PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KJØRBOKOLLEN 43

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

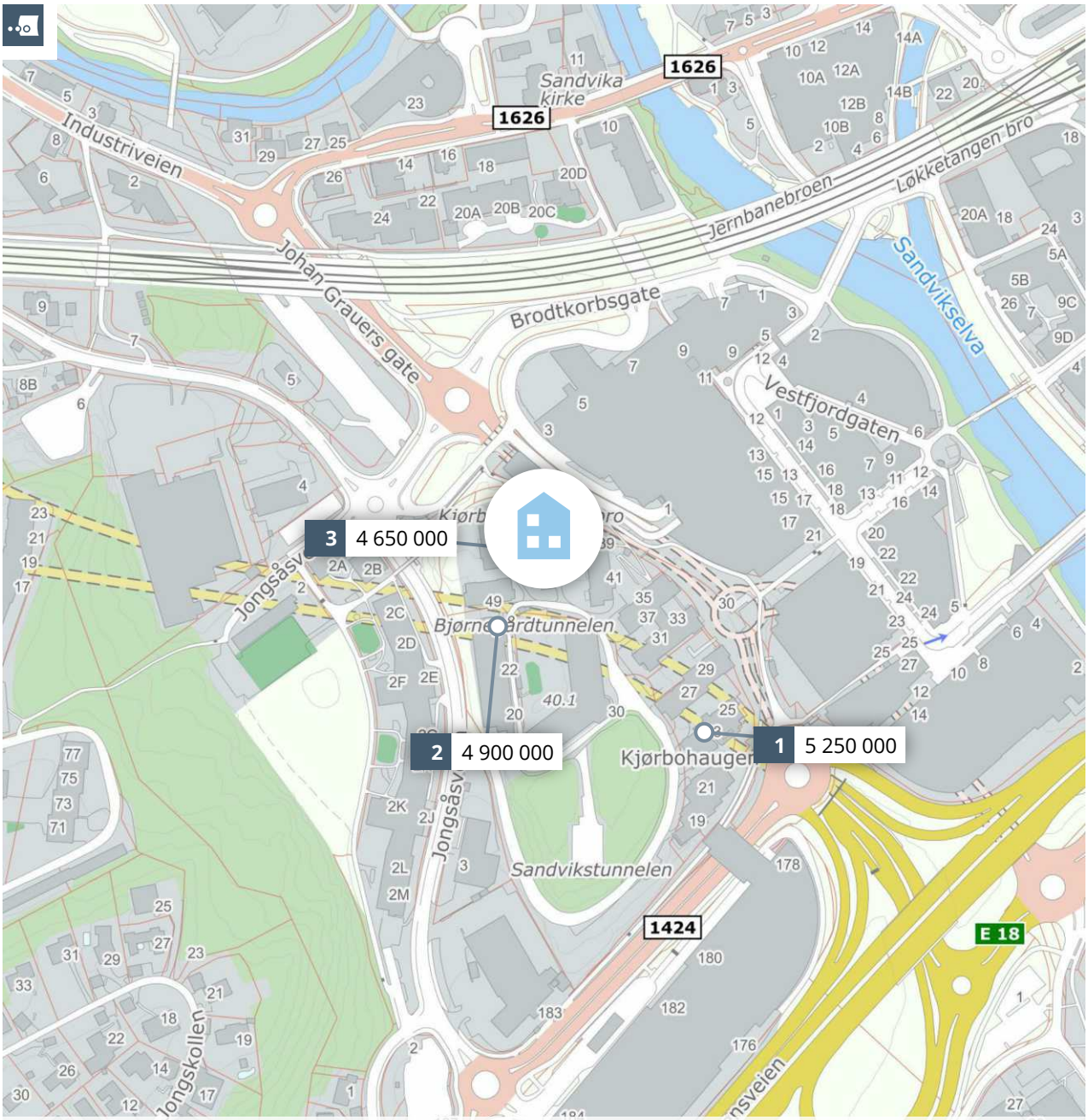
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KJØRBOKOLLEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.04.2026

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjørbokollen 43, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 52 BNR 144 FNR 0 SNR 56 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 15

Verdivurdert til

4 800 000

0	4 800 000	96 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	5 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	3 200
Formue	4 263
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjørbokollen 23 50 m² 2007	3. etg	1 sov	11.06.2025	5 180 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**105 000**
2	Kjørbokollen 24 56 m² 1999	1. etg	1 sov	25.08.2025	5 050 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**87 500**
3	Kjørbokollen 47 48 m² 2002	1. etg	1 sov	12.01.2026	4 700 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**96 875**

Arealeffektiv leilighet på 50 kvm med vestvendt markterrasse og heisadkomst til storsenter. Garasjeplass!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.2016	16.03.2016	05.04.2016	2 990 000	3 260 000	0	3 260 000	
18.04.2015	18.05.2015	08.06.2015	2 900 000	2 850 000	0	2 850 000	
15.02.2005	20.04.2005	07.07.2005	1 595 000	1 625 000	-	1 625 000	
09.03.2005	20.04.2005		1 595 000	1 625 000	-	1 625 000	
23.12.2002		23.12.2002	-	1 500 000	-	1 500 000	2

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

Leiligheter til salgs i Jong 15 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 852 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i Jong 15 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5 565 000 Salgspris i snitt
5 558 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

96 000 Kjørbokollen 43 Totalpris 4 800 000

87 387 Jong 15 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
87 223 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kjørbokollen 43, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 52, bnr. 144, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1762 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ER1973

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum **Vår ref:** Vegard Anjum

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Uavhengig Takstingeniør

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 1.etasje og inneholder: Entre, bad, kjøkken/stue og soverom. Utgang fra stue til steinbelagt uteplass

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt, men baderommet har oppnådd høy alder og oppgraderinger må forventes på sikt. Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Steinbelagt uteplass

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har Balansert ventilasjon (sentralanlegg).
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entre . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

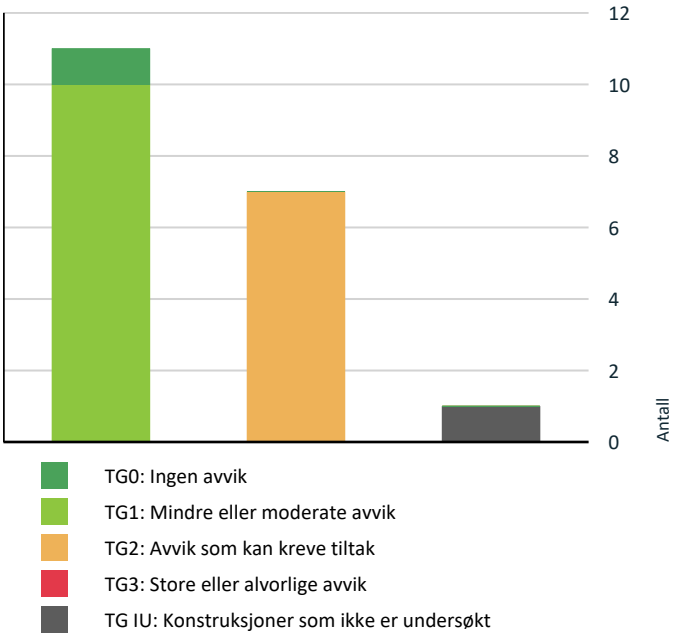
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass

Vinduene er vurdert å ha normal bruksslitasje sett i forhold til alder og funksjon. Det bemerkes at isolerglassene er over 20 år gamle og derfor ikke har samme energieffektivitet som nyere vinduer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registret noe svelling på vindusbrett/utforing

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utbedres svelling på vindusbrett/utforing for å hindre videre fuktopptak og skade på treverket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



- Det er registret noe svelling på vindusbrett/utforing

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass

Balkongdøren er vurdert å ha normal bruksslitasje sett i forhold til alder og funksjon. Det bemerkes at isolerglassene er over 20 år gamle og derfor ikke har samme energieffektivitet som nyere vinduer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Inngangsdøren tar i terskel ved åpning/lukking

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Inngangsdøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen ved åpning og lukking, for å unngå unødvendig slitasje på dørblad og terskel, samt sikre god funksjon og tetthet.

Tilstandsrapport



- Inngangsdøren tar i terskel ved åpning/lukking

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Steinbelagt uteplass er medtatt som Terrasse- og balkongareal (TBA) Oppmålt til ca 18 kvm

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvise glipper i skjøtene på parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Tiltak bør iverksettes for å utbedre glippene i skjøtene på parkettgulvet, for eksempel ved utskifting av skadde bord eller ved å fylle sprekkene med egnet materiale.

Dersom glippene ikke utbedres, kan dette føre til økt slitasje samt at det kan oppleves som estetisk sjenerende. Ved økt slitasje kan det bli nødvendig å legge nytt gulv.



- Det er stedvise glipper i skjøtene på parkettgulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken og soverom

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noen av dørene tar i karmen eller terskelen.
- Det er registrert svelleskader på lister og dørblad til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Noen av dørene bør justeres for å sikre fri bevegelse og forhindre unødvendig slitasje på karm og terskel.

- Svelleskader på lister og dørblad til badet bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på døren. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert funksjonalitet.



- Noen av dørene tar i karmen/terskel.



- Det er registrert svelleskader på lister og dørblad til badet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår 2002
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Sluket er fra byggeår og løsning på membran/tettesjiktet har passert forventet brukstid og oppgraderinger må forventes i nær fremtid.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Kontroll av fallforhold/høydeforskjell er gjort med utgangspunkt i topp flis ved terskel, da membranen ikke er synlig og kan konstateres.

(TEK97) :
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring . I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er enkelte slitte flisfuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Slitte flisfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



- Det er enkelte slitte flisfuger

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen i nær fremtid, da normal brukstid er overskredet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ved videre bruk av badet bør tett dusjkabinett installereres. Vær likevel klar over at det er forhøyet risiko for lekkasjer ved bruk av bad med usikkert/mangelfullt tettesjikt.

Tilstandsrapport



- Forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist noen svelleskader på servantinnredningen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Området med svelling bør forsegles med egnet produkt for å begrense videre fuktpåvirkning. Dersom skaden utvikler seg over tid, må utskifting av servantskapet påregnes.



- Det er påvist noen svelleskader på servantinnredningen

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i stender. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot dusjsonen fra soverommet. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet sitter i vegg mot fellesareal

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin.

Alder tatt i betraktning er kjøkkenet vurdert til å være i normal stand uten påvist slitasje eller skader utover det som anses som normal bruksslitasje. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i et brukt kjøkken. På bakgrunn av uttrykk og alder vil det likevel være naturlig å oppgradere kjøkkenet på sikt.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på soverom

Det anbefales å merke rørkurser i rørskapet og utarbeide enkel skisse eller foto av føringer. Dette gir bedre oversikt og gjør vedlikehold og eventuelle reparasjoner enklere, særlig siden rørene i hovedsak er skjult.

Forventet brukstid for rør-i-rør-systemer med PEX-rør og varerør er vanligvis mellom 50 og 100 år ved riktig montering og normale driftsforhold.

Bemerkning : Ved befaring den 02.04.2026 ble det registrert lekkasje i rørskap. Forholdet er i etterkant opplyst utbedret av Bærums Verk Rørleggerbedrift. Utbedringen er dokumentert med bilder/dokumentasjon, men det er ikke foretatt ny befaring for å verifisere utført arbeid.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har Balansert ventilasjon (sentralanlegg).

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget. Rørskapet for vannbåren gulvvarme er plassert i boden.

Det tas spesifikt forbehold om at undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg utover enkel visuell kontroll og dokumentkontroll. For ytterligere informasjon om anleggets tilstand anbefales det å kontakte fagmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i entre . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

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

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

   Det finnes enkelte samsvarserklæringer fra tidligere eier, men det er usikkert om det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999 og før tidligere eiers overtakelse.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Dersom el-anlegget ikke vurderes/kontrolleres av sakkyndig, kan eventuelle skjulte feil, mangler eller utdatert utførelse forbli uoppdaget. Dette kan medføre økt risiko for driftsproblemer, varmgang, jordfeil og i verste fall brannfare, samt usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og dokumentasjon.



Det er automatsikringer i sikringsskapet

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

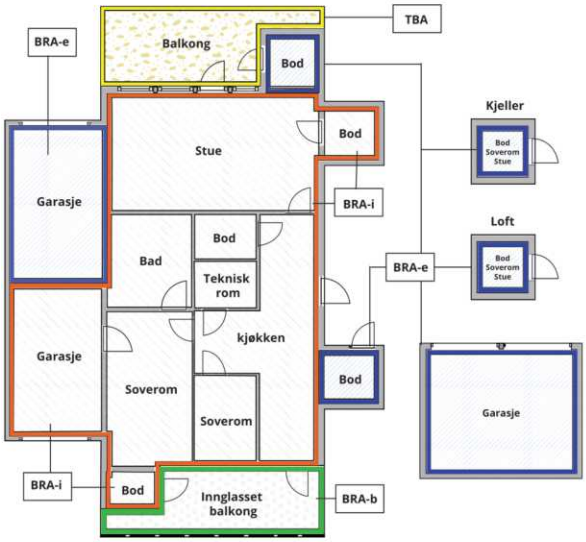
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	50			50	18
Kjellerbod		5		5	
SUM	**50**	**5**			**18**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Boden er merket 6. og Leil. 56. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.
Steinbelagt uteplass er medtatt som Terrasse- og balkongareal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Asker Rørleggerbedrift AS. : levering og montering av nytt gulvmontert klosett med P-lås, inkludert toalettsete, ballofix (stoppekran), trykkslange og overgangsnippel. 06.08.2025
- Bærums Verk Rørleggerbedrift AS (27.04.2026). Utbedring av lekkasje i rørskap. Utbedringene var lekkasje før ventilen, samt brudd i rørsystemet, trekkerør og dreneringsrør. Det er utført utskiftning av aktuelle ventiler, utbedring av brudd i rørsystemet, trekking av nytt rør gjennom eksisterende trekkerør, samt utbedring av dreneringsrør

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Tore Guriby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	144		56	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjørbokollen 43

Hjemmelshaver
Guriby Tore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026	Oppdatert egenerklæring gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Faktura	06.08.2025	Asker Rørleggerbedrift AS. : Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Generell Rapport	27.04.2026	Bærums Verk Rørleggerbedrift AS Utbedring av lekkasje i rørskap. Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ER1973

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260109
Addresse	Kjørbokollen 43		
Postnr.	1337	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Tore Guriby		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

91026888

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt toalett 2025 / Nytt dusjhjørne 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

-skiftet defekt toalett av Asker røleggerbedrift AS -skiftet defekt dusjhjørne av Asker Rørleggerbedrift AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av drypp fra ventiler i rørskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørleggers arbeid ledsaget av bilder

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ørnulf Wiig

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert nytt ventilasjons-aggregat

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse på installasjon

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Økt vedlikehold

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

I takstmanns tilstandsrapport står det at oppvaskmaskin følger med, det er ikke tilfelle.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.04.2026

Signert av *Tore Guriby*

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjørbokollen 43

Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	10 min 0.6 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	21 min 1.6 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 0.5 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandvika storsenter i Johan Grauer... Linje 250N, 270	5 min 0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.7 km
Hauger Linje 3	7 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 16 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

International Montessori barnehage... 24 barn	4 min 0.2 km
Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	11 min 0.8 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 95 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Sandvika Storsenter	4 min
Rema 1000 Sandvika	6 min

FINN

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

Sandvika Storsenter	4 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	6 min
Sandvika Vinmonopol	9 min

SPORT

Jong skole	9 min
Sandvika stadion	14 min
SATS Sandvika	7 min
FitnessRoom Sandvika	7 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

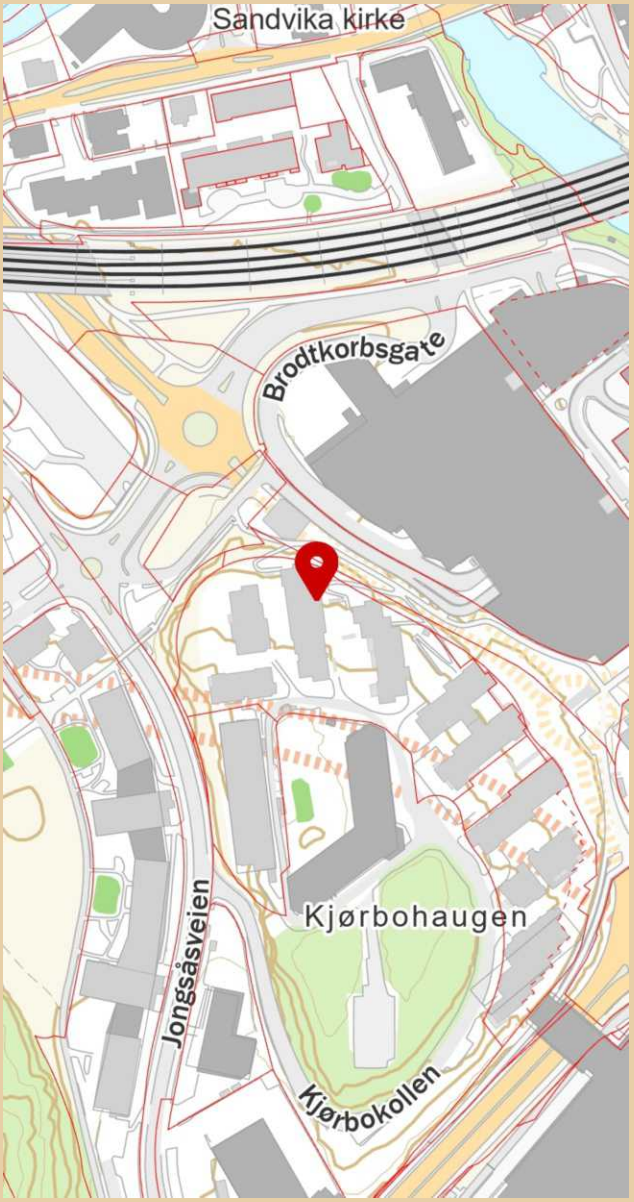
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

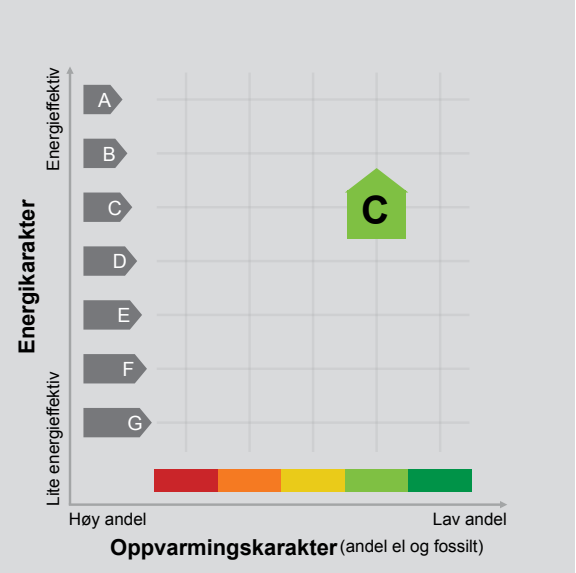
- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Kjørbokollen 43
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18606844
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	Energiattest-2025-224612
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kjørbokollen 43	18606844	U0202	56	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2002

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	4,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,69
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.11.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	26,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,8 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	106,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 723 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	134,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 728 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	134,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 723 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 805 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 918 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 723 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,5 %

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260109 . Vår ref.: 1270-1-056 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kjørbokollen 31-49
Organisasjonsnr:	985643415
Seksjonseier:	Guriby, Tore
Medeier:	
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Kjørbokollen 43, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	52
Bnr.	144

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91026888.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet består av 173 seksjoner, hvorav 169 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Utleie av seksjon må meldes til styret for registrering, jfr. vedtektenes §6. Avregning for varmt vann blir gjort 1 gang per år. Regningen går til ny eier. Avlesning bør foretas på overtagelsesdato, slik at kjøper/selger kan gjøre opp seg imellom. Avregning av gass mellom kjøper og selger må gjøres på overtagelsesdato, avlesning meldes til styret/forretningsfører. Styrets epost: kjorbokollen31-49@styrerommet.no I forbindelse med salg av leiligheter skal p-kortene overdras til kjøper. De fleste seksjonene har parkeringsplass i Kjørbokollen Garasjesameie, gnr 352 bnr 1 i Bærum Kommune. Se sameiets vedtekter. Felleskostnader for garasjeplassen faktureres 2 ganger i året. Kr 973,- i januar og kr 973,- i juli. pr.01.01.2022. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse pr. plass etter gjeldende priser. Styret er ansvarlig for nøkkelbestilling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 200,32,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	474,00	
Felleskostnader	2 726,32	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	319,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 263,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christian Engelstad, e-post: kjorbokollen31-49@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

KJØRBOKOLLEN 31 – 49

INNHOLD:

punkt 1	RO OG ORDEN
punkt 2	LEILIGHETER
punkt 3	DYREHOLD
punkt 4	BALKONGER- TERRASSER- UTEOMRÅDER
punkt 5	FELLESAREALER
punkt 6	AVFALL
punkt 7	GARASJE
punkt 8	KONFLIKTER OG KONSEKVENSER

Husordensregler har til formål å fremme et godt bomiljø med trivsel og trygghet for alle, samt forebygge tap eller skader som kan medføre unødvendige kostnader.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameiere er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjør seg kjent med reglene og overholder disse

Informasjon om sameiet finnes i elektronisk portal www.vibbo.no

Punkt 1 RO OG ORDEN

1.1 I tiden mellom 23 og 07 gjelder regler for vanlig nattero

1.2 Ved større oppussing / rehabilitering skal naboer varsles i god tid, direkte eller ved informasjon på oppslagstavle

1.3 Lydanlegg skal ikke tas med ut på terrasse / balkong / uteplass

Punkt 2 LEILIGHETER

2.1 Beboere i leilighetene plikter å sette opp navneskilt på eller ved inngangsdøren som viser hvem som bor i leiligheten. Skilt til postkasse og ringetablå skal være ensartet og skal bestilles fra styret.

2.2 Leilighetene må holdes oppvarmet ved fravær eller flytting i den kalde årstiden for å unngå at vann og avløp fryser

2.3 Avtrekksventiler på kjøkken/bad skal holdes åpne for å unngå kondens og muggdannelse

2.4 Sluk må rengjøres jevnlig. Unngå å helle produkter i avløpssystemet som kan medføre at rør tettes, eksempelvis fett, kaffegrut o.l.

2.5 Brannvarslingsklokke, vanligvis plassert ved inngangsdør, og varmedetektor, plassert ved tak eller vegg ved et av soverommene, må ikke fjernes eller frakobles. Disse er koblet til felles brannvarslingssystem. Evt. feil må meldes til styret.

2.6 Oppdages skadedyr i leiligheten som veggdyr- kakerlakker ect. må styret straks informeres. Kostnad med nødvendig desinfeksjon vil belastes seksjonseier.

2.7 Skader som oppstår eks. vannlekkasje, sprekker i konstruksjon o.l skal meldes til styret for vurdering av omfang, og hvorvidt skaden kan være forsikringsdekket

2.8 Sameiere som leier ut sine leiligheter plikter å melde dette til styre

2.9 Nøkler og port-åpner og overleveres leietaker. Eier er ansvarlig for å informere leietaker om husordensregler og som plikter å rette seg etter disse.

Punkt 3 DYREHOLD

3.1 Dyrehold er tillatt så fremst det ikke sjenerer naboer

Punkt 4 BALKONGER- TERRASSE- UTEOMRÅDER

4.1 Sluk på terrassene må holdes åpne for å unngå overflatevann og vann inntrengning

4.2 Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk

4.3 Må tøy tørkes på terrassen, skal det henges så lite synlig for andre som mulig.

4.4 Det er ikke tillatt å ristes tepper eller sengetøy ut fra balkonger, terrasser eller vinduer.

4.5 Det er ikke tillatt å henge tøyvask ute på helligdager.

4.6 Glass- og levegger på terrasser og balkonger skal være av samme type og farge som i byggene for øvrig.

4.7 Markiser og utvendige persienner skal følge den standard som er fastsatt av styret.

4.8 Grilling på terrasser/balkonger er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill

4.9 Det er skal ikke legges ut fuglemat på terrasser/ balkong eller uteområde. Fuglemat er også mat for rotter.

4.10 Plante kasser utenfor leilighetene på bakkeplan tilhører den enkelte seksjonseier og skal vedlikeholdes av eier

4.11 Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på terrasser/balkonger eller bygninger uten at særskilte grunner og tillatelse fra styret foreligger.

PUNKT 5 AVFALL

5.1 I avfallsrommene kastes husholdningsavfall, biologisk avfall og papp/papir. Husholdningsavfall og biologisk avfall skal være pakket i sammenknyttede avfallsposer og legges i tilegnede kontainer. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp slik at pappen fyller minst mulig og legges i container merket papp/papir

5.2 Gjenvinningsplast kastes i egen kontainer ute, mellom blokk 45 og 49.

5.3 Elektriske artikler, kjemikalier og større gjenstander vil ikke bli fjernet i felles avfallssystem.

PUNKT 6 TRAPPEGANGER – FELLESAREALER

6.1 Inngangsdører til oppganger og ut til garasjene skal alltid holdes låst. Ved anrop på dør port telefon skal det kun åpnes for personer som man har til hensikt å slippe inn i egen leilighet eller som man selv tar ansvar for å følge

6.2 Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som hindrer fri ferdsel i gangene. Det er rømningsvei ved brann. Naboer i samme etasje kan enes om å henge bilder eller andre dekorasjoner på veggene.

6.3 Det er ikke tillatt å utvide uteareal på bakkeplan utover det området som tilhører leiligheten ifølge byggetegninger.

6.4 Uteområder skal holdes ryddig og ikke benyttes som lagringsplass for annet enn det som hører til på disse steder. Sportsutstyr, barnevogner, handlevogner ect. må oppbevares i boder eller leilighet.

6.5 Sykler settes i sykkelstativer. Sykler som sjelden er i bruk, bes lagres i egen bod

PUNKT 7 GARASJE

7.1 Hver sameier som har garasjeplass plikter å bidra økonomisk til driften samt holde sin parkeringsplass ryddig.

7.2 Garasjeportene og alle dører som fører inn til garasjene skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjeporten må ikke åpnes for uvedkommende.

7.3 Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser på uteområdet. Hver husstand får to gjesteparkeringskort. Regler for gjesteparkering er beskrevet i vibbo.no

PUNKT 8 KONFLIKTER OG KONSEKVENSER

Eventuelle konflikter mellom naboer forutsettes i første omgang å bli ordnet opp partene imellom. Skal styret involveres må forholdet meldes inn skriftlig. Brudd på husordensregler er å anse som mislighold, og kan medføre sanksjoner.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kjørbokollen 31 - 49, org. nr. 985643415

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 28.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.07.2002

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kjørbokollen 31 - 49. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Bærum kommune, tinglyst 28.06.2002.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 169 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 52, bnr. 144 i Bærum kommune.

(2) Bruksenheten og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale med boder, garasjeplass etc. som er knyttet til bruksenheten.

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige husordensregler for eiendommen. Endringer av husordensreglene skal vedtas på årsmøtet.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet eier 8 utendørs gjesteparkeringsplasser på egen tomt. I tillegg eier sameiet 10 parkeringsplasser som inngår i et felles parkeringsregime styrt av Kjørbokollen Velforening.

Alle sameiere som eier en parkeringsplass er også sameiere i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg. Dette sameiet har eget styre med tilhørende vedtekter og ordensregler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal kontrollere sluk inne i leiligheten og på terrassen minst to ganger årlig (vår og høst).

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Vedlikeholdsplikten omfatter anlegg for gulvvarme frem til og med varmestokken som er plassert inne i leiligheten.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

(5) Utgifter til varmtvann i boligseksjoner betales i henhold til målt forbruk. Utgifter til gassforbruk betales etter måler(e) i de enkelte bruksenheter med innlagt gass.

(6) Utgifter til Kabel-TV/Bredbånd og filtre til ventilasjonsanleggene betales likt pr. boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6-5 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommer. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at bruksenheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 mnd. fra pålegget er mottatt.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

(7) Sameiet skal ha en valgkomite bestående av 2 medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning..

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

I BÆRUM KOMMUNE

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 352 bnr 1 i Bærum kommune som er en anleggseiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Kjørbokollen i Sandvika.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiegjenstanden, men hvor sameierne eier en ideell del knyttet opp mot seksjoner i Kjørbokollen 31-49 Boligsameie med gnr. 52 bnr. 144 i Bærum og Kjørbokollen 19-29 Boligsameie med gnr. 52 bnr. 147 i Bærum.

Anlegget er fordelt på tre plan; øvre plan (U1), midtre plan (U2) og nedre plan (U3)). De aktuelle plan, arealer og grenser mot øvrige eiendommer fremgår av vedlagte tegninger.

Sameiegjenstanden består av 381 parkeringsplasser, boder og tekniske rom.
Til hver sameieandel skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet ihht. sameiebrøken.

§ 3
Formål

Formålet er å ivareta sameiernes felles interesser i drift og administrasjon av sameiegjenstanden til beste for sameierne.

§ 4
BRUKSRETT

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod gir rett til en bestemt parkeringsplass eller bod i eiendommen i henhold til vedlagte oversikt, jfr. vedlegg x.

Sameieeiendommen kan, uten hensyn til om det er gitt enerett til bruk av arealer eller om det er fellesarealer, bare nyttes til det den er beregnet brukt til og innenfor de rammer og begrensinger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak av sameiermøtet eller styret om å endre parkerings- eller bodfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av eiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod tilknyttet seksjon kan bare overdras sammen med den seksjon den er knyttet til eller til andre seksjonseiere i SK 19-29 eller SK 31-49.
Der bod er plassert i bakkant av parkeringsplass, kan parkeringsplassen bare overdras sammen med boden.

Parkeringsplasser kan leies ut til andre sameiere, beboere i SK 19-29, SK 31-49, ansatte i butikkene på Sandvika Storsenter og leietakere hos Andenæs Eiendom på Kjørbokollen.

Salg skal meldes til forretningsfører.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

Sameieren kan ikke kreve oppløsing eller bruksdeling av sameiet/sameiegjenstanden i hht. Sameielovens § § 14 og 15.

§ 6
SAMEIERMØTE

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai.

Styret skal senest 1 måned før møtet varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med mint to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.
Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskapet
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 7
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10 av stemmene i sameiet skriftlig krever det og det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8
SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet i forhold til avgitte stemmer for parkeringsplasser, slik at hver parkeringsplass gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er av avgitt for.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres stemmingen ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av sameiegjenstanden som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 13.
3) endring av § 5 rettslige disposisjoner
4) endring av denne bestemmelse.

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

Ingen sameiere kan delta i avstemningen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Sameieloven § 7, 2. ledd. Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

§ 9
STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 4-6 medlemmer. Av medlemmene skal ett oppnevnes av styret i SK 19-29, ett av styret i SK 31-49, ett oppnevnes av Olav Thon Eiendom og ett av Andenæs Eiendom. Eventuelle øvrige medlemmer velges av sameiermøtet.
Styret velger selv sin leder.

Styrets oppgaver er å sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av sameiegjenstanden og ellers sørge for forvaltning av sameiernes anliggender i samsvar med sameieloven, disse vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder.
Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styre å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret har fullmakt til å representere sameierne i de forhold som ligger innenfor styrets oppgaver å utføre. Sameierne forpliktes av et flertall av styrets medlemmer i fellesskap.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes av sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styreleder og de øvrige styremedlemmene kan gis en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av sameiermøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

§ 10
INNKALLING TIL STYREMØTER

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede, og styremøtet er lovlig innkalt. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning, såfremt ikke samtlige tilstedeværende er enig om å avgjøre stemmelikheten på annen måte.

Styremedlem og eventuelt forretningsfører må ikke delta i behandling av eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11
REGNSKAP OG REVISJON

Styret har ansvar for at det føres regnskap og at årsberetning utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

§ 12

Sameieeiendommen skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdstiltak med tilhørende budsjett som skal fremlegges for det ordinære sameiermøte til godkjennelse.
Styret kan gjennomføre pålegge gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 13
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter relatert til sameieforholdet og sameiegjenstanden skal fordeles på eierne av parkeringsandeler med lik fordeling på hver parkeringsplass.
Til dekning av fellesutgiftene innbetaler parkeringsplasseierne et à kontobeløp, månedlig eller kvartalsvis, fastsatt av sameiermøtet eller av styret.

Tekniske anlegg som er plassert i eiendommen, men som helt eller i det vesentlige betjener andre eiendommer eies av de de betjener. Eierne av disse anleggene har selv ansvar for drift og vedlikehold av anleggene og arealene som er avsatt til anleggene.
Eieren har rett til nødvendig adkomst for ettersyn og vedlikehold.

Som følge av at deler av sameiegjenstanden eies og disponeres av næringsseksjoner, skal merverdiavgift spesifiseres på fakturaene som underlag for fradrag på inngående merverdiavgift.

§ 14
ANSVAR

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameierbrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett til å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere, jfr. Sameieloven § 8.

§ 15
Sameieloven

Sameielovens regler gelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

- - -

Vedlegg 1: P-plassoversikt (foreløpig, under arbeid)

P-plass nr	SNR	Boligselskap/firma
1	66	Sameiet 19-29
2	51	Sameiet 31-49
3	52	Sameiet 31-49
4	53	Sameiet 31-49
5	50	Sameiet 31-49
8	56	Sameiet 31-49
9	66	Sameiet 31-49
10	58	Sameiet 31-49
11	59	Sameiet 31-49
12	60	Sameiet 31-49
13	61	Sameiet 31-49
14	62	Sameiet 31-49
15	63	Sameiet 31-49
16	49	Sameiet 19-29
17	65	Sameiet 31-49
18	57	Sameiet 31-49
19	33	Sameiet 31-49
20	87	Sameiet 31-49
21	84	Sameiet 31-49
22	85	Sameiet 31-49
23	86	Sameiet 31-49
24	51	Sameiet 19-29
25	29	Sameiet 31-49
26	30	Sameiet 31-49
27	31	Sameiet 31-49
28	32	Sameiet 31-49
29	68	Sameiet 31-49
30	64	Sameiet 31-49
31	35	Sameiet 31-49
32	36	Sameiet 31-49
33	37	Sameiet 31-49
34	46	Sameiet 31-49
35	39	Sameiet 31-49
36	40	Sameiet 31-49
37	41	Sameiet 31-49
38	42	Sameiet 31-49
39	108	Sameiet 19-29
41	67	Sameiet 31-49
42	44	Sameiet 31-49
43	45	Sameiet 31-49
44	46	Sameiet 31-49

45	47	Sameiet 31-49
46	48	Sameiet 31-49
47	38	Sameiet 31-49
49	70	Sameiet 31-49
50	71	Sameiet 31-49
51	92	Sameiet 31-49
52	91	Sameiet 31-49
53	90	Sameiet 31-49
54	89	Sameiet 31-49
55	76	Sameiet 31-49
57	114	Sameiet 19-29
58	111	Sameiet 31-49
59	34	Sameiet 31-49
60	7	Sameiet 31-49
61	98	Sameiet 31-49
62	82	Sameiet 31-49
64	105	Sameiet 31-49
65	176	Sameiet 31-49
66	177	Sameiet 31-49
67	95	Sameiet 31-49
69	69	Sameiet 31-49
70	80	Sameiet 31-49
71	99	Sameiet 31-49
72	112	Sameiet 31-49
73	120	Sameiet 31-49
74	99	Sameiet 19-29
76	100	Sameiet 19-29
77	94	Sameiet 31-49
78	93	Sameiet 31-49
79	72	Sameiet 31-49
80	73	Sameiet 31-49
81	74	Sameiet 31-49
82	75	Sameiet 31-49
83	103	Sameiet 19-29
84	77	Sameiet 31-49
85	78	Sameiet 31-49
86	79	Sameiet 31-49
87	109	Sameiet 31-49
89	103	Sameiet 31-49
90	102	Sameiet 31-49
91	108	Sameiet 31-49
92	123	Sameiet 31-49
94	101	Sameiet 31-49

95	64	Sameiet 19-29
96	152	Sameiet 31-49
97	63	Sameiet 19-29
98	29	Sameiet 19-29
99	35	Sameiet 19-29
100	23	Sameiet 19-29
101	25	Sameiet 19-29
103	21	Sameiet 19-29
104	26	Sameiet 19-29
106	24	Sameiet 19-29
107	22	Sameiet 19-29
108	57	Sameiet 19-29
109	56	Sameiet 19-29
110	55	Sameiet 19-29
111	58	Sameiet 19-29
114	104	Sameiet 19-29
115	86	Sameiet 19-29
116	110	Sameiet 19-29
117	113	Sameiet 19-29
118	112	Sameiet 19-29
119	83	Sameiet 19-29
120	84	Sameiet 19-29
121	81	Sameiet 19-29
122	85	Sameiet 19-29
123	77	Sameiet 19-29
125	74	Sameiet 19-29
126	73	Sameiet 19-29
127	68	Sameiet 19-29
128	69	Sameiet 19-29
129	106	Sameiet 19-29
137	76	Sameiet 19-29
140	18	Sameiet 19-29
141	19	Sameiet 19-29
142	37	Sameiet 19-29
143	30	Sameiet 19-29
144	65	Sameiet 19-29
145	17	Sameiet 19-29
146	36	Sameiet 19-29
147	43	Sameiet 19-29
148	44	Sameiet 19-29
149	144	Sameiet 31-49
150	154	Sameiet 31-49
151	151	Sameiet 31-49
152	173	Sameiet 31-49

153	153	Sameiet 31-49
154	147	Sameiet 31-49
155	146	Sameiet 31-49
156		Sameiet 19-29
158	107	Sameiet 31-49
159	106	Sameiet 31-49
160	122	Sameiet 31-49
161	104	Sameiet 31-49
162	116	Sameiet 31-49
163	113	Sameiet 31-49
166	121	Sameiet 31-49
167	82	Sameiet 19-29
168	115	Sameiet 31-49
169	114	Sameiet 31-49
171	110	Sameiet 31-49
173	148	Sameiet 31-49
174	149	Sameiet 31-49
175	158	Sameiet 31-49
176	157	Sameiet 31-49
177	142	Sameiet 31-49
178	144	Sameiet 31-49
179	150	Sameiet 31-49
180	75	Sameiet 19-29
181	42	Sameiet 19-29
182	41	Sameiet 19-29
183	40	Sameiet 19-29
184	67	Sameiet 19-29
185	20	Sameiet 19-29
186	39	Sameiet 19-29
187	38	Sameiet 19-29
188	45	Sameiet 19-29
189	46	Sameiet 19-29
190	47	Sameiet 19-29
191	72	Sameiet 19-29
192	93	Sameiet 31-49
193	70	Sameiet 19-29
194	131	Sameiet 31-49
195	159	Sameiet 31-49
196	141	Sameiet 31-49
197	161	Sameiet 31-49
198	143	Sameiet 31-49
199	160	Sameiet 31-49
200	156	Sameiet 31-49
202	124	Sameiet 31-49

204	126	Sameiet 31-49
206	125	Sameiet 31-49
207	119	Sameiet 31-49
208	118	Sameiet 31-49
209	117	Sameiet 31-49
210	81	Sameiet 31-49
211	97	Sameiet 31-49
212	96	Sameiet 31-49
215	2	Sameiet 31-49
216	3	Sameiet 31-49
217	5	Sameiet 31-49
218	6	Sameiet 31-49
219	7	Sameiet 31-49
220	8	Sameiet 31-49
221	9	Sameiet 31-49
222	26	Sameiet 31-49
223	22	Sameiet 31-49
225	54	Sameiet 19-29
224	8	Sameiet 19-29
226	17	Sameiet 31-49
227	16	Sameiet 31-49
228	95	Sameiet 19-29
229	14	Sameiet 31-49
230	13	Sameiet 31-49
231	12	Sameiet 31-49
232	11	Sameiet 31-49
233	10	Sameiet 31-49
235	107	Olav Thon Eiendom Sør AS Prosjekt: Kjørbokollen Garasjesameie
236	20	Sameiet 31-49
237	21	Sameiet 31-49
238	73	Andenæs Eiendom
239	23	Sameiet 31-49
240	24	Sameiet 31-49
241	25	Sameiet 31-49
245	49	Sameiet 31-49
247	130	Sameiet 31-49
248	129	Sameiet 31-49
249	134	Sameiet 31-49
250	27	Sameiet 31-49
253	133	Sameiet 31-49
254	132	Sameiet 31-49
255	93	Sameiet 19-29
256	96	Sameiet 19-29

257	137	Sameiet 31-49
258	79	Sameiet 19-29
289	59	Sameiet 19-29
290	62	Sameiet 19-29
291	5	Sameiet 19-29
292	4	Sameiet 19-29
293	60	Sameiet 19-29
294	61	Sameiet 19-29
295	171	Sameiet 31-49
296	12	Sameiet 19-29
297	140	Sameiet 31-49
298	145	Sameiet 31-49
299	135	Sameiet 31-49
300	139	Sameiet 31-49
301	138	Sameiet 31-49
302	52	Sameiet 19-29
308	136	Sameiet 31-49
309	1	Sameiet 31-49
311	18	Sameiet 31-49
312	18	Sameiet 31-49
313	75	Sameiet 19-29
316	101	Sameiet 19-29
317	19	Sameiet 31-49
318	78	Sameiet 19-29
319	98	Sameiet 19-29
320	43	Sameiet 31-49
321	111	Sameiet 19-29
327	94	Sameiet 19-29
328	50	Sameiet 19-29
329	102	Sameiet 19-29
330	170	Sameiet 31-49
331	13	Sameiet 19-29
332	14	Sameiet 19-29
333	15	Sameiet 19-29
334	16	Sameiet 19-29
335	10	Sameiet 19-29
336	9	Sameiet 19-29
337	80	Sameiet 19-29
341	15	Sameiet 31-49
347	106	Sameiet 19-29
349	109	Sameiet 19-29
351	83	Sameiet 31-49
381	97	Sameiet 19-29
-	7	Sameiet 19-29
-	8	Sameiet 19-29

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1270
SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Møterom "Kunnskapshjørnet" i Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1338 Sandvika.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Signering av protokoll
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité
9. Sak om Unlock

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Signering av protokoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne velges på Årsmøtet

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1270 Sameiet Kjørbokollen 31-49 årsregnskap 2025.pdf
2. 1270 Sameiet Kjørbokollen 31-49.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Her er valgkomiteens innstilling til styreleder og styremedlemmer:

Roller og kandidater

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

- Christian Engelstad, Brækhus Advokatfirma AS

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

- Erik Nilsson, Kjørbokollen 45
- Johnny Karlsen, Kjørbokollen 49

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

- Tommy Dino Eliassen (ønsker å fortsette i styret 1 år til), Kjørbokollen 31

Vedlegg

1. Innstilling fra Valgkomiteen.pdf
2. AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER.pdf

Sak 8

Valgkomité

Valgkomiteen har ikke meldt inn kandidat.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Sak om Unlock

Forslag fremmet av:
Hans Petter Frimann Paulsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak til orientering

Forslag til vedtak
Sak til orientering

Vedlegg
5. Sak om Unlock.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31–49

Tillitsvalgte

Styret

Styret valgt på årsmøte 10.04.2025:

- Styreleder: Thy Nguyen Brenna
- Styremedlem: Tor Magnus Kveldsvik
- Styremedlem: Tommy Dino Eliassen
- Styremedlem: Marius Min Soo Svendsen

Marius Min Soo Svendsen trådte ut av styret 18.05.2025 av personlige årsaker. Styret har etter dette bestått av tre medlemmer, i samsvar med vedtektene.

Generelle opplysninger om Sameiet Kjørbokollen 31–49

Sameiet består av 173 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 643 415. Sameiet ligger i Bærum kommune

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS

Styrets arbeid i 2025

I 2025 har styret hatt 14 ordinære styremøter samt arbeidsmøter, prosjektoppfølging og befaringer. Styret har arbeidet strukturert med både løpende drift og større strategiske vurderinger.

Følgende hovedområder har vært prioritert:

Vedlikehold og tekniske tiltak

Rør og vannhåndtering

- Utbedring av rør under garasjeanlegget
- Håndtering av større vannlekkasje i Kjørbokollen 45 i mars 2025
- Oppfølging av forsikringssak og tekniske undersøkelser
- Forebyggende vurdering av rørsystem og drenering

Styret har hatt særskilt fokus på å redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Takrenner og nedløp

Flere saker knyttet til feilmontering og vannavrenning er behandlet og fulgt opp. Enkeltsaker er avsluttet og gjennomført

Fasade og utvendig vedlikehold

- Rens av fasade

- Kartlegging av råteskader
- Oppretting av støttemur og Trollstigen
- Maling av ståldører i oppganger
- Oppstart maling av ett bygg (to oppganger) i 2025

Vedlikeholdet er gjennomført planmessig og i tråd med vedlikeholdsplanen.

Heisprosjekt – langsiktig investering

Oppgradering av heisene har vært den mest strategiske saken i 2025.

Det er gjennomført:

- Teknisk vurdering av alle heiser
- Innhenting av tilbud fra flere leverandører
- Konkret tilbud på oppgradering av 10 heiser

Styret har nå:

- Oppdatert tilstandsvurdering
- Konkret kostnadsramme
- Prosjektstruktur delt i faser

Det gjenstår å ta stilling til finansieringsmodell (egenkapital, lån eller kombinasjon). Dette vil være en sentral sak videre inn i 2026.

OTE – fordeling av felleskostnader

Sameiet har i 2025 hatt en omfattende juridisk og økonomisk gjennomgang av fordeling av felleskostnader med OTE Eiendom.

Det er avdekket at:

- OTE betaler 4,43 % av felleskostnader
- Eierbrøken er 7,36 %

Styret har innhentet juridisk vurdering fra OBOS

Det er per 31.12.2025 ikke fattet endelig beslutning i saken.
Saken vil bli videre behandlet i 2026 med mål om å sikre korrekt og rettferdig kostnadsfordeling i tråd med regelverket.

HMS

- Halvårlig HMS-runde gjennomført
- Kontroll og godkjenning av gasspeiser
- Gasstilsyn gjennomført og avvik lukket

Styret har videreført systematisk HMS-arbeid og dokumentasjon.

Leverandøravtaler og drift

- Samarbeidsmøte med vaktmesterselskap ABVK

- Gjennomgang og reforhandling av leverandøravtaler
- Oppfølging av ventilasjonsavtale

Målet har vært bedre kostnadskontroll og kvalitet i leveransene.

Økonomisk gjennomgang

Resultat

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 88 357, jf. resultatregnskapet

Årsresultat 2025

Underskuddet vurderes som moderat og håndterbart, og må sees i sammenheng med:

- Omfattende utbedring av rør under garasjetak
- Håndtering av vannlekkasjer
- Økte kommunale avgifter
- Generell kostnadsvekst

Styret vurderer at underskuddet ikke svekker sameiets økonomiske bæreevne.

Driftsinntekter – avvik mot budsjett

Sum driftsinntekter: 9 588 809 kr
Budsjett: 9 825 000 kr
Avvik: -236 191 kr

Årsresultat 2025

Avviket skyldes i hovedsak lavere «andre inntekter» enn budsjettert. Innkrevede felleskostnader ligger i praksis på budsjett. Avviket vurderes som moderat og innenfor normal variasjon.

Arbeidskapital

Omløpsmidler pr. 31.12.2025: 2 624 572 kr
Kortsiktig gjeld: 1 398 207 kr

Arbeidskapital: **kr 1 226 365**

Likviditeten er noe redusert sammenlignet med 2024, men vurderes fortsatt som forsvarlig og stabil.

Energikostnader

Sameiet gikk over til **Norgespris fra 15. oktober 2025**, og styret ser allerede innsparinger på energikostnadene. Dette gir økt forutsigbarhet fremover.

Felleskostnader

Styret har vedtatt 6 % justering fra 01.01.2026 for å møte:

- Økte kommunale avgifter
- Generell kostnadsvekst
- Forventede vedlikeholdsforpliktelser

Lån

Sameiet har fortsatt ingen lån

Dette gir økonomisk handlefrihet, særlig i forbindelse med kommende heisprosjekt.

Styrets samlede vurdering

2025 har vært preget av:

- Strukturering av økonomi
- Håndtering av teknisk risiko (rør og heis)
- Juridisk avklaring knyttet til OTE
- Systematisk HMS-arbeid
- Planmessig vedlikehold

Sameiet står økonomisk solid, men 2026 vil kreve strategiske beslutninger knyttet til finansiering av heisprosjektet.

Styret vurderer at sameiet er godt forberedt på kommende investeringer, og at drift og økonomi er under kontroll.

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49
ORG.NR. 985643415, KLIENTNR. 1270

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 039 594	8 744 043	9 040 000	9 556 000
Andre anlegg	9	53 200	38 100	25 000	0
Andre inntekter	3	496 015	1 243 736	760 000	850 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 588 809**	**10 025 879**	**9 825 000**	**10 406 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 225	-50 287	-56 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-21 819	-14 313	-19 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-292 820	-281 560	-297 000	-310 500
Konsulenthonorar		-185 553	-288 396	-100 000	-195 000
Drift og vedlikehold	7	-1 647 771	-2 279 106	-1 999 000	-1 916 120
Forsikringer		-704 725	-606 345	-704 000	-771 861
Kommunale avgifter	8	-1 785 468	-1 335 356	-1 570 000	-1 805 500
Andre anlegg	9	-4 409	-4 166	-25 000	-25 000
Kostnader sameie		-82 677	-87 084	-85 000	-85 000
Energi/fyring	10	-2 721 296	-2 666 552	-3 000 000	-2 670 000
TV-anlegg/bredbånd		-850 164	-733 275	-730 000	-897 542
Andre driftskostnader	11	-1 003 209	-1 184 041	-681 000	-876 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 764 137**	**-9 830 481**	**-9 666 000**	**-10 025 523**
DRIFTSRESULTAT		**-175 328**	**195 398**	**159 000**	**380 477**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	86 970	84 342	0	0
Finanskostnader		0	-170	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**86 970**	**84 172**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-88 357**	**279 570**	**159 000**	**380 477**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	279 570		
Fra opptjent egenkapital:		-88 357	0		

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49
ORG.NR. 985643415, KLIENTNR. 1270

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 607	21 118
Forskuddsbetalte kostnader		73 346	61 704
Andre kortsiktige fordringer	13	506 718	506 718
Driftskonto OBOS-banken		1 630 384	1 088 847
Sparekonto OBOS-banken		176 497	170 548
Sparekonto OBOS-banken II		219 020	208 094
SUM OMLØPSMIDLER		**2 624 572**	**2 057 028**
SUM EIENDELER		**2 624 572**	**2 057 028**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 226 364	1 314 722
SUM EGENKAPITAL		**1 226 364**	**1 314 722**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		160 723	106 016
Leverandørgjeld		1 236 820	636 291
Skyldige offentlige avgifter	14	121	0
Annen kortsiktig gjeld	15	543	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 398 207**	**742 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 624 572**	**2 057 028**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 11.02.2026
Styret i Sameiet Kjørbokollen 31-49

Thy Nguyen Brenna/s/ Tommy Dino Eliassen7s/ Tor Magnus Kveldsvik/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 821 840
Forretningslokale	362 952
TV/Internett	854 802
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 039 594**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning gass	40 194
Bodleie	6 000
Nøkler	125
Skilt	375
Avregning vann	413 217
Viderefakturering	36 104
SUM ANDRE INNTEKTER	**496 015**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-858
Arbeidsgiveravgift	-57 367
SUM PERSONALKOSTNADER	**-64 225**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 819
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 819**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-668 779
Drift/vedlikehold VVS	-348 662
Drift/vedlikehold elektro	-162 260
Drift/vedlikehold heisanlegg	-274 451
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 381
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 618
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 620
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 647 771**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-945 104
Renovasjonsgebyr	-827 298
Kommunale avgifter	-13 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 785 468**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG

Leieinntekter Hybel	53 200
KOSTNADER	
Strøm og nettleie	-1 469
Diverse kostnader	-2 941
SUM KOSTNADER	**-4 409**
SUM ANDRE ANLEGG	**48 791**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-313 040
Fjernvarme	-2 209 262
Andre fyringskostnader	-198 994
SUM ENERGI / FYRING	**-2 721 296**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-699
Vaktmestertjenester	-543 990
Renhold ved firmaer	-431 637
Andre driftskostnader	-14 469

Trykksaker	-1 367
Andre kontorkostnader	-236
Porto	-2 525
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 086
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 003 209**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	65 200
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 291
Andre renteinntekter	1 047
SUM FINANSINNTEKTER	**86 970**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt avregning vann, gass og strøm	506 718
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**506 718**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-121
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-121**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-858
Gebyr og fakturaomkostninger til gode	315
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-543**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZY5SK-GUUM1-MF2JQ-6T8EM-3KC1K-MEKXK

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-17 20:15:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZY5SK-GUUM1-MF2JQ-6T8EM-3KC1K-MEKXK

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Fra: Kjell Gunnar Rohde-Moe <kjell.gunnar.rohde-moe@outlook.com>
Sendt: fredag, februar 20, 2026 3:36:40 p.m.
Til: Thy Brenna <nththy@hotmail.com>
Kopi: Tor magnus kveldsvik <tormkv81@live.no>; Tommy Dino Eliassen <tommy@eliassen.me>; Vibeke Karlsen <vibeke.karlsen@obos.no>; Styrets epost Styrerommet <kjorbokollen31-49@styrerommet.no>
Emne: Samelet Kjørbokollen 31-49, innstilling av kandidater til styreleder og styremedlemmer

Hei;

Her er valgkomiteens innstilling til styreleder og styremedlemmer:

styreleder:
Christian Engelstad, Brækhus Advokatfirma AS

styremedlemmer:
Johnny Karlsen, Nr 49
Erik Nilsson, Nr 45

Tor Magnus er ikke på valg og fortsetter derfor i neste periode.

på vegne av valgkomiteen:

Vennlig hilsen,
Kjell Gunnar Rohde-Moe
Telefon 99 49 78 29

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom

X

og

Christian Engelstad (15.12.80)

er det inngått følgende avtale:

§ 1 Oppdragets varighet

Christian Engelstad velges som ekstern styreleder for X for styreperioden 2026/2027.

Avtalen opphører automatisk etter årsmøte 2027.

§ 2 Oppdragets innhold

Engelstad skal i sin rolle som styreleder i boligsameiet lede, og i samarbeid med resten av styret drifte sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet.

Engelstad har et særskilt ansvar for oppfølgning av sameiets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, samt kontroll av sameiets virksomhet (heriblant HMS).

Engelstad skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter og årsmøter (ordinære/ekstraordinære). Engelstad skal påse at det det blir ført protokoll fra alle møter.

Engelstad skal sammen med et øvrig styremedlem påse betaling av fakturaer.

Engelstad skal påse rapportering og oppfølgning opp mot forretningsfører og offentlige myndigheter.

Engelstad skal for øvrig utføre de arbeidsoppgaver som naturlig ligger til vervet som styreleder.

§ 3 Ferie

Ferieavvikling avtaler med de øvrige styremedlemmer for dermed å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og at styremedlemmene følger opp sine arbeidsoppgaver iht. internt avtalt arbeidsfordeling.

Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for sameiets beboere.

Sameiet skal ha et fungerende HMS/Internkontroll system.

Sameiet skal påse at styremedlemmene, heriblant styreleder, er forsikret.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar stort kr. 200.000. Honoraret deles i to betalinger, der første betaling skjer i oktober/november 2026, og der siste betaling skjer etter årsmøte 2027.

Honorar utover det som fremkommer av første ledd, eksempelvis dersom arbeidsoppgavene utvides, må avtales særskilt og skriftlig med styret.

§ 6 Andre tjenester

Engelstad benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom sameiet ønsker utført rene advokatoppdrag må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter at det fattes et styrevedtak, og at styreleder ikke deltar i behandlingen av saken.

_____ _____

styremedlem 1 Christian Engelstad

_____

Styremedlem 2



Vedr. årsmøtet.

jeg at en representant for R.Bergersen kunne komme og informere om muligheten for unlock - som vi jo allerede har tilgang til i alle våre felleslåser, men som vi ikke har tatt i bruk.
Representanten fra R. Bergersen vil da kunne bekrefte at "det nesten er gratis" å aktivere denne muligheten for alle i sameiet.
Som tidligere nevnt var en representant fra R.Bergersen tilstede på årsmøtet og informerte, da vi i sin tid fikk nøkkelbrikker.
Det er derfor fint om styret kan bekrefte at en representant fra R.Bergersen kan få komme, også på årets årsmøte.
Det er viktig at styret svarer på dette så raskt som mulig,
så R. Bergersens representant i så fall kan få satt av tid til årsmøtet vårt.
Jeg kan ta meg av kommunikasjonen med R.Bergersen vedr. dette, om ønskelig fra styret.
Mvh.
Hans Petter Friman Paulsen.
Tlf : 960 15 010.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26
Selskapsnummer: 1270 **Selskapsnavn:** SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Organisasjonsnummer: 985643415
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Møterom "Kunnskapshjørnet" i Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1338 Sandvika.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Signering av protokoll

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne velges på Årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Svarverud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Det ble reist innsigelse mot møteinnkallingen vedrørende sak 9, da forslagsstiller mente at saken ikke var korrekt fremstilt. Innsigelsen ble presentert for årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt. (Enstemmig vedtatt)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Her er valgkomiteens innstilling til styreleder og styremedlemmer:

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christian Engelstad, Brækhus Advokatfirma AS

Følgende stilte til valg:
Christian Engelstad, Brækhus Advokatfirma AS

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Johnny Karlsen, Kjørbokollen 49
Erik Nilsson, Kjørbokollen 45

Følgende stilte til valg:
Johnny Karlsen, Kjørbokollen 49
Erik Nilsson, Kjørbokollen 45

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tommy Dino Eliassen (ønsker å fortsette i styret 1 år til), Kjørbokollen 31

Følgende stilte til valg:

Tommy Dino Eliassen (ønsker å fortsette i styret 1 år til), Kjørbokollen 31

8. Valgkomité

Valgkomiteen har ikke meldt inn kandidat.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen ble valgt

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen ble valgt

9. Sak om Unlock

Fremmet av: Hans Petter Frimann Paulsen

Sak til orientering

✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Sak til orientering.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Under behandlingen av saken besluttet årsmøtet og heller votere over om styret skulle arbeide videre med saken, fremfor at saken ble tatt til orientering. Forslag om at styret skulle arbeide videre med saken ble ikke vedtatt.

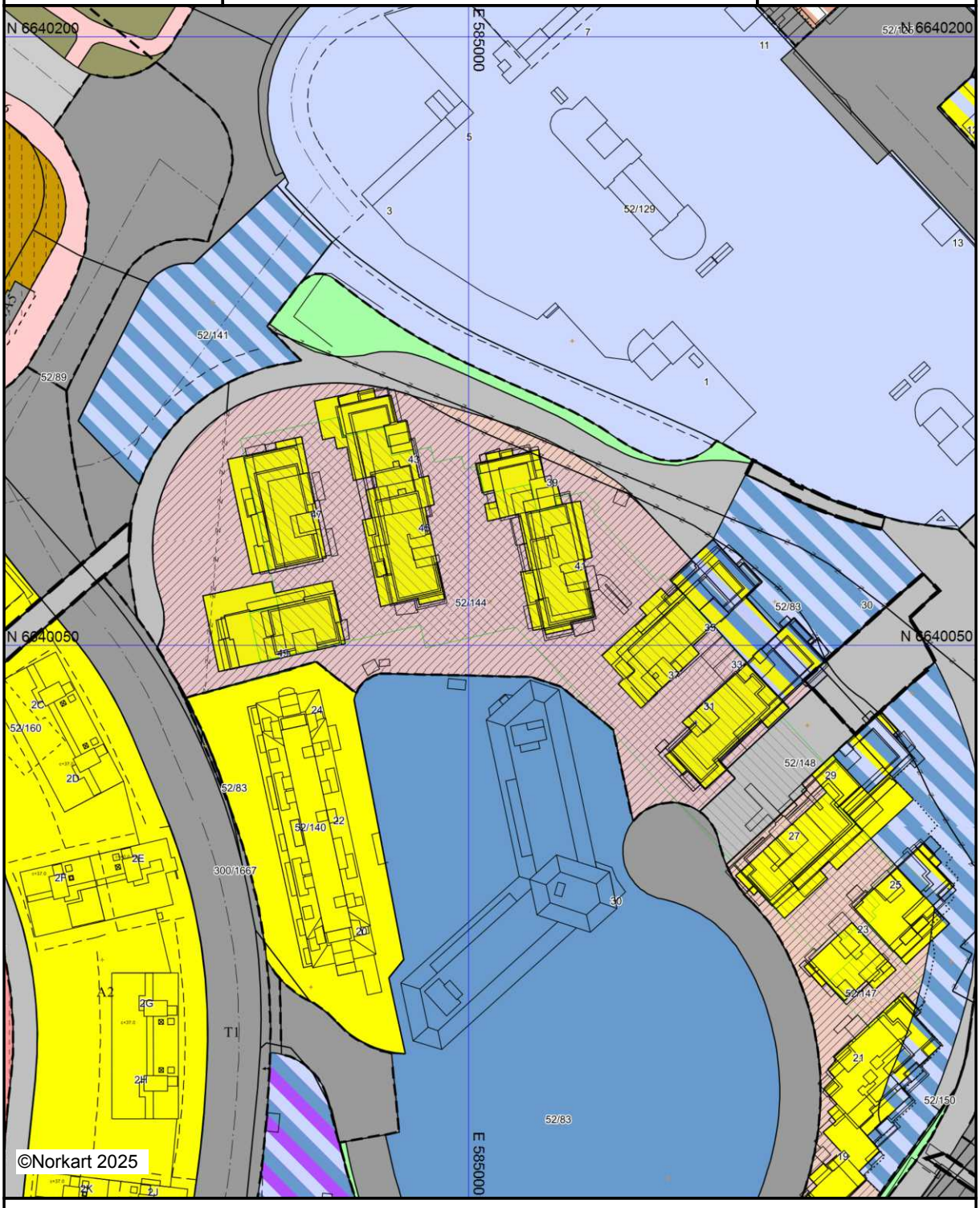
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 52/144/0/17
Adresse: Kjørbokollen 47
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1500

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



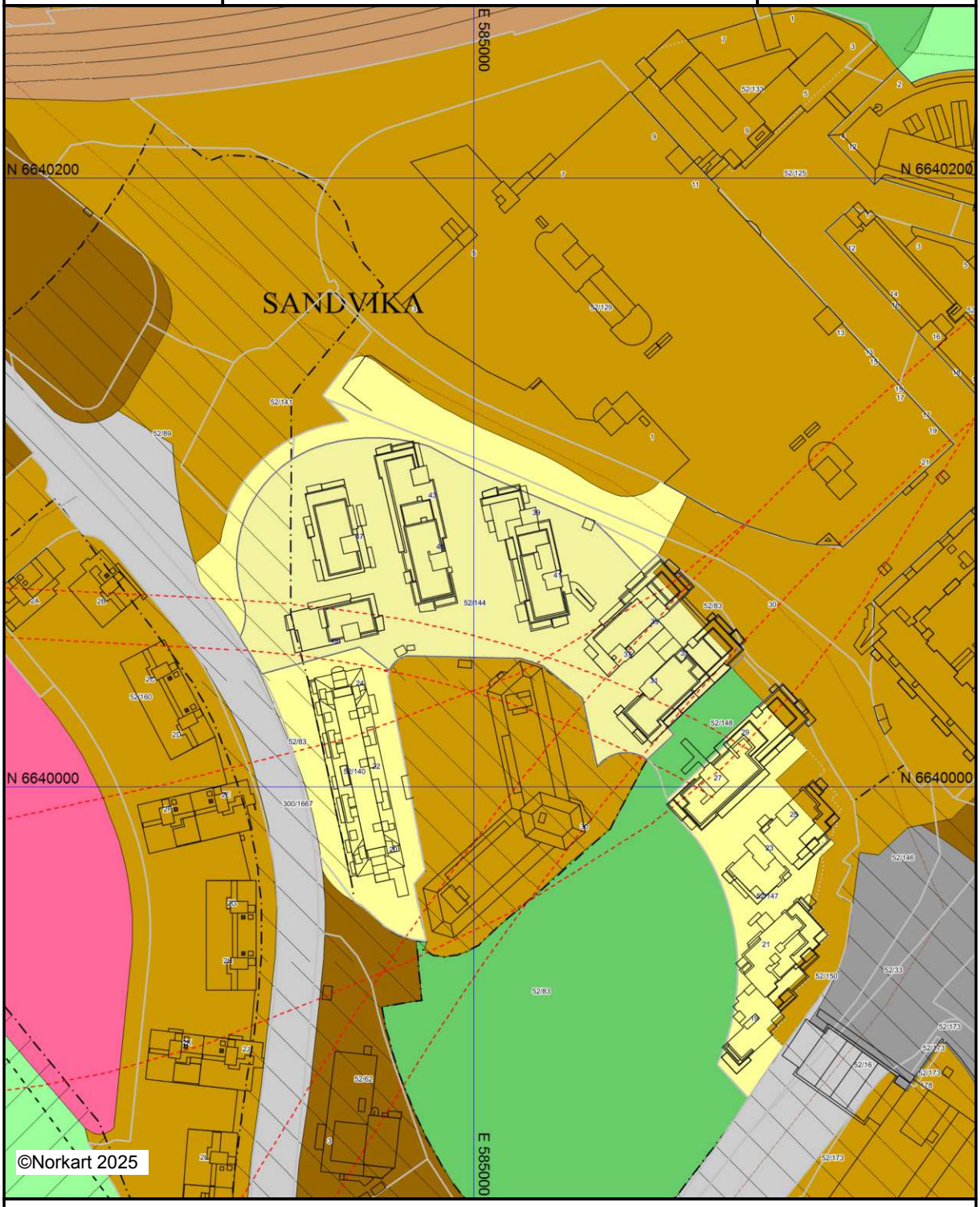
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/144/0/17
Adresse: Kjørbokollen 47
Utskriftsdato: 04.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



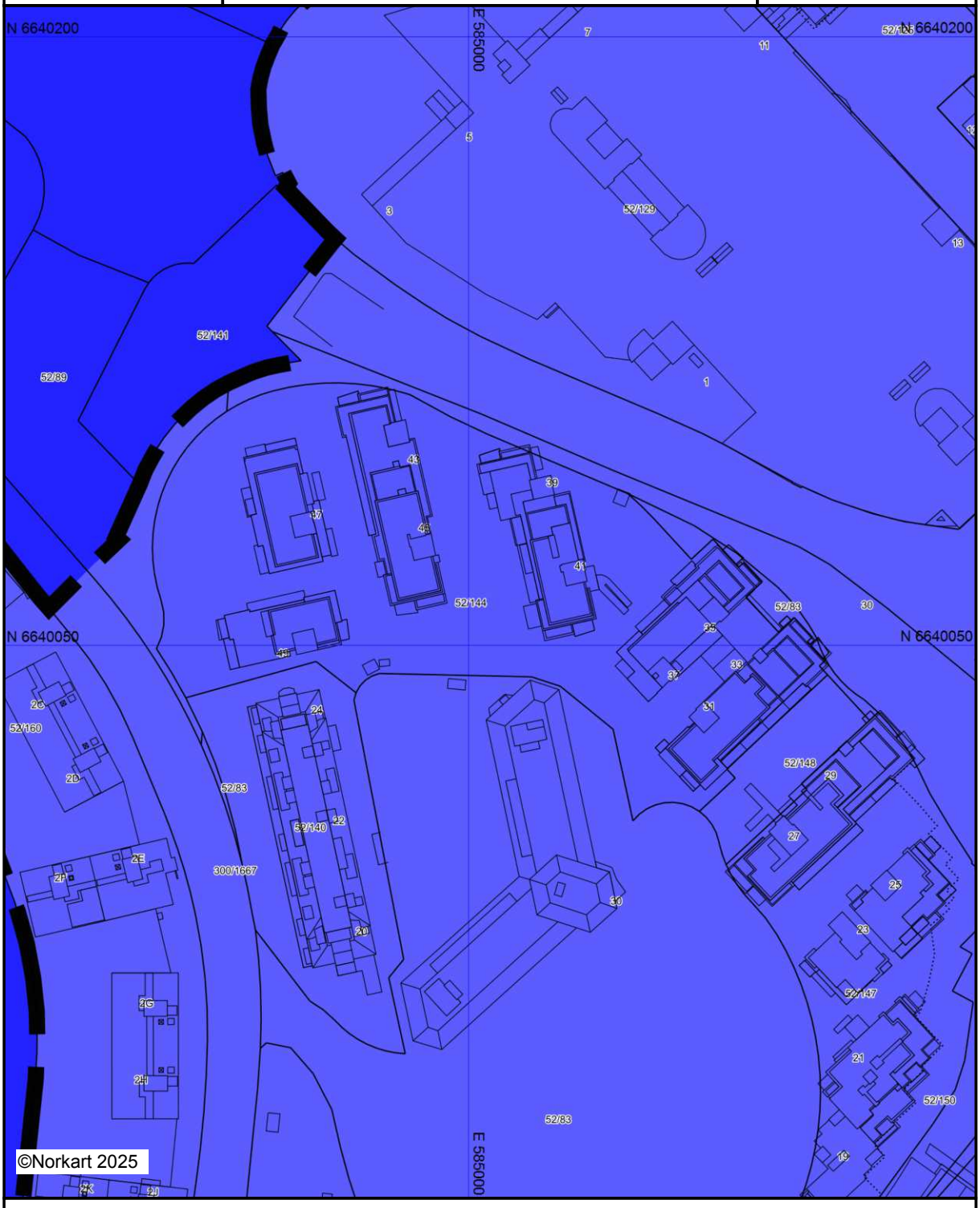
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 52/144/0/17
Adresse: Kjørbokollen 47
Utskriftsdato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 04.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Kjørbokollen 47, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner over bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 733 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 175 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 9 552 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	997 m^2
KPHensynsonenavn	H810
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Delareal	4 m^2
Arealbruk	Park,Framtidig

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 552 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 175 m^2 **Arealbruk** Forretning,Nåværende
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Park/turvei,Framtidig **Områdenavn** F24

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 560 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 1
	Delareal 412 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 5
	Delareal 556 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 2
	Delareal 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** T2

	Delareal 396 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 6
	Delareal 566 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** 05-06
	Delareal 713 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 4
	Delareal 5 640 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** FELT A **Utdyp.** Annet fellesareal
	Delareal 866 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 3
	Delareal 15 m^2 **Formål** Forretning/Kontor

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** T2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 32 m^2 **Formål** Garasjeanlegg
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 081 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR7
	Delareal 242 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR3
	Delareal 2 363 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR6
	Delareal 1 581 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oVT1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2004018)
Navn	KJØRBOKOLLEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9268/2004018.pdf

Bebyggelsesplaner over bakken

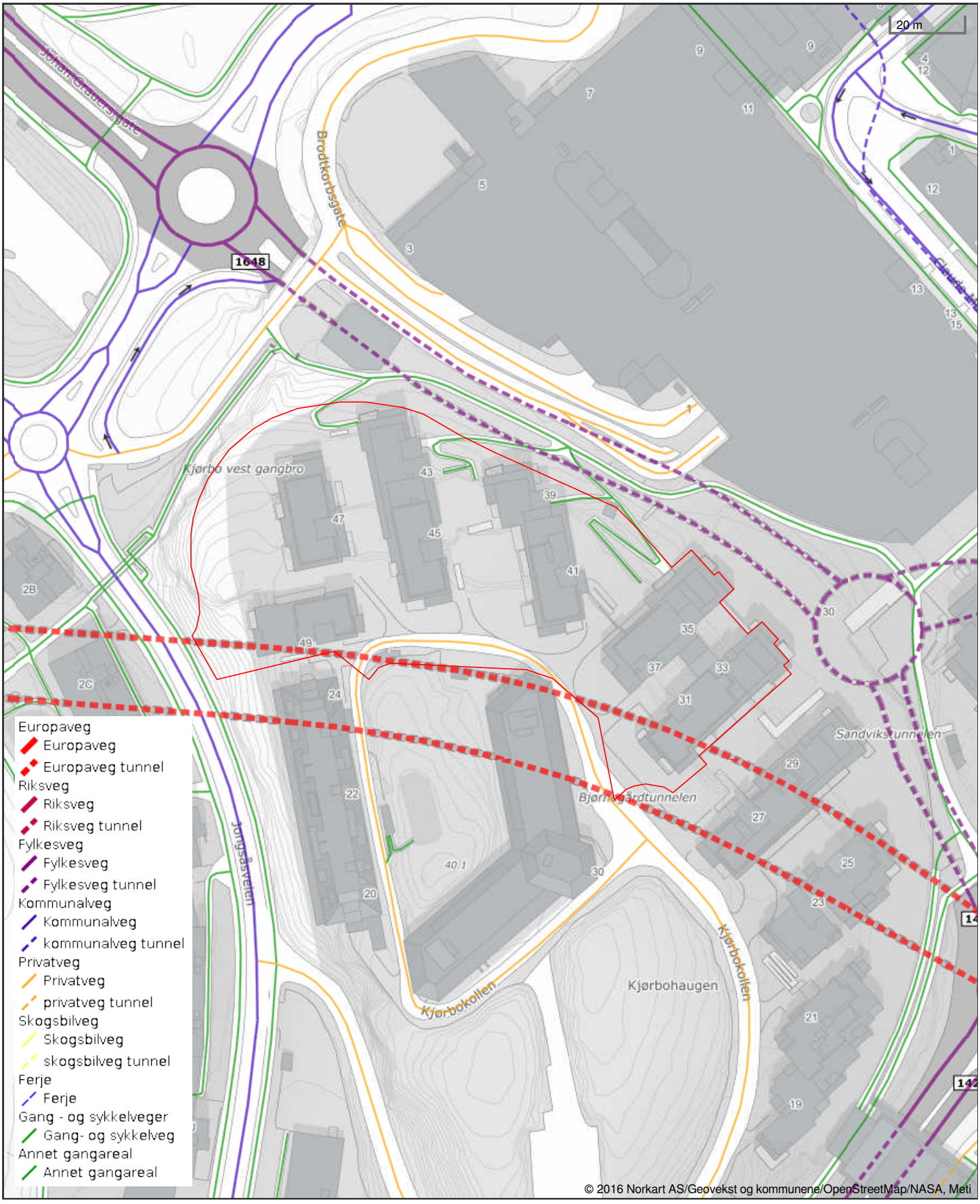
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2004018)
Navn	KJØRBOKOLLEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	30.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9268/2004018.pdf

Utskriftsdato: 04.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 52/144//



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**52**	Bnr:	**144**	Fnr:		Snr:	**17**
Adresse:	**Kjørbokollen 47, 1337 SANDVIKA**						

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**					
00/1908	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
06/1270	Påbygging av terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 52 Bnr 144 Fnr 0 Snr 56

Eiendommens adresse:

Kjørbokollen 43, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 072 392
Som sekundærbolig:	kr 4 289 568

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Kjørbokollen 43, 1337 Sandvika
Gnr. 52, Bnr. 144, Snr. 56, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
