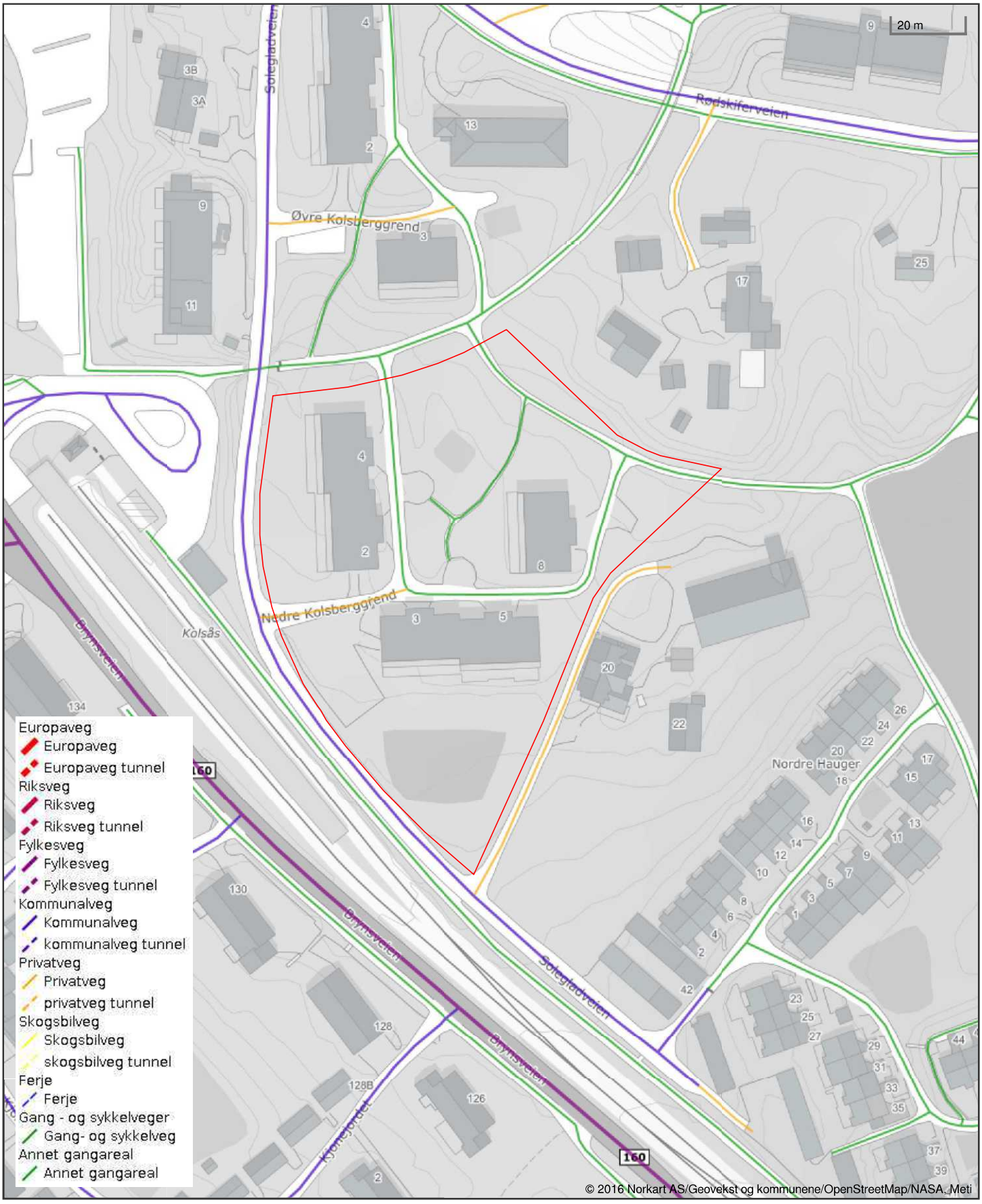
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1991031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991031)
Navn	KOLSBERG HAUGER FELT 3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.08.1991

Utskriftsdato: 28.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 90/58//



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

Bærum kommune

VAledninger

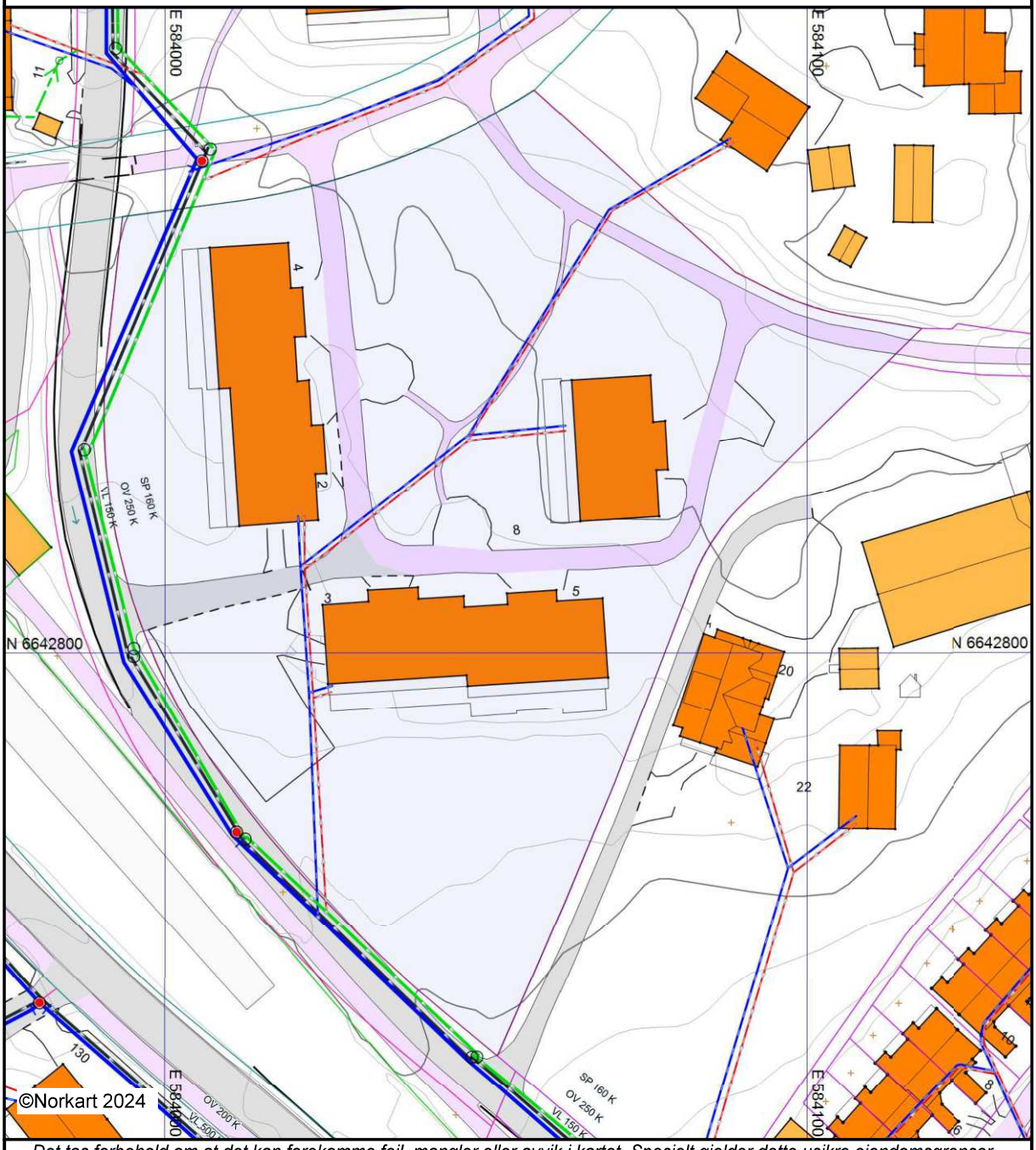
Eiendom: 90/58/0/4
Adresse: Øvre Kolsberggrend 4
Dato: 28.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**90**	Bnr:	**58**	Fnr:		Snr:	**55**
Adresse:	**Nedre Kolsberggrend 2, 1352 KOLSÅS**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
76/39	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
90/122	Tak over balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
90/121	Tak over balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
22/2477	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 39-76

FERDIGATTEST

Adresse: Nedre Kolsberg Grend 2/4

Gnr.: 90 Bnr.: 1 Tomt nr.: _____

Ferdigbesiktigelse avholdt: 17. desember 1980

Arbeidets art: Blokk med garasjer

Byggherre: Brekke og Holt A/S

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Ing. Jon Holt

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

Sandvika, 5. januar 1981

For bygningssjefen

Torstein Olsen

Torstein Olsen
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Kolsberg Boligsameie
Postboks 385
1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/2477 - 23/12083/JKN	18.01.2023

Adresse - Tiltak:	Nedre Kolsberggrend 2 og 4 - fasadeendring
Gnr/Bnr:	90/58
Tiltakshaver:	Kolsberg Boligsameie
Ansvarlig søker:	Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 23/10307, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

Skatteetaten

Dato
22.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 90 Bnr 58 Fnr 0 Snr 34

Eiendommens adresse:

Nedre Kolsberggrend 4, 1352 KOLSÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 412 861
Som sekundærbolig:	kr 5 651 443

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Øvre Kolsberggrend 4 (Berthe-Lise Harboe)
Vår referanse: 3589093/24962359
Bestilling: C3 2024-09-20 (5) 141

Dato
20.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9118	100	20.5.1976	ERKLÆRING/AVTALE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	90	58	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9118/100
Uthentet 2024-09-20 12:25

Stempelmerker kr. 8000,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 2016 -1975
av Chr. Rundtom

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
09118 *20.5.76

F E S T E K O N T R A K T.

22.10 1893

Mellom undertegnede Johan Kirkerud som eier av eiendommen Kolsberg gård, gnr.90, bnr.1 i Bærum på den ene side og entreprenørfirmaet Brekke og Holt A/S på den annen side er ddt idag inngått denne avtale om feste av grunnareal:

1. Arealet.

Det festede areal har en størrelse av ca 15 mål dekar. Arealet fremtrer inntegnet på vedlagte kartbilag som er signert av begge parter og som følger som bilag til denne kontrakt.

./.

Arealet blir å fraskylddele hovedbølet så snart som mulig. Arealet bortfestes i den stand som det idag forefinnes og uten at det påhviler grunneieren opparbeidelsesforpliktelser av noen art.

Arealet forutsettes mellom partene bebygget overensstemmende med den reguleringsplanen som nu er under behandling. Endringer av betydning skal forelegges grunneieren for godkjennelse.

Festeren er berettiget til å oppdele det festede areal overensstemmende med reguleringsplanen samt å transportere sine fester-ttigheter vedrørende de enkelte deler av arealet til hus/leilighetskjøperne innen arealet. De enkelte delfestekontrakter skal inneholde de samme bestemmelser som denne hovedfestekontrakt.

Parsellen har fått Bnr. 58 og 59.

2. Festetiden.

Festetiden skal være 60 år og regnes fra det tidspunktet reguleringsplanen foreligger stadfestet og konsesjon foreligger meddelt festeren.

3. Festeavgift.

Festeavgiften skal ved inngåelsen av denne kontrakt være den av Bærum Prisnemnd fastsatte høyeste lovlige avgift, nemlig p.t. 5 % av festegrunnlaget som ved takst den 23.juli 1974. er satt til kr. 33.oo pr.m² , samlet festegrunnlag kr. 495.000,-

Festeavgiften betales forskuddvis til eieren eller den han bestemmer hvert halvår, første gang 8 dager efter at forutsetningene efter pkt.2 foreligger.

4. Regulering av festeavgiften.

Partene skal hvert 5te år kunne kreve festeavgiften regulert i samsvar med grunnverdiens prisutvikling i distriktet og det til enhver tid vanlige rentenivå. Såfremt partene ikke

/2/

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9118/100
Uthentet 2024-09-20 12:25

blir enige om festeavgiftens størrelse, blir denne å fastsette av en nemnd på 3 medlemmer, jfr. punkt 13. Skjønnet er bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem.

I den utstrekning eiendommen blir bebygget med boliger finansiert av Den norske Stats Husbank vedtar grunneieren de festevilkår som Husbanken stiller så lenge disse lån påhviler eiendommen nemlig:

a). Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b). Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet.

c). Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10 år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.

d). Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år - foruten retten til fremtidig avgift - foran Husbankens panterett.

5. Innløsning av arealet.

Efter at 10 år av festetiden er forløpet, skal grunneieren være berettiget til med 1 års varsel å kunne kreve de enkelte parseller innløst. Prisfastsettelsen og innløsningen skjer overensstemmende med reglene i punkt 7.

6. Sikkerhet for festeavgiften.

Som sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg til enhver tid pant i de oppførte bygninger og festeretten for 1 - ett - års forfallen festeavgift. Denne panterettighet skal ha prioritet efter de byggelån som blir opptatt i norsk forretningsbank eller sparebank, og skal senere ha sikkerhet etter 1.prioritets pantelån i bygningene og festerettigheten innen 80 % av takstverdien, eventuelt før 1. og 2. prioritetslån innen den samme låneramme.

7. Fornyelse av festet m.v.

Når festetiden løper ut har festeren krav på å få fornyet festet i perioder av 10 år om gangen eller også å få kjøpe tomtene.

Dersom eieren ønsker å selge parsellene til festeren skal festeren ha varsel i rekommandert brev minst 1 - ett - år før innløsningen skal finne sted. Dersom partene ikke kan bli enige om festeavgiften eller innløsningssum fastsettes denne ved takst overensstemmende med bestemmelsen i punkt 13 såfremt ikke da prisbestemmelser fordrer at tomten skal verdsettes

av offentlig skjønn eller takstnemnd. Eieren har valgretten etter at takst er avholdt.

8. Erklæring vedrørende vei-,vann- og kloakkreglement.

Partene i denne avtale er enige om at festeren skal ha fullmakt til på vegne av grunneieren og seg selv å undertegne samt tinglyse de standard erklæringer som Bærum kommune forlanger tinglyst på hver enkelt tomt før byggearbeidet settes igang.

9. Omkostningene.

Festeren bærer alle utgiften til tinglysning og stempling av festekontrakten, skylddeling, målebrev, pristakstgebyr samt provisjon. Disse utgifter forfaller til betaling etter hvert som de påløper.

10. Skatter.

Festeren bærer alle skatter og utgifter som påhviler eller måtte bli pålagt arealet og derpå oppførte bygninger, herunder eventuelle eiendomsskatter.

11. Forsikring.

Festeren forplikter seg til enhver tid å holde de oppførte bygninger forsvarlig forsikret.

12. Misligholdt.

Betales ikke festeavgiften eller andre forpliktelser etter festekontrakten, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og bygningene festeren har oppført til tvangsauksjon. Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser efter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen efter takst ved voldgiftsnemnda jfr. punkt 13, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller hevning, skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverene etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjonen eller hevningen ved innen 1 - en - måned etter at varsel er gitt å innbetale festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som blir fastsatt av grunneieren.

Festeren utreder alle ved slik forføyning forbundne utgifter.

/4/

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9118/100
Uthentet 2024-09-20 12:25

13. Voldgift.

Tvister og takster efter denne kontrakt avgjøres ved voldgift etter reglene i Rettergangslovens kap.32. Voldgiftsretten skal bestå av 3 personer og oppnevnes av Herredsskriveren i Asker og Bærum. Formannen skal ha kompetanse som for dommere. Avgjørelsen skal grunngis.

Bærum, den 6 / 2 1974.

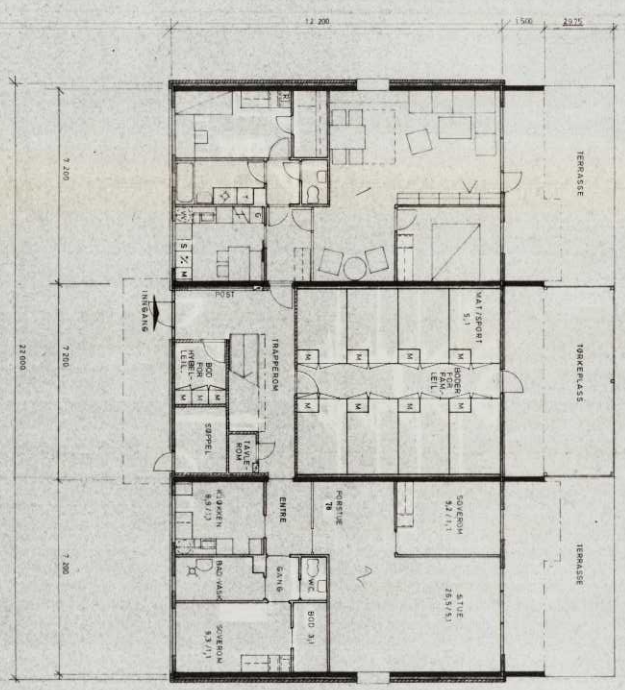
Johan Kirkerud (s)

Brekke og Holt A/S
Jon Holt (s).

Jeg bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne kontrakt og at de er over 20 år.

Bærum, den 6 / 2 1974.

Christian Lindstad (s)
advokat



DH-23724

Bolig- og byggesaksavd.
Godkjent
13 AUG 1977

B		VEGG INNTEGNET	GBN	25827
A		DIVERSE • NR.	19.3.76.	EMF
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

KOLSBERG — NORDRE HAUGER

PLAN 1. ETG.

TEGNET 19.1.76. EMF
SAKSBEH SYSTAD
MÅL I MM 1:100

Totalprosjektering ved
Brekke og Holt a.s
Entreprenørfirma
St. Olavs gt. 21 B, Oslo 1. Tlf. 20 02 38

PROSJ NR **853**

TEGN NR **33 010**

ØVRE KOLSBERG BLOKK 3 FELT B10 HUSTYPE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Øvre Kolsberggrend 4 (Berthe-Lise Harboe)
Vår referanse: 3589101/24962399
Bestilling: C3 2024-09-20 (5) 142

Dato
20.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4933	100	12.2.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	90	58	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

12.FEB.88 004933

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/L Bærum Boligbyggelag v/ Anne Fladvad	Postboks 9, 1340 Bekkestua	12 20 00

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	90	103, 109, 58 og 59		Bærum

2. Hjemmelshaver

Navn: A/L Kolsberg Borettslag

13579/15599 deler av festet grunn.
2020/15599 deler av seweiet grunn.

Fødselsnummer

DAGBOKFØRT
17.NOV87 36240
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	78	ØK 4	21	B	49	ØK 2	41	B	91	NK 4
2	B	78	ØK 4	22	B	91	ØK 2	42	B	91	NK 4
3	B	91	ØK 4	23	B	78	ØK 3	43	B	49	NK 4
4	B	49	ØK 4	24	B	78	ØK 3	44	B	91	NK 4
5	B	91	ØK 4	25	B	91	ØK 3	45	B	78	NK 2
6	B	91	ØK 4	26	B	49	ØK 3	46	B	78	NK 2
7	B	49	ØK 4	27	B	91	ØK 3	47	B	91	NK 2
8	B	91	ØK 4	28	B	91	ØK 3	48	B	49	NK 2
9	B	91	ØK 4	29	B	49	ØK 3	49	B	91	NK 2
10	B	49	ØK 4	30	B	91	ØK 3	50	B	91	NK 2
11	B	91	ØK 4	31	B	91	ØK 3	51	B	49	NK 2
12	B	78	ØK 2	32	B	49	ØK 3	52	B	91	NK 2
13	B	78	ØK 2	33	B	91	ØK 3	53	B	91	NK 2
14	B	91	ØK 2	34	B	78	NK 4	54	B	49	NK 2
15	B	49	ØK 2	35	B	78	NK 4	55	B	91	NK 2
16	B	91	ØK 2	36	B	91	NK 4	56	B	78	NK 3
17	B	91	ØK 2	37	B	49	NK 4	57	B	78	NK 3
18	B	49	ØK 2	38	B	91	NK 4	58	B	91	NK 3
19	B	91	ØK 2	39	B	91	NK 4	59	B	49	NK 3
20	B	91	ØK 2	40	B	49	NK 4	60	B	91	NK 3
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

se neste side

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Øvre Kolsberg/Nedre Kolsberg (ØK/NK)

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	91	NK 3	81	B	49	NK 8				
62	B	49	NK 3	82	B	91	NK 8				
63	B	91	NK 3	83	B	91	NK 8				
64	B	91	NK 3	84	B	49	NK 8				
65	B	49	NK 3	85	B	91	NK 8				
66	B	91	NK 3	86	B	91	NK 8				
67	B	78	NK 5	87	B	49	NK 8				
68	B	78	NK 5	88	B	91	NK 8				
69	B	91	NK 5								
70	B	49	NK 5								
71	B	91	NK 5								
72	B	91	NK 5								
73	B	49	NK 5								
74	B	91	NK 5								
75	B	91	NK 5								
76	B	49	NK 5								
77	B	91	NK 5								
78	B	78	NK 8								
79	B	78	NK 8								
80	B	91	NK 8								
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		6792		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Øvre Kolsberg (ØK)/Nedre Kolsberg (NK)

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterett med kr. 10.000.- i hver seksjon til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten viker prioritet for seksjonseiernes egne pantheftelser for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Dato 6/11-87

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift Ellen Sandvik
Marit Reymes Hansen

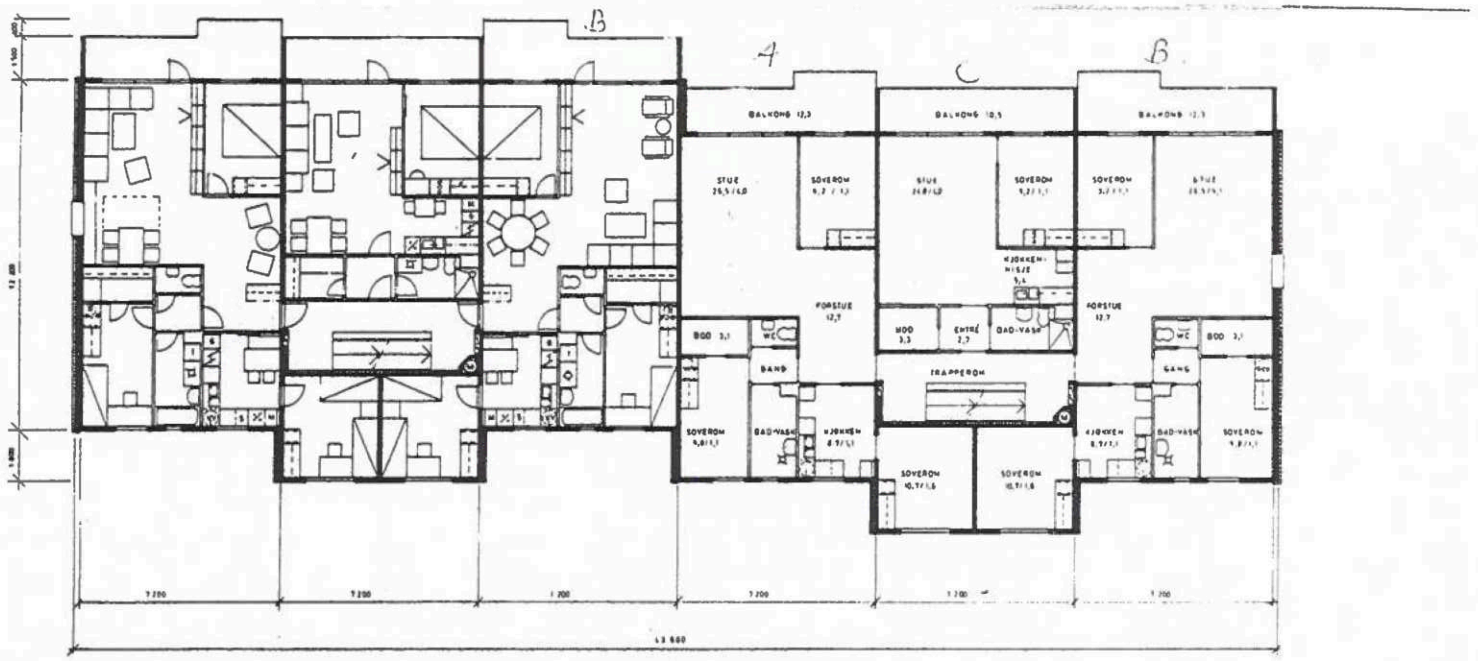
A/L Kolsberg Borettslag

Tinglysingsstempel

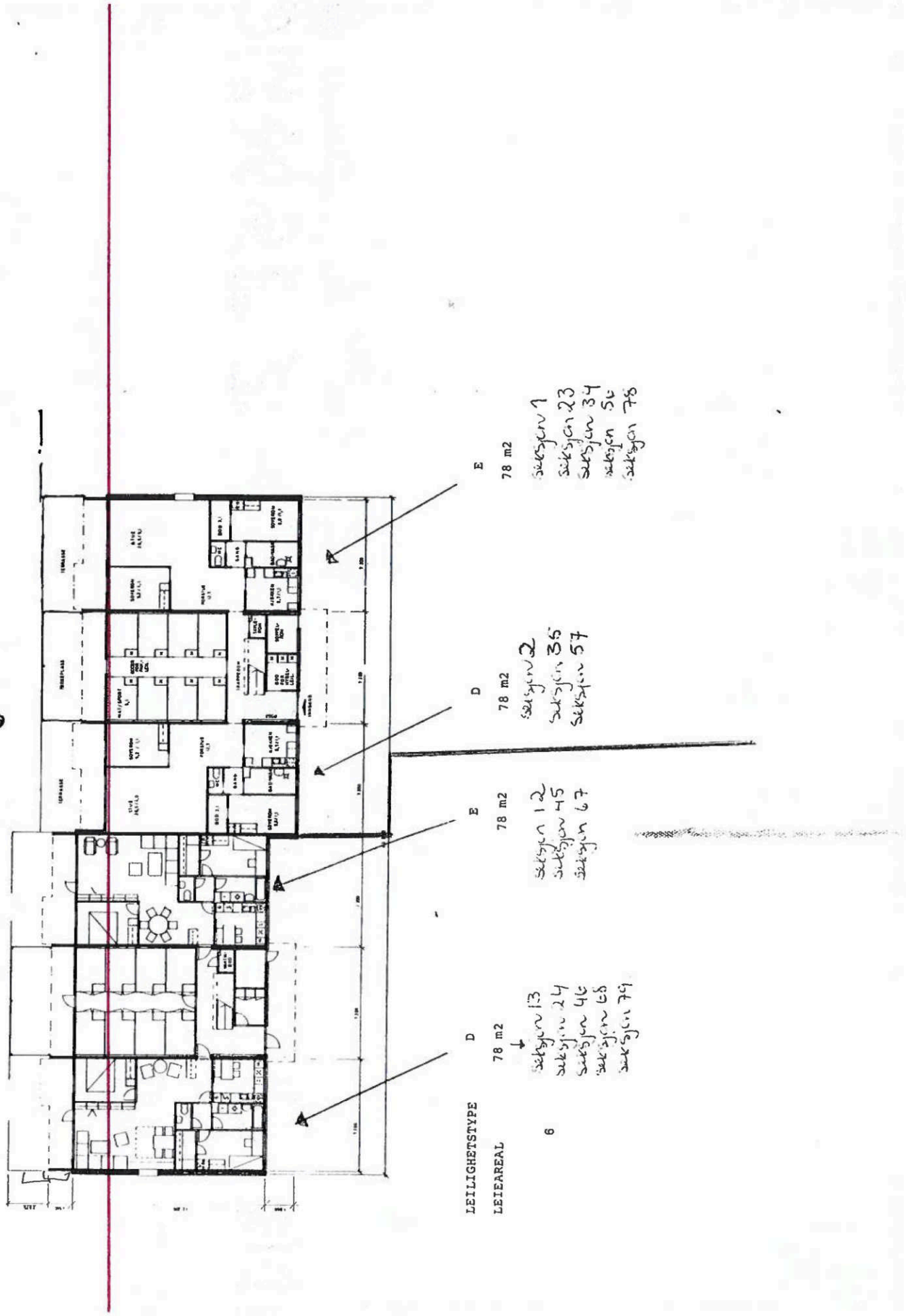
Side 5 av 8

Attestert kopi av dok.nr. 1988/4933/100
Uthentet 2024-09-20 12:26

Kartverket



LEILIGHETSTYPE	A	C	B	A	C	B
LEIEAREAL	91 m2	49 m2	91 m2	91 m2	49 m2	91 m2
	seksjon 16	seksjon 15	seksjon 14	seksjon 5	seksjon 4	seksjon 3
	seksjon 19	seksjon 18	seksjon 17	seksjon 8	seksjon 7	seksjon 6
	seksjon 22	seksjon 21	seksjon 20	seksjon 11	seksjon 10	seksjon 9
	seksjon 27	seksjon 48	seksjon 47	seksjon 38	seksjon 26	seksjon 25
	seksjon 30	seksjon 51	seksjon 50	seksjon 41	seksjon 29	seksjon 28
	seksjon 33	seksjon 54	seksjon 53	seksjon 44	seksjon 32	seksjon 31
	seksjon 49	seksjon 70	seksjon 69	seksjon 60	seksjon 37	seksjon 34
	seksjon 52	seksjon 73	seksjon 72	seksjon 63	seksjon 40	seksjon 39
	seksjon 55	seksjon 76	seksjon 75	seksjon 66	seksjon 43	seksjon 42
	seksjon 71	seksjon 81			seksjon 59	seksjon 58
	seksjon 74	seksjon 84			seksjon 62	seksjon 61
	seksjon 77	seksjon 87			seksjon 65	seksjon 64
	seksjon 52					seksjon 80
	seksjon 85					seksjon 83
	seksjon 88					seksjon 86


LEILIGHETSTYPE
LEIEAREAL
6
E
78 m2
Seksjon 1
Seksjon 23
Seksjon 34
Seksjon 56
Seksjon 78
D
78 m2
Seksjon 2
Seksjon 35
Seksjon 57
E
78 m2
Seksjon 12
Seksjon 45
Seksjon 67
D
78 m2
Seksjon 13
Seksjon 24
Seksjon 46
Seksjon 68
Seksjon 79

SEKSJONSPLAN KOLSBERG BOLIGSAMEIE

4			2		
9	10	11	20	21	22
6	7	8	17	18	19
3	4	5	14	15	16
1		2	12		13

3		
31	32	33
28	29	30
25	26	27
23		24

ØVRE KOLSBEG GREND

4			2		
42	43	44	53	54	55
39	40	41	50	51	52
36	37	38	47	48	49
34		35	45		46

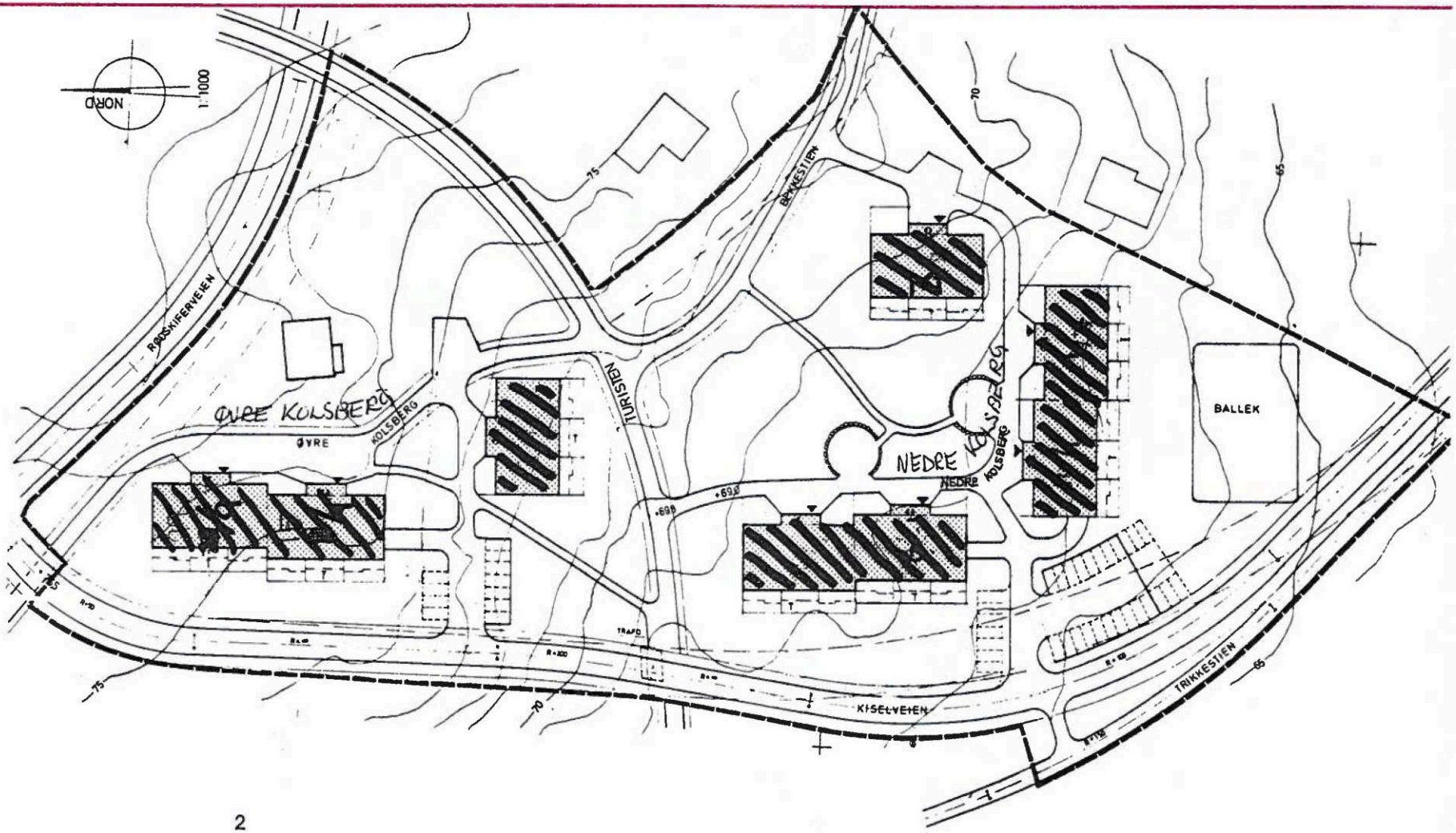
3			5		
64	65	66	75	76	77
61	62	63	72	73	74
58	59	60	69	70	71
56		57	67		68

NEDRE KOLSBERG GREND

8		
86	87	88
83	84	85
80	81	82
78		79

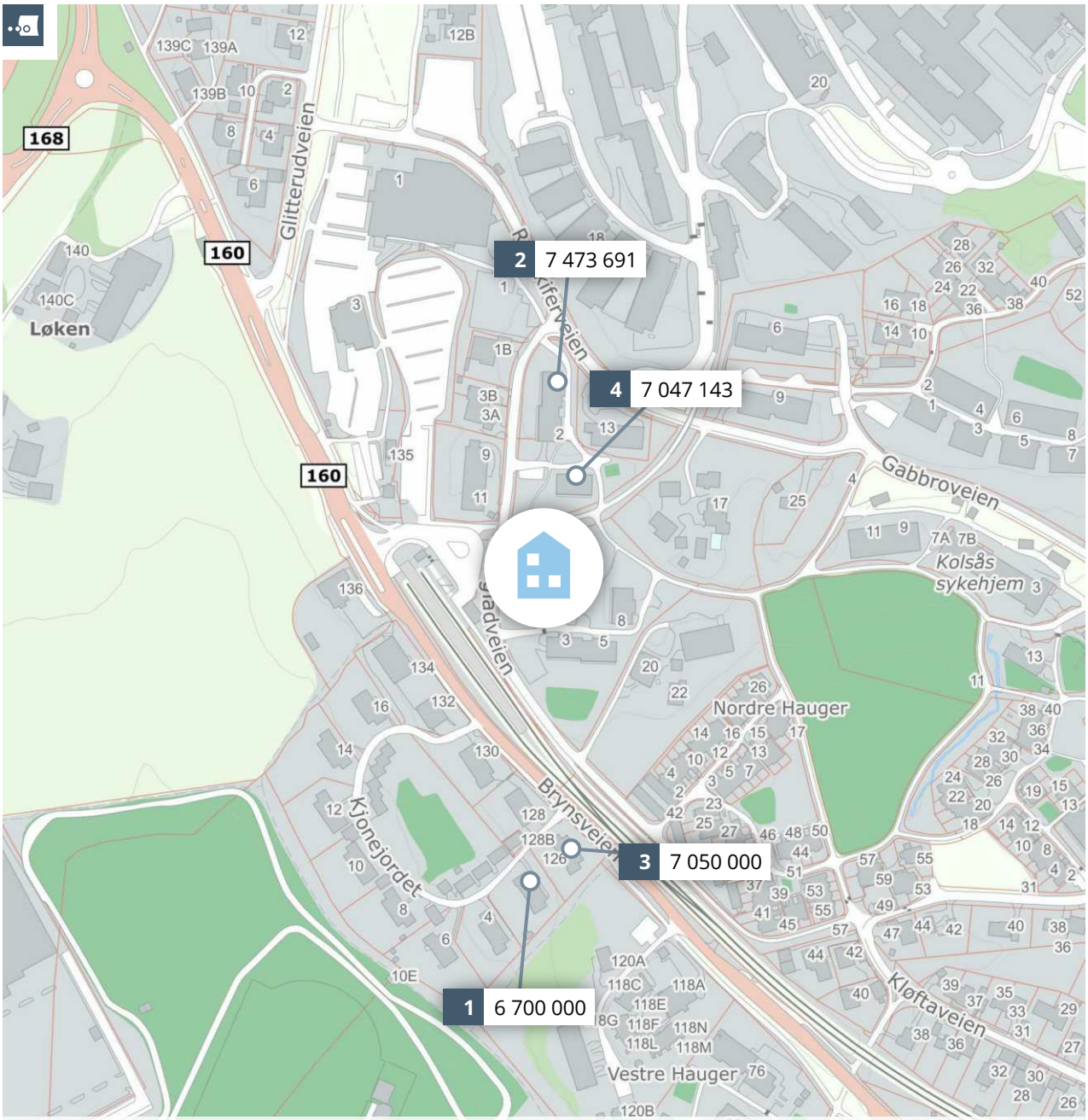
ALLE BLOKKENE ER SETT FRA TERRASSESIDE

Felt B1 – Blokkleiligheter (KOLSBERG)



2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/4933/100
Uthentet 2024-09-20 12:26



Meglers verdivurdering

NEDRE KOLSBERGGREND 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 30.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Kolsberggrend 4, 1352 KOLSÅS

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1980

GNR 90 BNR 58 FNR 0 SNR 34 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 10

Verdivurdert til

6 750 000

250 315	7 000 315	83 337
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	5 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	4 806
Formue	31 670
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjonejordet 2				04.03.2024	6 700 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**76 136**
	88 m²	1955	1. etg	3 sov						
2	Øvre Kolsberggrend 4				03.03.2025	6 990 000	**7 200 000**	273 691	7 473 691	**77 851**
	96 m²	1980	4. etg	4 sov						
3	Brynsveien 126				27.05.2025	7 199 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**78 333**
	90 m²	1955	2. etg	3 sov						
4	Øvre Kolsberggrend 3				09.09.2025	6 890 000	**6 775 000**	272 143	7 047 143	**73 408**
	96 m²	1977	2. etg	3 sov						

Denne leiligheten har en særdeles god intern beliggenhet i et rolig og barnevennlig bomiljø. Leiligheten ligger sentralt til med umiddelbar nærhet til Kolsås senter inkludert vinmonopol og apotek. En kort kjøretur tar deg til Bærums Verk eller Sandvika, med både storsenter og handlegater med kaféer, restauranter og kulturliv. Umiddelbar nærhet til T-bane og få meter til buss til Oslo via Sandvika med regiontog/flytog. Med kort avstand finner du både bhg., skoler i alle trinn og Bærum idrettspark. Nærhet til anlegg for ski/golf, samt turterreng, lokal skøyteis og løyper i marka.

- Oppusset i 2025/26
- Trappefri adkomst
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Stor uteplass m/ god møbleringsfrihet
- Stor felleshage og parkarealer
- Fint bad
- 3 gode soverom
- Ekstern bod
- Garasjeplass
- Godt med gjesteparkering

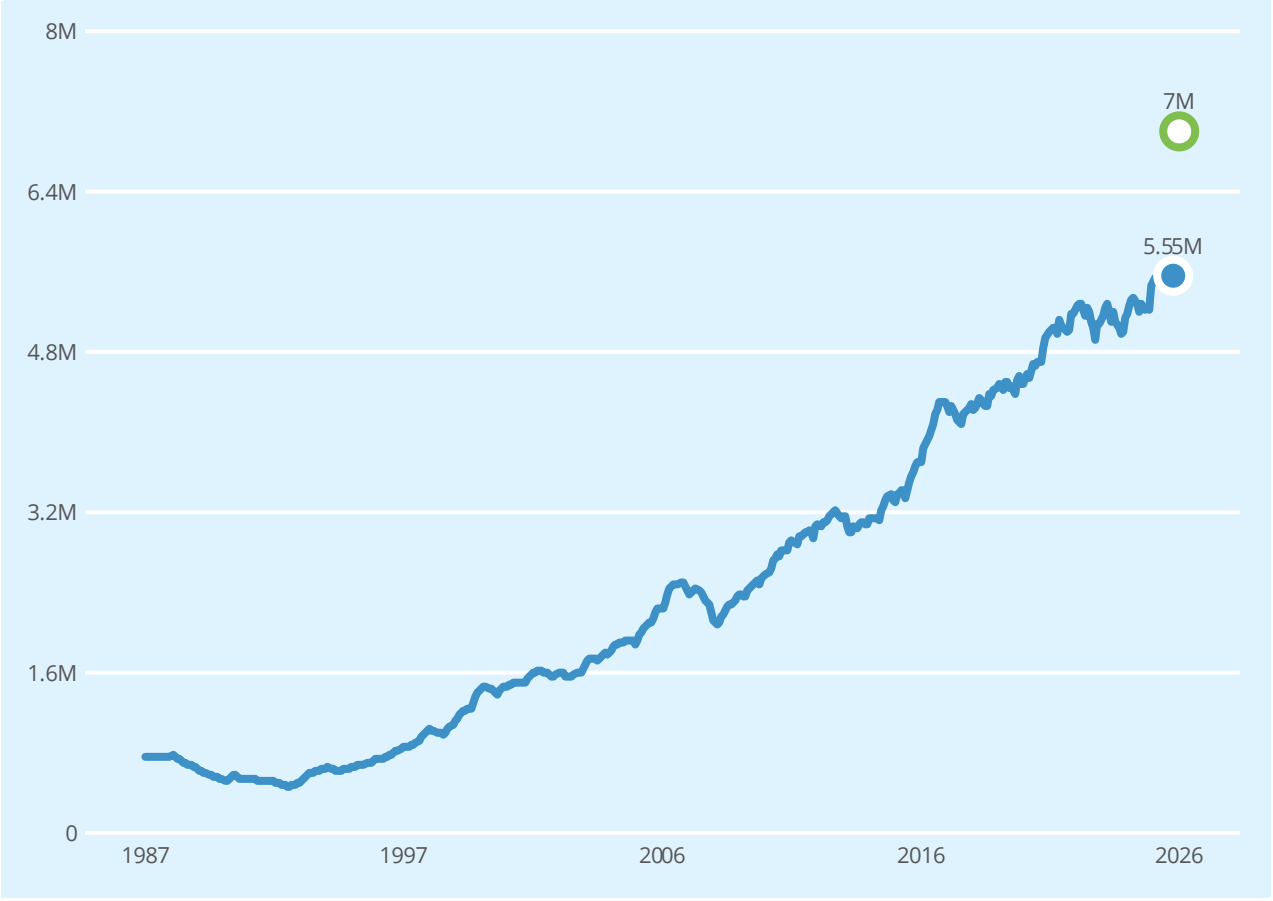
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2025	17.10.2025	07.11.2025	5 600 000	5 300 000	251 711	5 551 711	2
02.09.1988		02.09.1988	-	153 200	-	153 200	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert siden sist omsetning.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Kolsås 10 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Kolsås 10 grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

6 226 000 Salgspris i snitt
6 206 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 172 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

83 337 Nedre Kolsberggrend 4
Totalpris 7 000 315

76 601 Kolsås 10 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Nedre Kolsberggrend 4

Nabolaget Gabbroveien - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

SKOLER

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	11 min	
328 elever, 21 klasser	1 km	
Levre skole (1-7 kl.)	16 min	
581 elever, 25 klasser	1.3 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl...	17 min	
107 elever, 7 klasser	1.4 km	
Hauger skole (8-10 kl.)	8 min	
321 elever, 24 klasser	0.7 km	
Gjettum skole (8-10 kl.)	5 min	
329 elever, 24 klasser	3 km	
Rosenvilde videregående skole	9 min	
620 elever	0.7 km	
Rud videregående skole	11 min	
950 elever, 66 klasser	1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolsås	2 min	
Totalt 7 ulike linjer	0.1 km	
Kolsås	3 min	
Linje 3	0.2 km	
Sandvika stasjon	11 min	
Totalt 9 ulike linjer	6.5 km	
Oslo S	25 min	
Totalt 24 ulike linjer	21.1 km	
Oslo Gardermoen	55 min	

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (...	5 min	
67 barn	0.4 km	
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse...	5 min	
27 barn	0.4 km	
Kolsåstrollet barnehage (1-5 år)	6 min	
47 barn	0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Kolsås	3 min
Meny Kolsås	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	4 min
Boots apotek Kolsås	4 min
Kolsås Vinmonopol	4 min

SPORT

Kolsberg Hauger balløkke	5 min
Kolsåsparken sandvolley/petanque	5 min
Vest Helse og Trening	17 min
FitnessRoom Rykkinn	21 min

«Barnevennlig, sentralt, landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

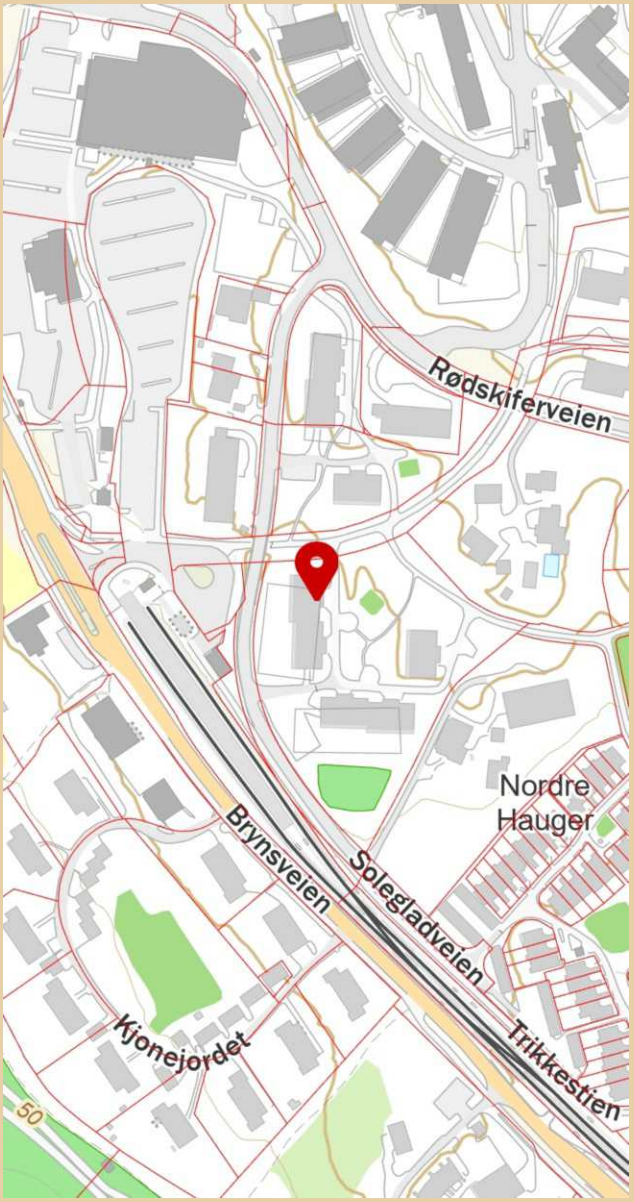
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Kolsberggrend 4, 1352 Kolsås
Gnr. 90, Bnr. 58, Snr. 34, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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