PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# FURURABBEN 14A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

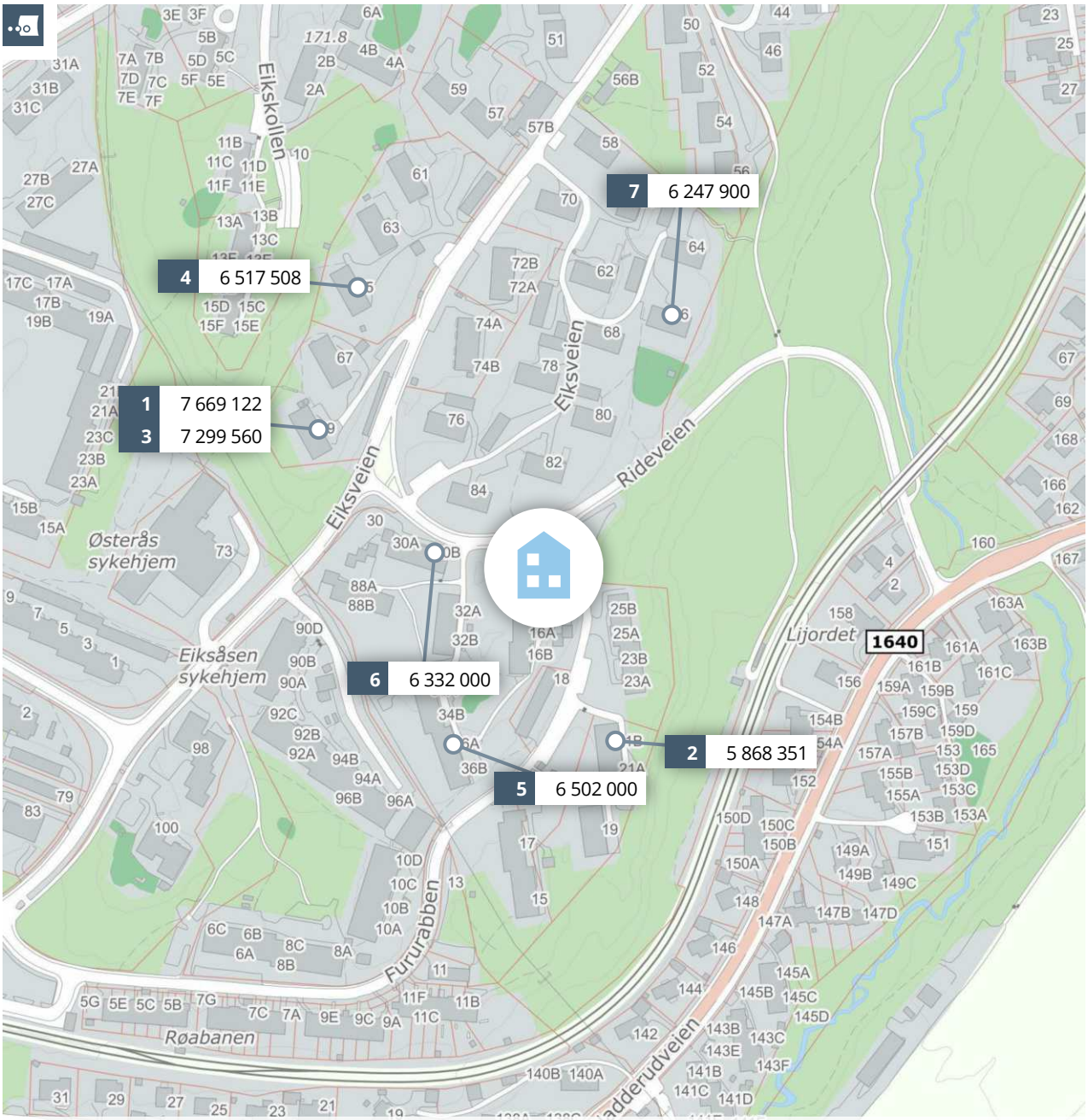
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# FURURABBEN 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 11.06.2025

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 Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Fururabben 14 A, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 34 BNR 200 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 3201
BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 12

Verdivurdert til

**6 290 000**

| 230 144 | 6 520 144 | 79 514 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 82 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1958 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 000 |
| Formue | 0 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Eiksveien 69 | | | | 28.04.2025 | 6 950 000 | **7 370 000** | 299 122 | 7 669 122 | **83 360** |
| | 92 m² | 1957 | 1. etg | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Fururabben 21 B | | | | 06.04.2025 | 5 400 000 | **5 725 000** | 143 351 | 5 868 351 | **67 452** |
| | 87 m² | 1955 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Eiksveien 69 | | | | 18.02.2025 | 6 500 000 | **7 000 000** | 299 560 | 7 299 560 | **82 018** |
| | 89 m² | 1957 | 1. etg | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Eiksveien 65 | | | | 25.11.2024 | 6 450 000 | **6 350 000** | 167 508 | 6 517 508 | **79 482** |
| | 82 m² | 1957 | 1. etg | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Rideveien 36 A | | | | 24.09.2024 | 6 100 000 | **6 370 000** | 132 000 | 6 502 000 | **79 293** |
| | 82 m² | 1958 | 2. etg | 3 sov | | | | | | |
| 6 | Rideveien 30 B | | | | 26.09.2024 | 6 000 000 | **6 200 000** | 132 000 | 6 332 000 | **77 220** |
| | 82 m² | 1958 | 3. etg | 3 sov | | | | | | |
| 7 | Eiksveien 66 | | | | 19.03.2025 | 6 150 000 | **6 210 000** | 37 900 | 6 247 900 | **76 194** |
| | 82 m² | 1955 | 3. etg | 3 sov | | | | | | |

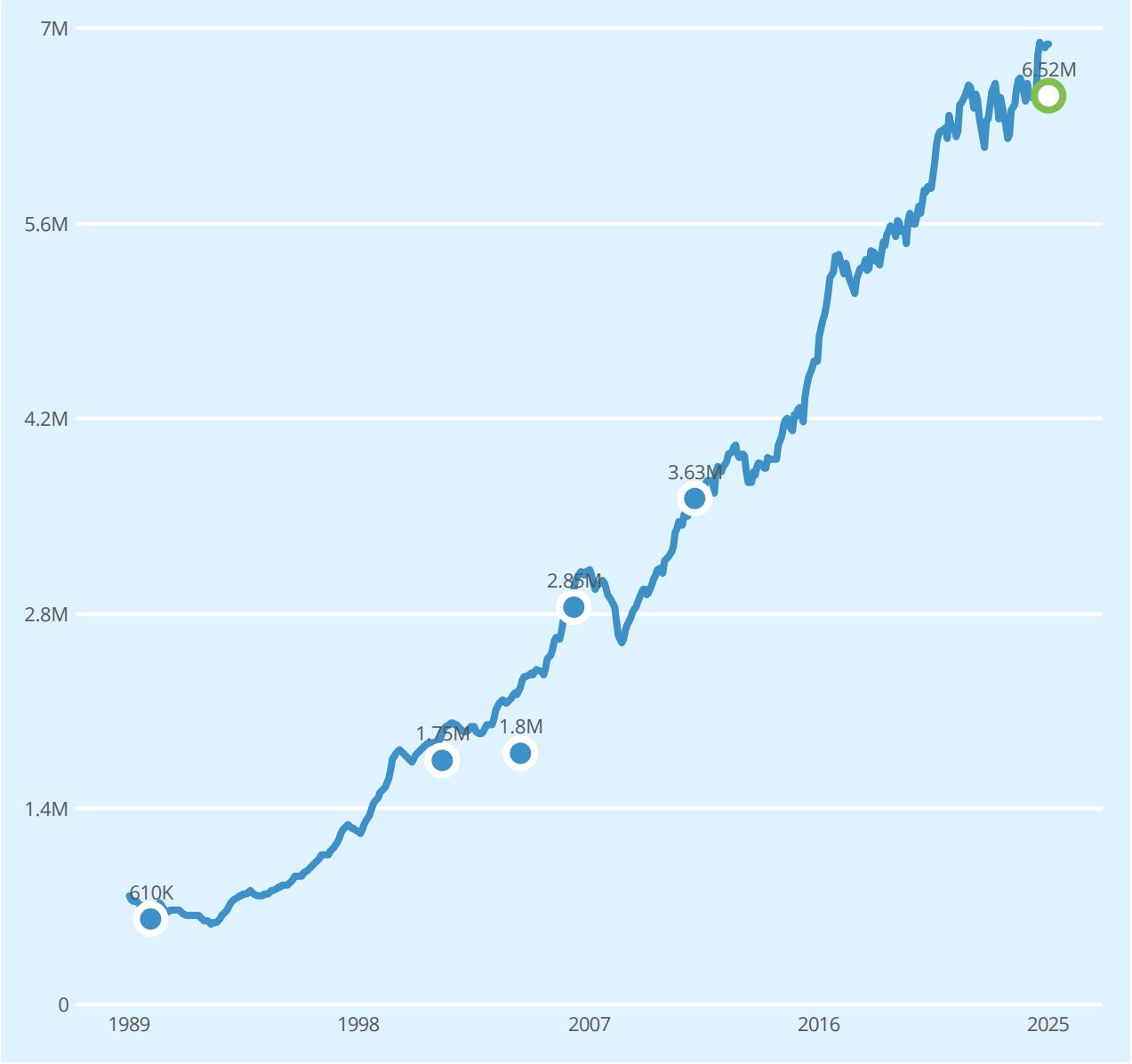
Innholdsrik og pen leilighet med mye naturlig lys og solrik balkong. God planløsning med 3 soverom.

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




1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.10.2011 | 31.10.2011 | 27.12.2011 | 3 300 000 | 3 625 000 | 2 518 | 3 627 518 |
| 09.02.2007 | 16.02.2007 | 28.03.2007 | 2 650 000 | 2 850 000 | 2 808 | 2 852 808 |
| 17.12.2004 | 24.01.2005 | 10.03.2005 | 1 875 000 | 1 800 000 | - | 1 800 000 |
| 17.01.2002 | | 17.01.2002 | - | 1 750 000 | - | 1 750 000 |
| 08.10.1990 | | 08.10.1990 | - | 610 000 | - | 610 000 |

# Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

**8**
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
**6 166 000** Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**23**
dager

# Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

**43**
leiligheter solgt

6.1M
**5 947 000** Salgspris i snitt
**5 834 000** Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
**20**
dager

for 2.3% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**86 463** BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

**81 797** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**79 514** Fururabben 14 A Totalpris 6 520 144

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fururabben 14A, 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 200, snr. 29

**Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²**



**Befaringsdato:** 04.06.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3252 **Referansenummer:** ER3315

**Autorisert foretak:** Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.


**Rapportansvarlig**

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (i blokk) Bygget i betong, fasadevegger kledd med fasadeplater med stein overflate. Taket er saltak tekket med plater.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Ytterdører i eik finer med sikkerhetslås og tittehull. Malt balkongdør i tre med glass.

Balkong av betong med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vestvendt.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater og panel.
Bom i flis i gang og noe slitasje i gulv.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i dusj og flatt utenfor, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,7cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

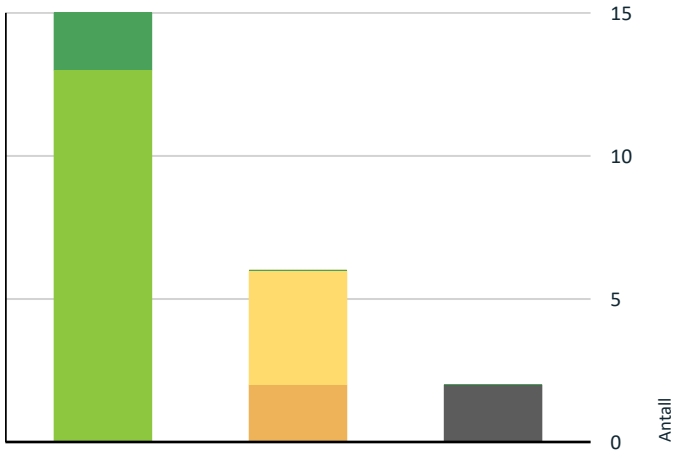
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

# Sammendrag av boligens tilstand

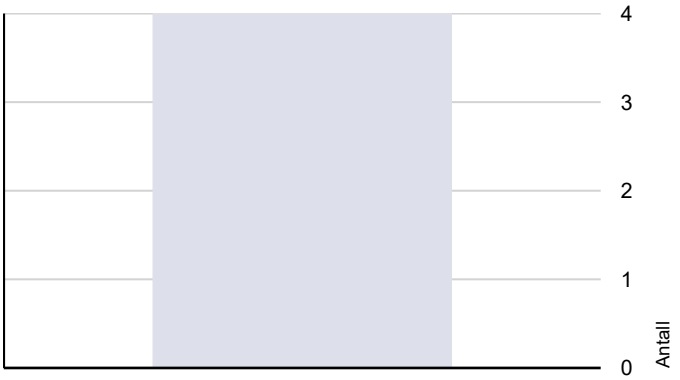
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

## 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 > Varmesentral** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

---

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

---

**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1958

**Kommentar**

**Anvendelse**
Benyttes som bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

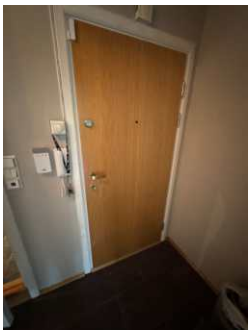
Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 1 Dører

Ytterdører i eik finer med sikkerhetslås og tittehull. Malt balkongdør i tre med glass.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vestvendt.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater og panel.
Bom i flis i gang og noe slitasje i gulv.

### TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i dusj og flatt utenfor, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,7cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Badet har fall til sluk 1-100 i dusj og flatt utenfor, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,7cm.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Membranen har brukt opp mer enn halve levetiden og bør følges med på.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vask og underskap nytt i april 2025
Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren mangler.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



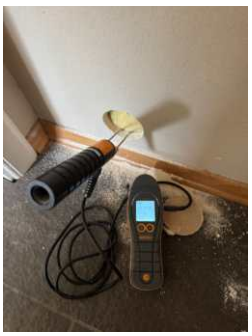



ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Hvitevarer er ikke vurdert.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## TEKNISKE INSTALLASJONER

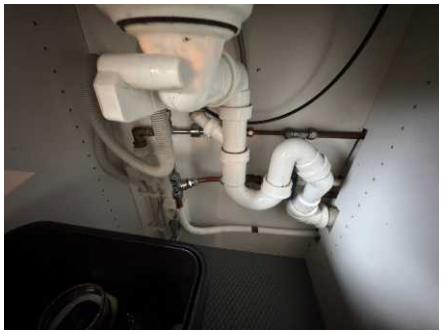
#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

## TG IU Varmesentral

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag.

## TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.



## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   **1958 Ukjent**

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?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.**
    **Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret**

# Tilstandsrapport

**Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.**

**Generell kommentar**

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

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

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

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

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

# 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

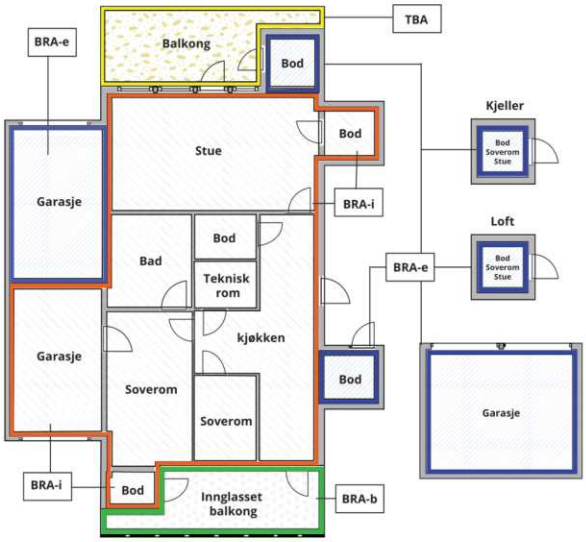
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 82 | 4 | | 86 | 9 |
| **SUM** | **82** | **4** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **86** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue | Bod, Bod 2 | |

**Kommentar**

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Boder i kjelleren på 2m2 og 2m2er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendig balkong er medtatt som TBA

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2025:
Bytte av vask og underskap på bad.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Takhøyde i stue: 250cm

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 82 | 4 |

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.6.2025 | Rune Larsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 34 | 200 | | 29 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Fururabben 14A

**Hjemmelshaver**
Mohr Benedicte

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Solrikt, rolig og barnevennlig beliggende i attraktivt og veletablert boligområde på Østerås. Fra leiligheten er det få minutters gangavstand til nærbutikk og Østerås kjøpesenter med alle fasiliteter, med bl.a. vinmonopol, stor innholdsrik matbutikk, apotek, cafè, legesenter og treningssenter. Kort vei også til hyggelige Eiksmarka senter, med diverse spesialbutikker. Få minutter til T-bane og buss. Alle typer skoler og barnehager i området. Store tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet med turstier, 'grønne lunger' , ridesenter og flere golfbaner.

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Fortsett på Rv162 til Grünerløkka. Ta avkjøringen mot E18/E6/Havn/Sentralst fra Rv162. Kjør inn på E18 i Sentrum fra Operagata. Følg E18 til Vollsveien i Bærum. Ta avkjøringen 11 fra E18. Fortsett på Vollsveien. Kjør til Fururabben

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 27.05.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 03.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 03.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ER3315

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7250275 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Benedicte Mohr |

| Gateadresse |
| --- |
| Fururabben 14A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ØSTERÅS | 1361 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt via Forskerforbundet

Polise/avtalenr.: 10315463

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250275

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av vask og underskap i april 2025

Arbeid utført av: Bolig Konsulenten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasjer av vann i kjelleren der kjellerbodene er

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg hadde skjeggkre på badet i 2023. Pelias skadedyrkontroll la ut gift i januar og november 2023. Det har ikke vært noe problem etter det

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250275

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært et problem med rotter og mus i den ene delen av kjelleren hvor vi har våre personlige boder. Det er lagt ut gift

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250275

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250275

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Benedicte Mohr | 45d1127ecb43c9e70516d71960994f86b8bcb4ba | 30.05.2025 10:41:38 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 7250275

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

# Fururabben 14A

Nabolaget Østerås - vurdert av 112 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Eiksmarka skole (1-7 kl.)<br>554 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Eikeli skole (1-7 kl.)<br>449 elever, 20 klasser | 14 min<br>1 km |
| Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.)<br>196 elever, 10 klasser | 23 min<br>2 km |
| Østerås skole (8-10 kl.)<br>406 elever, 28 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Hosletoppen skole (8-10 kl.)<br>252 elever, 16 klasser | 5 min<br>2.2 km |
| Eikeli videregående skole<br>458 elever, 18 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bærum | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rideveien<br>Linje 2N, 212, 230 | 4 min<br>0.3 km |
| Lijordet<br>Linje 2 | 9 min<br>0.3 km |
| Sollerud<br>Linje 13 | 9 min<br>4.6 km |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 11 min<br>5.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>13.5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Østerås barnehage Avd Fururabben (...<br>41 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Østerås barnehage (1-5 år)<br>115 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Østerås barnehage Avd Ovenbakken (...<br>12 barn | 8 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Eiksmarka | 5 min |
| Kiwi Eiksmarka | 9 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Eiksmarka Senter | 9 min |
| Apotek 1 Eiksmarka | 9 min |
| Østerås Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Eikeli videregående | 8 min |
| Østerås skole | 9 min |
| Østerås Treningssenter | 10 min |
| Fresh Fitness Østerås | 10 min |

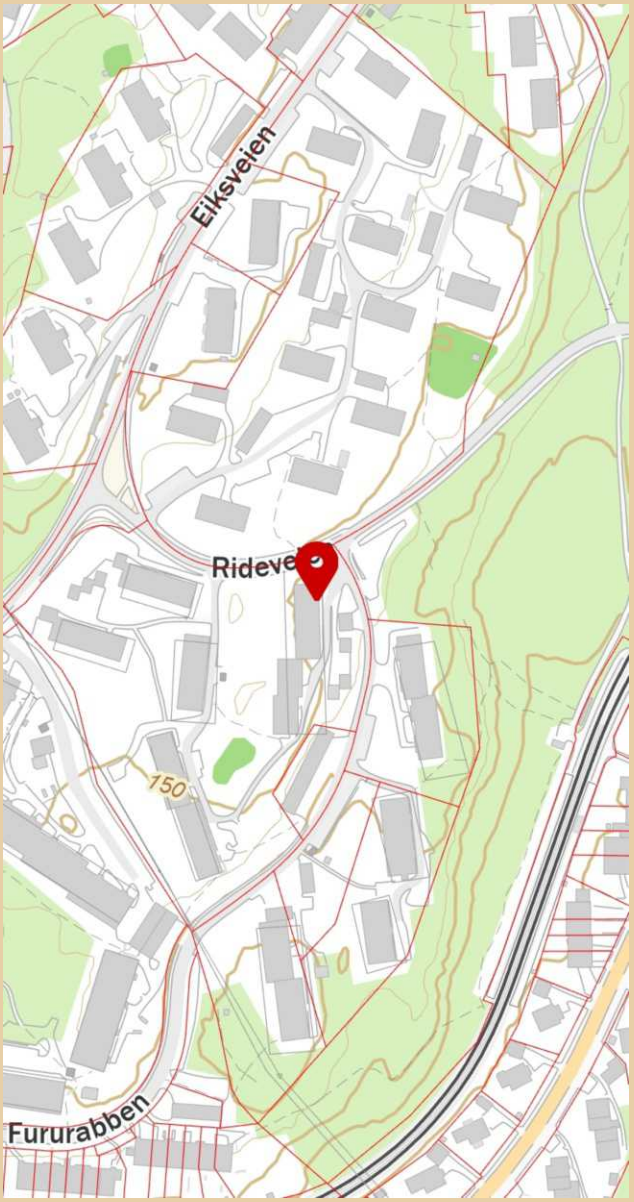
**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

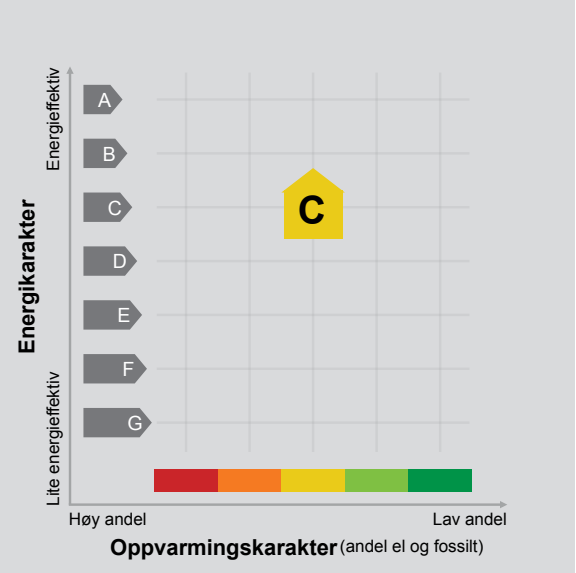
- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fururabben 14A |
| Postnummer | 1361 |
| Sted | ØSTERÅS |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 34 |
| Bruksnummer | 200 |
| Seksjonsnummer | 29 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6694160 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-127690 |
| Dato | 28.05.2025 |
| 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:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 94 |
| **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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fururabben 14A | 6694160 | H0402 | 29 | 0 | |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | SMÅHUS |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1 |
| Bygningstype | ENEBOLIG |
| Byggeår | 1959 |

**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 | 56 m² |
| Areal tak | 94 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 11 m² |
| Oppvarmet BRA | 94 m² |
| Totalt BRA | 94 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 236 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,60 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,65 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 11,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 182,2 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| 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 | 1,50 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 170 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 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) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Varmepumpe |
| 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 | 0,20 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,80 |
| 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 | 0,80 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,74 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,43 |
| 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 | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

**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 | 27.2.2018 |

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 | 6.008 |
| 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 | 168,3 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 9,1 kWh/år |
| Pumper | 2,4 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 238,5 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 15 373 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 163,19 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 11 562 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 163,19 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 15 373 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 | 15 373 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 15 373 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 54,9 % |

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

Deres ref.: 7250275 . Vår ref.: 1087-1-029 Dato: 27.05.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Boligsameiet Kollen |
| Organisasjonsnr: | 971258675 |
| Seksjonseier: | Mohr, Benedicte |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 029 |
| Adresse: | Fururabben 14a, 1361 ØSTERÅS |
| Seksjonsnummer: | 29 |
| Gnr. | 34 |
| Bnr. | 200 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 66033139.
- 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.

Garasje/parkeringsplass medfølger ikke leilighetene ved salg. Festekontrakt for parkeringsformål er inngått med Eiksmarka Vel, Kollen Boligsameie og Sameiet Fururabben 23/25 i hht til avtale av 01.11.1996. Første reguleringsdato er satt til 01.11.2006. Festeavtalen løper ut 01.11.2031. Kollen Boligsameie står for 2/3 av leiekostnadene. Dette gjelder ikke for boligselskapets tomt - kun et lite tillegg. Selskapet har noen få garasjer og faste parkeringsplasser tilknyttet sameiet, som utlyses når de er ledige og tildeles av styret etter ansiennitet. Ved utleie må leietaker betale et innskudd på kr 3000,-.Innskuddet er ikke rentebærende. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Styret vil ha opplyst e-post og tlf.nr til kjøper. Nettside for Boligsameiet Kollen er: https://vibbo.no/boligsameiet-kollen. Styret har vedtatt å øke de månedlige felleskostnadene fra kr 4 347 til kr 5000 fra 1. januar 2025.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207564893 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,73% |
| Restsaldo | 8 868 457,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2045 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207817937 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,73% |
| Restsaldo | 2 830 052,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2050 |
| Type rente: | Flytende rente |

| | |
|---|---|
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208020196 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,73% |
| Restsaldo | 2 893 907,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2042 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208527584 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,70% |
| Restsaldo | 11 413 744,00 |
| Innfrielsesdato: | 25.03.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 000,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 000,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 2 063,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 10 703,- |
| Annen formue: | 0,- |
| Gjeld: | 211 378,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207564893 |
| Restsaldo: | 78 480,32 |
| Kapitalkostnader: | 588,21 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207817937 |
| Restsaldo: | 25 046,90 |
| Kapitalkostnader: | 172,08 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208020196 |
| Restsaldo: | 25 609,78 |
| Kapitalkostnader: | 208,27 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208527584 |
| Restsaldo: | 101 006,45 |
| Kapitalkostnader: | 653,61 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 230 143,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cathinka Marie Lian-Sandsdalen, e-post: boligsameietkollen@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

# *HUSORDENSREGLER*

*BOLIGSAMEIET KOLLEN*

*Østerås – høsten 2020 – Oppdatert vår 2021.*

## Innholdsfortegnelse:


1. GRUNNLAG/ FORMÅL .....
2. UTLEIE AV LEILIGHET .....
3. SALG AV LEILIGHET .....
4. HUSRO .....
5. OMBYGGING AV SEKSJONER .....
6. VEDLIKEHOLD OG OPPUSSING .....
7. ELEKTRISKE ANLEGG, VANN/AVLØP OG VENTILASJON .....
8. FYRING / RADIATOR.....
9. KABEL-TV OG INTERNETT .....
10. SKADEDYR .....
11. SØPPEL / AVFALLSSTASJONER .....
12. DYREHOLD .....
13. FELLESOMRÅDER – INNENDØRS .....
14. KJELLERROM OG BODER .....
15. FELLESVASKERI .....
16. FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER .....
17. BRUK AV BALKONGER .....
18. MARKISER, PARABOL .....
19. SIKKERHET, NØKLER .....
20. RINGETABLÅSKILT .....
21. GARASJE OG PARKERING .....
22. LADESTASJON EL-BIL .....
23. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET .....
24. FORSIKRINGER .....
25. KONTAKTINFORMASJON OG HJEMMESIDE .....
26. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE / KLAGER.....
27. ERSTATNINGSANSVAR .....
28. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE .....
29. HÅNDHEVELSE .....

## 1. GRUNNLAG/ FORMÅL

Grunnlaget for ordensreglene finnes i Boligsameiet Kollens vedtekter § 3-2 pkt. 1 og Lov om eierseksjoner. Ordensreglene vedtas ved alminnelig flertall på Årsmøtet. Husholdningsreglene vedtatt DD.MM.2020 erstatter husholdningsreglene vedtatt 18.04.2016.

Sameiere skal sette seg inn i vedtektene og husordensreglene, og gjøre sitt til at disse blir fulgt.
Ved fremleie er sameier ansvarlig for at leieboere gjøres kjent med vedtektene og ordensreglene.

Oversikt over ajourførte vedtekter og husordensregler finnes på VIBBO.
Vibbo er sameiets elektroniske portal. Ved problemer med tilgang, kontakt OBOS på vibbo@OBOS.no

***Generelle opplysninger om Boligsameiet Kollen***

Sameiet består av 113 seksjoner.
Boligsameiet Kollen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971258675, og ligger i Bærum kommune med gårdsnummer 34, bruksnummer 200 med følgende adresser:
Eiksveien 88
Fururabben 14
Fururabben 16
Rideveien 36
Rideveien 34
Rideveien 32
Rideveien 30

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. I boligsameiet lever eldre, unge og barn tett innpå hverandre med ulike interesser og behov. Vi håper du trives og vil være med på å skape et godt bomiljø og bidra til fellesskapet i sameiet.

Målet med husordensregler er å holde ro og orden i sameiet og skape et godt og inkluderende bomiljø for alle. Det oppfordres til et bevisst forhold til miljø med tanke på forurensning og bærekraft.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne plikter å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden, leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten.

Seksjonseierne har et felles ansvar for at bygninger og utearealer holdes i god stand.
For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som er å anse som et supplement til de enhver tid gjeldene vedtekter.

## 2. UTLEIE AV LEILIGHET

a) I følge vedtektenes § 2-1 pkt. 3 skal enhver ny seksjonseier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre eller evt. forretningsfører.

husordensregler ved at disse dokumentene følger leiekontrakten.

c) Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.

d) Utleier er ansvarlig for å bestille nye dørskilt til nye leietakere. Skiltene bestilles via VIBBO.

e) Se pkt. 25 vedrørende seksjonseiers plikter vedrørende kontaktadresser.

**3. SALG AV LEILIGHET**

a) Selger er ansvarlig for at kjøper gjøres kjent med vedtekter og husordensregler.

b) Selger av seksjonen skal selv sørge for at selgers søppel, emballasje og kasserte gjenstander ikke blir etterlatt i fellesrom eller andre steder på Sameiets område. Styret kan få dette fjernet på selgers regning dersom dette ikke overholdes.

c). Styret blir informert om kjøpers kontaktinformasjon når eierskiftemeldingen registreres hos OBOS. Kjøper anmodes da om å logge inn på VIBBO for å huke av for samtykke til å motta digital informasjon.

**4. HUSRO**

Vi oppfordrer alle til å vise hensyn, tålmodighet og fremfor alt ha en god dialog naboer imellom slik at alle trives. Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig. Heng gjerne opp nabovarsel i form av en lapp i trappeoppgangen.

a) Det skal i alminnelighet være ro og orden:

- Hverdager – fra kl. 23:00 til kl. 07:00
- Lørdag, søndag og helligdager – fra kl. 23:00 til kl. 09:00

b) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer. Slikt arbeid kan foretas:

- Hverdager mellom kl. 08:00 og kl.17:00.
- Lørdager mellom kl. 10:00 og kl. 16:00.
- Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

**5. OMBYGGING AV SEKSJONER**

a) Inne i leiligheter skal arbeid knyttet til elektrisk anlegg, VVS og bærevegger utføres av kvalifiserte fagfolk, og i henhold til lover og forskrifter.

b) Endringer av bærevegger er søknadspliktig i kommunen og til Styret, og skal ikke utføres uten godkjenning. Viser til Plan – og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 og vedtektene.

c) Seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres sameiet dersom reglene ikke overholdes.

## 6. VEDLIKEHOLD OG OPPUSSING

a) Vanlig vedlikehold og oppussing av egen eierseksjon må sameierne selv betale. Utvendig vedlikehold bæres av Sameiet. Ingen sameier må på egenhånd bestille eller iverksette reparasjoner dersom sameier mener å kunne kreve utgiftene belastet av Sameiet.

b) Entredøren er en del av fellesområdet. Det er ikke tillatt å sette inn ny entredør uten godkjennelse fra Styret. Sameierne er selv ansvarlige for låsen i entredøren.

c) Innkassing av felles røropplegg inne i den enkelte sameiers eierseksjon utføres på eiers eller fremtidige eiers ansvar. Boligsameiet har full rett til å foreta reparasjoner på røropplegg uten å måtte erstatte mulige skader på innkassinger, vegger, gulv eller tak.

## 7. ELEKTRISKE ANLEGG, VANN/AVLØP OG VENTILASJON

a) Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeid, på bad/kjøkken/vaskerom - som inkluderer røropplegg, skal kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter eller til fellesområder. Tilsvarende gjelder for arbeider på elektriske anlegg.

b) Sameiere kan ikke strekke ledninger fra sikringsskap i oppgang/ fellesområde ol. uten godkjennelse fra Styret.

c) Avstenging av hovedstoppekran skal kun foretas etter at berørte naboer er varslet. Hovedstoppekranen sitter i taket innenfor døren til kjellerbodene, og er tydelig merket. Beboerne i hver oppgang må gjøre seg kjent med dette slik at man ved behov eller ved lekkasjer kan få stengt av vannet øyeblikkelig.

d) Avtrekksventiler på vegg og vinduer holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

e) Boligen må være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann-/avløpsrør ikke blir frostskadet eller forårsaker fuktskader.

f) Styret henstiller alle beboere om å rense sluk på bad minst én gang per år. Dette for å unngå oppsamling av skitt/smuss som igjen kan føre til tette rør og lekkasjer.

g) Badene har naturlige avtrekk, og det skal ikke settes inn vifter da dette vil ødelegge for de andre avtrekkene i sjakten.

## 8. FYRING / RADIATOR

I kuldeperioder må det ikke luftes uten at radiatoren under vinduet er skrudd på. Man risikerer ellers at radiatoren fryser og forårsaker vannskader. Dette er den enkelte sameiers ansvar.

## 9. KABEL-TV OG INTERNETT

Sameiet har fiberbasert kabel-tv og internett. Styret forhandler frem avtaler med tilbydere i markedet. Den enkelte seksjonseier inngår selv avtaler hva angår valg av kanalpakke, internetthastighet etc. med den aktuelle leverandør.

**10. SKADEDYR**

a) Som beboer plikter du å melde fra til Styret om skadedyr i leiligheten. Dersom det oppdages skadedyr/innsekter i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet.

b) Sameier må straks melde fra til styret hvis det merkes veggedyr eller lignende skadedyr i leiligheten.

c) Utendørs mating av dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr, og skal derfor unngås.

**11. SØPPEL / AVFALLSSTASJONER**

a) Matavfall, restavfall, plast og papir kastes i de respektive søppelbrønnene ved avfallsstasjonene som er plassert utenfor Eiksveien 88, Rideveien 34 og Fururabben 14. Fururabben 14 har i tillegg brønn for glass og metall. Søppelposer skal være grundig knyttet sammen.

b) Kildesortering skal skje iht. kommunale regler. Til matavfall skal en bruke egne poser som kommunen tilbyr. Papp – papiravfall skal kuttes opp i mindre deler der dette er nødvendig for å forhindre at dette setter seg fast i søppelbrønnen.

c) Dersom søppelbrønnen er full, skal det ikke hensettes søppel på området rundt disse. Benytt i slike tilfeller en annen avfallsstasjon.

d) Søppel skal ikke settes i trappeoppgangene.

e) Det er forbudt å sette fra seg søppel/avfall i fellesrom eller på utendørs fellesareal. Avfall etter flytting, oppussing etc. skal beboerne selv sørge for å fjerne – levere til offentlig gjenbruksstasjon.

**12. DYREHOLD**

a) Sameierne kan holde kjæledyr i henhold til de bestemmelsene som til enhver tid gjelder i Bærum kommune.

b) Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan Styret forlange fjernet. Eventuell klage på dyrehold skal skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

d) Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes som restavfall, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

**13. FELLESOMRÅDER – INNENDØRS**

a) Vi oppfordrer alle til å holde fellesarealene i orden – her har vi alle et ansvar. Feil på utstyr etc. i fellesarealer meldes direkte til Styret eller evt. vaktmester.

b) I oppgangene skal det ikke plasseres personlige eiendeler. Trappeoppganger og fellesganger er rømningsveier. Barnevogner som er i regelmessig bruk kan plasseres under trappen i kjeller.

c) Fellesdører skal alltid være låst. Dørpumper skal ikke tas av da de i etterkant må justeres på nytt. Bruk kroker som er montert for å holde døren åpen når dette er påkrevet ved flytting el.

d) Lys i kjellere er sensorbaserte. Meld fra til styret ved feil på anlegget.

d) Det skal vises varsomhet ved flytting og oppussing. All skade som påføres felleseiendom skal erstattes av den eller de som forårsaker skaden.

e) Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sigarettsneiper og annet søppel skal ikke kastes fra balkonger eller på fellesområdene.

f) Vinduer som åpnes i trappeoppgang skal settes i luftestilling, og vedkommende som åpnet vinduet er ansvarlig for å lukke dette.

g) Avsatsene utenfor hver leilighet skal ikke brukes som privat oppbevaringssted med tanke på sko, søppel etc. grunnet krav til fri rømningsvei.

h) Trappevask blir utført av innleid firma. Hver seksjonseier må selv holde egne dørmatter rene samt vaske under disse. Ved tilsmussing av oppgangen under oppussingsarbeid etc. er sameier ansvarlig for at oppgangen rengjøres til generell standard etter endt daglig arbeidsøkt. Dersom dette ikke overholdes, kan Styret se til at dette gjøres for sameiers regning.

**14. KJELLERROM OG BODER**

a) Til hver seksjon tilhører to kjellerboder. Utenfor bodene finnes det ekstra gulvplass som kan tildeles, benyttes og holdes i orden av seksjonseierne etter avtale mellom beboerne i oppgangen.

b) Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige væsker etc. i bodene.

c) Gjenstander som ikke er merket med navn og plassert innenfor oppmerket område, kan kastes ved felles opprydning.

d) Det er ikke tillatt å koble personlige, elektrisk drevne maskiner på Sameiets felles strømanlegg.

e) Dersom det lagres mat i bodene, vil dette kunne tiltrekke skadedyr.

**15. FELLESVASKERI**

*Fellesvaskeri finnes i Rideveien 32A og B. A-oppgangene vasker i A, og B-oppgangene vasker i B.*

a) Fellesvaskeriet er å anse som fellesareal. Dette kan benyttes av beboerne etter fastsatte bestemmelser. Fellesvaskeriet skal kun benyttes av beboere i Boligsameiet Kollen.

b) Maskinene må behandles med aktsomhet. Styret kan om ønskelig instruere i bruk av maskinene.

c) Det forventes at man forlater vaskeriet i den stand man ønsker å finne det. Det er viktig at lo fra tørketrommel fjernes etter bruk grunnet brannfare.

d) Felles utendørs tørkeplass finnes utenfor Rideveien 36.

**16. FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER**

*Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, alle skal bidra til å verne anlegget, samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent uteområde.*

a) Beboere kan benytte bedene utenfor inngangspartiet ved sin oppgang til å sette planter. Alt annet grøntareal er felles, og beplantning på fellesarealer skal tas opp med Styret for godkjennelse/samkjøring.

b) Det skal vernes om planter, busker og trær. Felling av trær og andre større inngrep skal Styret godkjenne, men arbeidet utføres av sameiets gartner eller andre fagpersoner engasjert av Styret.

c) Sykler parkeres i sykkelstativ eller i utendørs bod for sykkeloppbevaring.

d) Det flagges på alle offentlige flaggdager. Sameiets vimpel henger i flaggstangen dag og natt på årets øvrige dager.

e) Sameiet bestreber å avholde dugnad hver vår og høst.

f) Sameiet har en del arbeidsredskaper til utlån i søndre gavl (egen inngang) i Fururabben 16. Den som låner utstyr er ansvarlig for at disse blir forsvarlig behandlet og lagt på plass etter bruk. Sameiets redskaper skal kun brukes av seksjonseiere og på Sameiets område.

**17. BRUK AV BALKONGER**

a) Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongen.

b) Lufting og tørking av tøy, tepper mv. kan skje på balkonger under rekkverkshøyde så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er ikke tillatt.

c) Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

d) Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel og skrot.

**18. MARKISER, PARABOL**

a) Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder markiser, vind-/solskjerming, gjerder/rekkverk på balkong og lignende.

b) Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger, balkonger eller tak.

**19. SIKKERHET, NØKLER**

a) Nøkler til bygningenes hoveddører kvitteres ut til seksjonseiere ved behov etter henvendelse til Styret v/ forretningsfører.

b) Beboer skal ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn i oppgangen, og skal i utgangspunktet ikke slippe inn personer de ikke selv kjenner.

c) Hovedinngangsdørene og dører til kjeller/ vaskekjeller skal til enhver tid holdes låst.

**20. RINGETABLÅSKILT**

a) Ringetablå skal fremstå som så ryddige og like som mulig. De skal være fri for papirlapper og andre løsninger som kan virke uryddige.

b) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for at navneskiltet på postkassen og ringetablå er korrekt. De som leier ut, skal sørge for å bestille nye skilt i anledning nye leieboere. Postkasseskilt kan bestilles på posten.no. Nye skilt til ringetablå bestilles via VIBBO.

**21. GARASJE OG PARKERING**

a) Sameiet disponerer parkeringsplassene langs Eiksveien og ved krysset Rideveien/ Fururabben. Seksjonseierne har ikke eksklusiv bruksrett til enkeltplasser på disse parkeringsplassene.

b) Sameiet disponerer enkelte parkeringsplasser langs Fururabben. Disse fordeles etter ansiennitet ved henvendelse til Styret. Viser til Sameiets vedtekter §4-2 for ytterligere informasjon.

c) Sameiet har et antall garasjer. Disse kan kun leies av seksjonseiere som bor i Sameiet. Disse fordeles etter ansiennitet ved henvendelse til Styret. Viser til Sameiets vedtekter §4-2 for ytterligere informasjon.

d) Sameiere som disponerer garasje har ikke anledning til å oppta plass på felles parkeringsplass, særlig ikke i tidsrom da andre sameiere har behov for plassene.

e) Det er ikke tillatt å hensette avskiltede kjøretøy på Sameiets eiendom. Tilhengere, campingvogner etc. skal ikke parkeres på parkeringsplassene eller på fellesområdene uten Styrets skriftlige samtykke. Disse kan bli tauet inn på eiers regning uten forvarsel.

f) Parkering på sameiets fellesareal skal kun finne sted i nødsfall, og må ikke hindre innkjøring av utrykningskjøretøy, brøytebil etc. Innkjøring og kort opphold er tillatt i forbindelse med nødvendig transport. Innkjøring om natten (mellom kl. 23.00 og 07.00) skal kun forekomme i nødsfall.

g) Parkering ved avfallsstasjonene som hindrer henting av søppel er forbudt. Ekstraomkostninger for henting av søppel vil bli belastet bileier. Parkeres det som beskrevet i punkt e) eller f) kan kjøretøy bli tauet uten forvarsel og for eiers regning.

**22. LADESTASJON EL-BIL**

a) Ladestasjoner for el-bil blir tilgjengelig i løpet av 2020/2021. Det utarbeides her egne regler for regulering av bruk.

b) Det er ikke lov å lade el-bil eller bruke motorvarmer med strøm fra Sameiet utover bruk av ladestasjonene.

**23. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET**

Det er strengt forbudt å lagre bensin, gassbeholdere eller andre brannfarlige stoffer i leiligheter/kjellere/garasjer eller fellesarealer.

**24. FORSIKRINGER**

Viser til Sameiets vedtekter § 10-3. Sameier må selv tegne innboforsikring. Sameiet har også forsikring. Saker meldes inn med Styret på kopi / etter avtale. Alle skader skal meldes inn.

**25. KONTAKTINFORMASJON OG HJEMMESIDE**

Styret har som ambisjon å kommunisere mest mulig digitalt. Dette sparer miljøet, letter styrearbeidet og sørger for at Styret kan nå ut med viktig informasjon på kort tid.

a) Seksjonseierne skal informere Styret og forretningsfører om postadresse, e-postadresse og telefonnummer. Seksjonseiere skal holde styret oppdatert på korrekt epostadresse.

b) Seksjonseierne oppfordres til å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig via sameiets kommunikasjonskanaler.

c) Styret informerer sameierne som har samtykket til å motta digital informasjon via SMS eller e-post. Øvrige sameiere blir kontaktet per ordinær post. Ved særs viktig informasjon til beboerne vil det i tillegg henges opp skriv på oppslagstavlene i samtlige oppganger.

d) Meldinger til styret skal skje via boligsameietkollen@gmail.com, og ikke ved SMS til styreleder. Mailkontoen administreres av samtlige medlemmer av Styret.

**26. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE / KLAGER**

a) Seksjonseierne og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på reglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

b) Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

c) Klager skal fremsettes skriftlig dersom Styret skal behandle den.

**27. ERSTATNINGSANSVAR**

a) Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler, skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden, skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av Styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan Styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

b) Tekniske uhell, skader på sameiets eiendom eller andre situasjoner som kan føre til øyeblikkelig skade, fare eller varig ødeleggelse skal rapporteres på hurtigst mulig måte til enten styreleder, Styret eller vaktmester.

**28. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

Vesentlige endringer av husordensreglene skal forelegges Årsmøtet til godkjenning, og vedtas ved alminnelig flertall. Mindre justeringer kan foretas av Styret, og offentliggjøres på sameiets digitale plattformer.

**29. HÅNDHEVELSE**

Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

# V E D T E K T E R

**for**

Boligsameiet Kollen org. nr. 971258675

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.06.1985. Vedtekter ble sist oppdatert ved årsmøte 29.04.2020.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Kollen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.03.1976

### 1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 113 boligseksjoner på eiendommen gnr. 34, bnr. 200 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

### 1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

### 3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever 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.

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.

(8) Endring av innvendige bærevegger og øvrige tiltak som berører innvendige eller utvendige fellesarealer, herunder bygningskroppen og fellesinstallasjoner, er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Parkering

Parkering på selve området må bare finne sted i nødsfall og må ikke hindre innkjøring av utrykningskjøretøyer eller søppel- og oljebil.
Innkjøring og kort opphold er tillatt i forbindelse med nødvendig transport. Innkjøring om natten (mellom kl. 23.00 og 07.00) må bare forekomme i nødsfall

### 4-2 Fordeling av garasjene, faste parkeringsplasser og fremleie

Garasjeplass kan kun leies av seksjonseiere som bor i sameiet. Når en garasje blir ledig, sendes melding til alle seksjonseiere. Seksjonseiere som er interessert, må si fra innen 14 dager fra meldingens dato. Garasjen tildeles den seksjonseier som har lengst ansiennitet som seksjonseier i Boligsameiet Kollen.

Ansienniteten avgjøres slik:

- Ansienniteten regnes fra dato for overtakelse.
- Ved søknad må dokumentasjon på ansiennitet fremlegges.

- Fremleie/overdragelse av leieforholdet er ikke tillatt. Garasjeplassen skal, dersom leietageren ikke selv ønsker å nytte den til egen bil, gå tilbake til sameiet for ny disposisjon.
- En seksjonseier kan ikke samtidig disponere en av de garasjer som sameiet leier/eier og fast parkeringsplass. Sameier som disponerer garasje, må ikke i lengre tid legge beslag på parkeringsplass, særlig ikke i tidsrom da andre seksjonseiere har behov for plassene.
- Ved tildeling av fast parkeringsplass gjelder samme regler som for garasjene.

Leieforholdet kan gjensidig sies opp til utgangen av en kalendermåned med minst 1 - en - måneds varsel.
Garasjeplassen skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy. Dette innebærer at seksjonseier må ha bil.

**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.

(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.

**5-2** (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, terrasse tilhørende seksjon 65, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på

egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**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 sameierbrøk.

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

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

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**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 fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år og styreleder i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer 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. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

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

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

**8-7 Kontaktutvalget**

I tillegg til styret skal Boligsameiet Kollen ha et kontaktutvalg. Kontaktutvalget skal bestå av en representant fra hver blokk. Hver blokk utpeker sin representant. Kontaktutvalget velger selv sin leder. Kontaktutvalget har følgende oppgaver:

A. Holde styret informert om skader og defekter i hver blokk.
B. I samarbeid med styret planlegge, organisere og kontrollere dugnadstiltak i hver blokk og i fellesområdene.
C. Bistå beboerne i egen blokk i enkeltsaker.
D. Føre tilsyn med styrets forvaltning av sameiet og kreve opplysninger om sameiets drift den utstrekning det finner det nødvendig.
E. Nedsette valgkomité foran hvert årsmøte som skal finne kandidater til ledige verv til årets valg.

## 9. Årsmøtet

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

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 sameier selv ansvarlig for å tegne

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

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

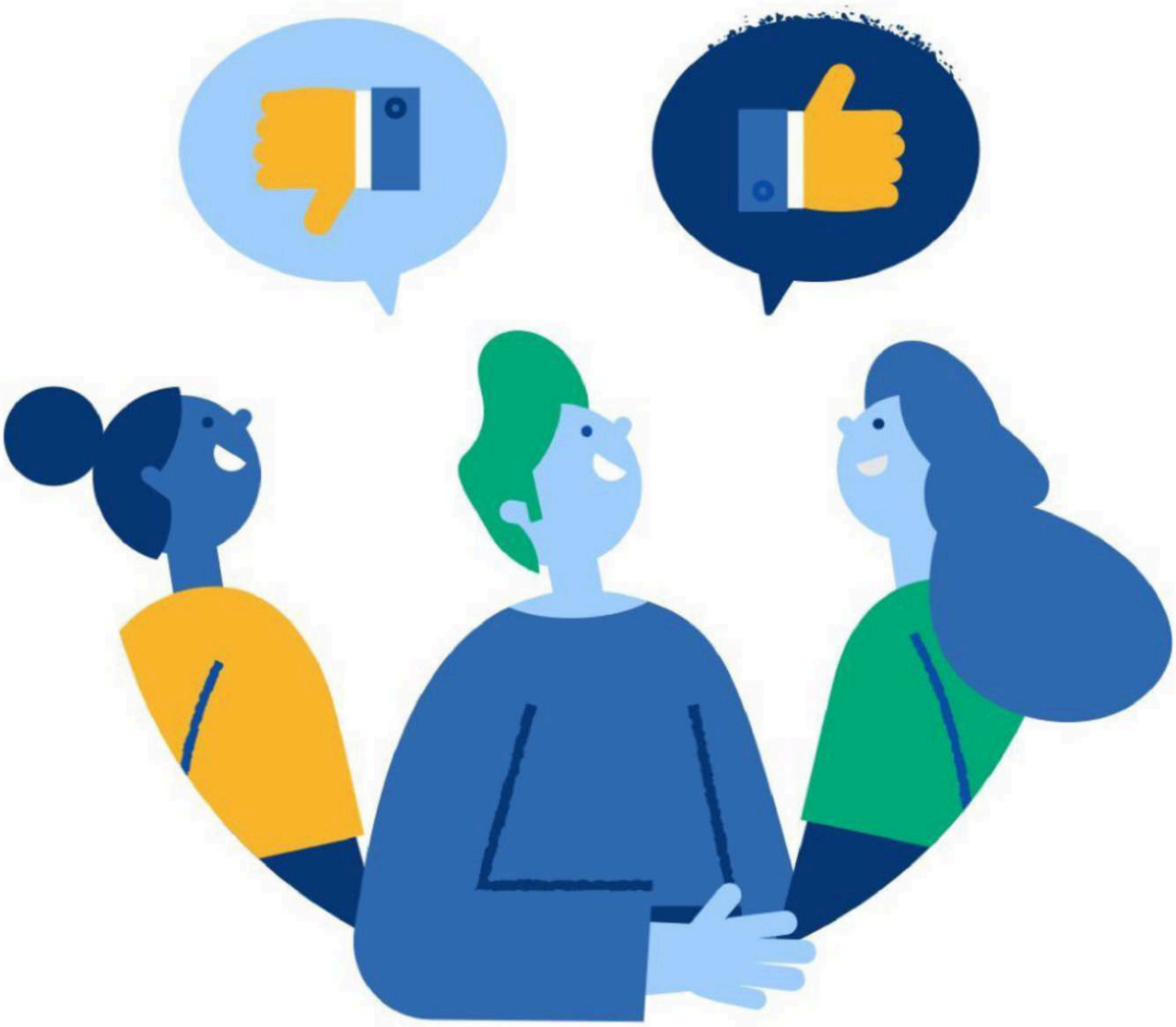
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

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

**11-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan 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.



# Årsmøte 2025

1087 Boligsameiet Kollen

OBOS

# Til seksjonseierne i Boligsameiet Kollen

**Velkommen til årsmøte, mandag 5 mai 2025 kl. 18.00. Sted: Eiksmarka Velhus.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kollen det kommende året.

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen**
**avholdes mandag 5 mai 2025 kl. 18 – Sted: Eiksmarka Velhus** / Niels Leuchs vei 40, 1359 Eiksmarka

**Til behandling foreligger:**

## 1. KONSTITUERING

**A)** Valg av møteleder
**B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
**C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
**D)** Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

**A)** Årsrapport og regnskap for 2024
**B)** Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 250 000 for perioden 2024/2025 i henhold til budsjett 2025.

## 4. INNKOMNE FORSLAG

**A)** Etablere løsning for sykkelvask og bedre sykkeltilrettelegging
**B)** Parkering
**C)** Hyppigere tømming av pappavfall
**D)** Bedre håndtering av pappavfall

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

**A)** Valg av styreleder for 1 år
**B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
**C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år
**D)** Valg av valgkomité

Bærum, 18.04.2025
Styret i Boligsameiet Kollen

Andreas Nordby Meese
Cathinka Marie Sandsdalen
Ida Andersen
Henrik Johan Gjøen
Jan-W Lippestad
Ylva Christina Wylie

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Andreas Nordby Meese | Rideveien 30B |
| Styremedlem | Cathinka Marie Sandsdalen | Rideveien 32A |
| Styremedlem | Jan-W Lippestad | Rideveien 30B |
| Styremedlem | Ylva Christina Wylie | Rideveien 32A |
| Styremedlem | Ida Andersen | Eiksveien 88B |
| Styremedlem | Henrik Johan Gjøen | Rideveien 34A |

**Valgkomiteen**
Styret har lyst ut at plassene i valgkomiteen er ledig. Ingen har meldt seg så langt. Derfor har styret lyst ut og søkt etter kandidater til å stille til valg som styreleder og medlem. Det er avklart med regnskapsfører at styret kan søke etter kandidater til dette, sett i lys av at det ikke er en valgkomité.

**Kontaktinformasjon**

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Generelle opplysninger om Boligsameiet Kollen**
Sameiet består av 113 seksjoner.
Boligsameiet Kollen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 971258675, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
34 200

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

Boligsameiet Kollen har ingen ansatte.

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

**Styrets arbeid 2024**

Møtevirksomhet i Styret og årsmøter:

- Styret har holdt 8 ordinære styremøter i 2024.
- Holdt 1 budsjettmøte for 2025 sammen med forretningsrådgiver/finansiell rådgiver fra OBOS. Her ble regnskap 2021, 2022, 2023 og kvartalsrapport Q3 for 2024 gjennomgått og vurdert mot antatte behov for 2025.
  Budsjett og likviditetsbudsjett utarbeidet for 2025 utarbeidet.
- Styret har forberedt og kalt inn til 1 ordinært årsmøte.
- Styret har forberedt og kalt inn til 1 ordinært ekstraordinært årsmøte.

Generell drift av sameiet:

- Behandle henvendelser fra seksjonseiere fortløpende gjennom kalenderåret.
- Oppfølging av vaktmester og tilbakemeldinger fra vaktmesterselskapet.
- Daglig økonomi: Behandle fakturaer og fortløpende oppfølging av budsjettet som ble satt året før.
- Hentet inn nytt forsikringstilbud fra et utvalg av forsikringsselskaper.
- Ha dialog med og gi ut informasjon til meglere i forbindelse med salg av leiligheter i sameiet.
- Tildeling og oppfølging av garasjeplasser og faste plasser nede i Fururabben.
- Administrere ladestasjonene for elbil. Hovedsakelig håndtering av betalingsløsning og administrering av brukere. Følge opp behov for service og bestille dette.
- Samhandling med nabo-sameier (Fururabben for eksempel).
- Bestille nye ringetablåer etter behov
- Behandle innmeldte skader på sameiets forsikringsavtale (Gjensidige).
- Oppfølging av fyrrom gjennom vintersesongen (nettovervåking) og kontakt med firma som drifter anlegget.
- Styret har framforhandlet ny avtale og byttet leverandør av vaktmestertjenester. Nytt selskap er Asker og Bærum vaktmesterkompani AS.

Oppgradering av fellesområder og generelt vedlikeholdsarbeid:

- Takrehabilitering av samtlige tak utført i 2024 høst og vinter. Etterarbeid vinter 2025. Har fulgt opp entreprenør sammen med byggeleder fra OBOS. Administrert prosjektøkonomien. Prosjektet ble gj.ført iht. planen. Vi fikk også installert gitter som skal hindre fugler i å komme inn under takene (tilleggsjobb).
- Tettet lekkasje på vannrør i bakken ved kum utenfor Rideveien 30B desember (grave og røreleggerjobb)
- Leid inn entreprenør til å gå over steinheller og male alle inngangsparti.
- Reparasjon av garasjelåser.
- Utført tilsyn av kjellere og kartlagt brannsikkerheten. Tiltak: installere nye branndører for fyrrom og vaskeri.
- Nye maskiner i vaskeri og betalingsløsning
- Service på enkelte av dør-telefoner og ringeklokker

Utvalgt annet arbeid:

- Legge ut nyheter og informasjon på Vibbo.no fortløpende ved behov.
- Varsle beboere på SMS og epost ved driftsproblemer på fellesanlegg (for eksempel ved strømbrudd)
- Ordne med kontainer til oppsamling av hageavfall (sammen med kontaktutvalget).
- Håndtere ulike tilbud sameiet mottar for ulike tjenester.

- Håndtere eierskiftemeldinger.
- Koordinering med renovasjonsetaten til Bærum kommune for tømming og ekstratømming av avfallskontainere.
- Følge opp avfallscontainerne.
- Sette opp juletrebelysning flaggstang.
- Ryddet alle kjellere og oppganger for hensatt søppel og annet brannfarlig materiale (planlagt høst 2024, utført januar 2025).

Styret vurderer følgende behov for vedlikehold i kommende perioder:

- Kartlegging av tilstand rør
- Kartlegging av grunnmurer
- Vurdering av bygningsfysikk / vurdering gitt fra statiker
- Rehabilitere trapp ned fra 36B mot Fururabben

Til årsmøtet i Boligsameiet Kollen

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for 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.

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 24. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Drift og vedlikeholdskostnader er kr 14 471 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble nødvendig med tak og loft-rehabilitering i 2024.
Ref. årsmøtevedtak i ordinært årsmøte 2024, sak A) Finansiering av nødvendig og påkrevd tak og loft-rehabilitering.
Estimat for kostnadene var ikke klart da budsjettet for 2024 ble utarbeidet, høsten 2023. Styret informerte videre i årsrapporten for 2024 om at det var mottatt tilbud fra markedet, og at kostnaden for nødvendig reparasjon og utbedring av tak og loft var på ca. kr 14.000.000.

Finanskostnader er har økt i takt med renteøkningene, og det vil avvike noe fra budsjettet da det er vanskelig å budsjettere på flytende rente.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -14 298 291 og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr – 295 120.

Det ble igangsatt tiltak for økt arbeidskapital i 2025 i form av låneopptak og en økning av felleskostnadene til kr 5000 per mnd.

Negativ arbeidskapital per 31.12.2024 skyldes faktura på større vedlikeholdsarbeider på tak som sameiet mottok i 2024, men som først lå til betaling i 2025. Fakturaen ble delvis finansiert ved låneopptak. Se punktet leverandørgjeld under kortsiktig gjeld i balansen. Det vises i den sammenheng til årsmøtevedtak i 2024. *«Tiltakene finansieres med 20% oppstart egenkapital og 80% låneopptagelse.»*

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det for 2025 budsjettert med kr 335 000 som er for vanlig drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter
Bærum kommune fastsatte en ny økning på hele 15% fra 2024 til 2025 på både renovasjon og vann og avløpsavgifter. Gebyret økte videre med over 20% fra 2023 til 2024. Dette alene utgjør kr 337 000 ekstra i faste utgifter til kommunen per år for sameiet.

### Energikostnader
Energikostnadene har hatt en reduksjon det siste året.
Vi forventer derimot at energiprisene vil holde seg noe høyere i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på kr 1 100 000 for 2025.

### Forsikring
Forsikringspolise med Gjensidige Forsikring er budsjettert til kr 603 000 for 2025.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kollen.

### Lån
Boligsameiet Kollen har lån i OBOS-banken.
I budsjettet 2025 har vi lagt inn ca. det vi tror trengs for å håndtere lånene på de nye rentenivåene. Forretningsfører har bistått styret i dette. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025. Drivere for dette er blant annet kapitalkostnader til nye låneopptak, generell kostnadsøkning hos leverandører og økte kommunale avgifter med 15% til Bærum kommune.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**BOLIGSAMEIET KOLLEN**
**ORG.NR. 971 258 675, KUNDENR. 1087**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 961 034 | 5 827 676 | 5 965 000 | 6 885 600 |
| Vaskeri | 10 | 1 847 | 0 | 0 | 0 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 142 755 | 121 217 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 47 | 13 674 | 20 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **6 105 683** | **5 962 567** | **5 985 000** | **6 905 600** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -35 250 | -29 610 | -35 520 | -36 000 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -210 000 | -250 000 | -250 000 |
| Avskrivninger | 15 | -209 066 | -209 066 | -209 000 | -209 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 500 | -10 500 | -11 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -222 070 | -210 890 | -219 000 | -226 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -85 726 | -42 869 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -14 846 075 | -865 152 | -375 000 | -335 000 |
| Forsikringer | | -529 590 | -496 067 | -525 000 | -603 000 |
| Festeavgift | | -27 347 | -27 347 | -29 000 | -29 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 194 984 | -1 039 858 | -1 197 000 | -1 377 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -32 912 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 11 | -754 861 | -871 375 | -900 000 | -1 100 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -528 148 | -504 088 | -530 000 | -551 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -701 162 | -555 426 | -499 300 | -598 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-19 427 691** | **-5 072 249** | **-4 799 820** | **-5 345 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-13 322 008** | **890 318** | **1 185 180** | **1 560 600** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 233 166 | 180 481 | 50 000 | 50 000 |
| Finanskostnader | 14 | -1 209 449 | -939 398 | -1 041 000 | -1 398 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-976 283** | **-758 917** | **-991 000** | **-1 348 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-14 298 291** | **131 401** | **194 180** | **212 600** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -14 298 291 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 131 401 | | |

# BOLIGSAMEIET KOLLEN
## ORG.NR. 971 258 675, KUNDENR. 1087
## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 627 199 | 836 265 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **627 199** | **836 265** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 39 398 | 18 876 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 311 442 | 286 981 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 56 464 |
| Kortkonto OBOS-banken | | 40 019 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 77 054 | 833 484 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 15 908 | 13 982 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 955 744 | 4 787 564 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 439 565** | **5 997 351** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 066 765** | **6 833 617** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 16 | -23 004 246 | -8 705 955 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-23 004 246** | **-8 705 955** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 23 273 326 | 15 002 717 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 63 000 | 63 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **23 336 326** | **15 065 717** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 99 926 | 96 043 |
| Leverandørgjeld | | 2 626 138 | 262 943 |
| Påløpte renter | | 8 621 | 92 071 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 22 798 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 734 685** | **473 855** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 066 765** | **6 833 617** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 08.04.2025
Styret i Boligsameiet Kollen

*Andreas Nordby Meese/s/* *Henrik Johan Gjøen/s/* *Cathinka Lian-Sandsdalen/s/*

*Ida Synnøve Andersen/s/* *Ylva Christina Wylie/s/* *Jan Wilhelm Lippestad/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 | 5 855 434 |
| Garasje | 105 600 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5 961 034** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Opprydding kundereskontro | 47 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **47** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -35 250 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-35 250** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 395, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 976 |
| Tilstandssvurdering, Obos Prosjekt AS | -68 750 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-85 726** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Prosjektledelse, Obos Prosjekt AS | -298 750 |
| Storo Blikkenslagerverksted AS | -13 769 190 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-14 067 940** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -352 376 |
| Drift/vedlikehold VVS | -162 311 |
| Drift/vedlikehold elektro | -2 738 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -14 790 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -81 550 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -39 166 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -102 636 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -10 569 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-14 846 075** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -905 573 |
| Renovasjonsavgift | -289 411 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 194 984** |

**NOTE: 10**
**VASKERI**
**INNTEKTER VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 1 847 |
| **SUM INNTEKTER VASKERI** | **1 847** |
| | |
| **SUM VASKERI** | **1 847** |

**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -118 879 |
| Strøm varmtvannsanlegg/ el.bereder | -635 982 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-754 861** |

**NOTE: 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 200 |
| Container | -8 523 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -26 679 |
| Vaktmestertjenester | -544 296 |
| Andre fremmede tjenester | -3 605 |
| Kontor- og datarekvisita | -50 400 |
| Trykksaker | -2 645 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 100 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 395 |
| Andre kontorkostnader | -1 192 |
| Porto | -550 |
| Kontingenter | -54 240 |
| Bank- og kortgebyr | -4 296 |
| Velferdskostnader | -1 040 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-701 162** |

**NOTE: 13**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 175 561 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 3 962 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 53 643 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **233 166** |

**NOTE: 14**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -1 209 449 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 209 449** |

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Avfallssystem | | |
| Tilgang 2017 | 1 997 661 | |
| Tilgang 2018 | 93 000 | |
| Avskrevet tidligere | -1 254 397 | |
| Avskrevet i år | -209 066 | |
| | | 627 198 |
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 156 538 | |
| Avskrevet tidligere | -156 537 | |

| | 1 |
|---|---|
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | **627 199** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-209 066** |

**NOTE: 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,78 %. Løpetiden er 29 år. | | |
| Opprinnelig 2017 | -10 750 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 631 814 | |
| Nedbetalt i år | 183 365 | |
| | | -8 934 821 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,78 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2020 | -1 500 000 | |
| Delutbetaling 2021 | -1 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 117 630 | |
| Nedbetalt i år | 38 235 | |
| | | -2 844 135 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,78 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -3 100 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 97 839 | |
| Nedbetalt i år | 79 462 | |
| | | -2 922 699 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,78 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -5 600 000 | |

| | | |
|---|---|---|
| Delutbetling 2024 | -3 000 000 | |
| Nedbetalt i år | 28 329 | |
| | | -8 571 671 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-23 273 326** |

**NOTE: 18**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Andre innskudd | -63 000 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-63 000** |

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66033139. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester
Boligsameiet Kollen har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 90520631 eller e-post post@bygardsservice.no.
Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv.

### Kabel-TV
Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Bærekraft**
Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap. Styret vil se nærmere på energisparepotensialet i sameiet, samt se nærmere på om vi bør gjennomføre tiltak med tanke på endringer i klima osv. Realisering av vindu-prosjekt fase 2 vil gi oss sårt trengte vinduer av dagens kvalitet. Mange av de gamle vinduene er fortsatt fra 1980-tallet, og det er mye varmetap fra disse. Med nye vinduer vil en redusere varmetapet og dermed også strømforbruket i fyringssesongen. Styret har også tilrettelagt for lading av el-biler, i tråd med Stortingets og samfunnets ønske og ambisjon om et grønnere skifte. Styret jobber også aktivt med å ha samarbeidspartnere som følger samme standard når det kommer til bærekraft.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Renovering av alle tak i sameiet | Samtlige tak byttet/lagt om.<br>Lagt ny isolasjon på loft. |
| 2023 | Luftekanaler | Luftekanaler renset |
| 2023 | Varmtvannsanlegg | Bytte av nødvendige deler på varmtvanns-anlegget |
| 2023 | Inspeksjon og service brannstiger | Sjekk og reparasjon etter behov av brannstiger |
| 2023 | Nye stoppekraner i kjellere | Installert nye stoppekraner i kjellere |
| 2021/2022 | Vindusprosjekt fase 2 | Styret har hentet inn 3 tilbud på utskifting av vinduer og verandadører og vurdert disse. Styret har valgt entreprenør og inngått avtale for utbytting av resterende vinduer og verandadører. Prosjektet er planlagt fullført høsten 2022. |

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Etablering av ny lekeplass | Ny lekeplass ble etablert som følge av ekstraordinært årsmøte |
| 2021 | Rehabilitering av eksisterende lekeplass | Gamle stativer som var falleferdige (også påpekt av lekeplasskontrollør) ble fjernet og erstattet med nye stativer. |
| 2020-2021 | Rehabilitering av sameiets felles elektroanlegg, inklusiv ny nettstasjon. Etablering ladestasjoner for el-bil. | Ordinært årsmøte 2020 vedtok å plassere den første ladestasjonen på enden av Rideveien 30B. Finansiert med opptak av lån og oppspart egenkapital. |
| 2020 | Generelt vedlikeholdsarbeid | Inngangspartier, se mer beskrivende tekst under styrets arbeid 2020. |
| 2018 - 2018 | Takrehabilitering | Nytt tak i Fururabben 16B og Rideveien 34B |
| 2017 - 2018 | Nedgravde avfallscontainere | Årsmøte vedtok 24.04.17 å installere nedgravde avfallscontainere i sameiet. Prosjektet har en estimert kostnad på 2,2 millioner kroner inkl. prosjektstyring. |
| 2016 - 2017 | Utskifting av flere vinduer/verandadører | Sameiermøte 06.10.2016 vedtok utskifting av 245 vinduer og verandadører som er defekt, og resten skal male resten. |
| 2015 - 2015 | Boring etter jordvarme | Vedtatt på sameiermøte 19.01.2015. Prosjektet er budsjettert til ca. kr 6 200 000. Finansieres med opptak av lån. |
| 2012 - 2013 | Vedlikehold 2012 - 2013 | Skilt: Ved Rideveien 32 A er det satt opp skilt om sakte fart, barn leker. Når snøen er gått blir det plassert dumper i veien foran Rideveien 32.<br>Utomhusanlegget: Uteområdet er oppgradert.<br>Trepleie: Det er ryddet 90 stubber og stubbvekster. Det er fjernet råtne trær og busker. Bedene er ryddet.<br>Vedlikehold: Vannrennen i Fururabben 14 A er reparert.<br>Porttelefonene er gamle og må repareres ofte.<br>Vi har fått en tilstandsrapport fra OPAK. Kortversjonen er levert alle boenheter. |
| 2011 - 2012 | Vedlikehold 2011 - 2012 | Lekeplassen kontrollert av fagperson, og oppgradert<br>Fjernet trær på sameiets område<br>Utvendig har løse plater blitt festet.<br>Porttelefoner reparert og i tre oppganger er det installert nye ringetablåer.<br>Gangvinduer er blitt reparert og malt. Ett vindu er byttet.<br>Oppgangene i Eiksveien 88 A+B og Rideveien 30 A er malt. |
| 2010 - 2011 | Vedlikehold 2010 - 2011 | Siste 1/3 av kjellerdørene er skiftet ut |

| | | |
|---|---|---|
| | | 4 oppganger er pusset opp<br>Fryserommet er gjort om til vanlig kjellerrom<br>Utskifting utvendig kloakkrør foran Rideveien 36<br>Fjernet barnehagehus<br>Asfaltert parkeringsplassene |
| 2009 - 2010 | Vedlikehold 2009 - 2010 | 1/3 av kjellerdørene er skiftet ut<br>4 oppganger er pusset opp<br>Garasjene ble rehabilitert<br>Forbedringer foretatt i fyrrommet |
| 2008 - 2009 | Vedlikehold 2008 - 2009 | Nye termostatstyrte radiatorkraner i alle seksjoner og 1/3 av kjellerdørene ble skiftet ut til brannsikre dører |
| 2007 - 2008 | Vedlikehold 2007 - 2008 | Rehabilitering av gavlbalkonger<br>Skiftet shuntventiler og stoppekraner i fyringsanlegget<br>Skiftet radiatorkraner i Fururabben 16 |
| 2006 - 2007 | Vedlikehold 2006 - 2007 | Vannbehandlingsanlegg<br>Oppgradering av sameiets kabel-tv-anlegg<br>Inngått avtale om energiregnskap med OBOS Prosjekt AS |
| 2005 - 2006 | Vedlikehold 2005 - 2006 | Reparasjon av:<br><br>- utvendige trapper i Fururabben<br>- garasjer<br>- takrenner<br>- rekkverk ved Rideveien 36<br><br>Vedlikhold av ventilasjonsanlegget |

## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A) Etablere løsning for sykkelvask og bedre sykkeltilrettelegging

Forslagsstiller: Tord Jon.

**Krav til flertall:** Alminnelig

**Saksfremstilling:**
Sykling er en miljøvennlig, helsefremmende og arealeffektiv transportform som det bør legges bedre til rette for i Boligsameiet Kollen. Spesielt vinterbruk av sykkel utfordres av salting, skitt og slitasje – og uten mulighet til å rengjøre syklene på en praktisk måte, blir det lite fristende å bruke dem store deler av året.

Sameiet har per i dag ikke noen form for sykkeldusj eller vaskeplass. Med en slik løsning kan vi gjøre hverdagen lettere for syklister – og samtidig bidra til mindre bilbruk, bedre folkehelse og bedre miljø.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Styret etablerer en løsning for sykkelvask, med helårig tilgang. Løsningen bør være skjermet for vær og kulde, og praktisk å bruke også på vinteren.

**Styrets vurderinger:**
Styret takker for et godt og gjennomtenkt forslag som tar opp viktige aspekter ved miljøvennlig transport og tilrettelegging for sykkelbruk i boligsameiet. Det er ingen tvil om at økt bruk av sykkel har både helsemessige og miljømessige fordeler, og at tiltak som sykkelvask kan bidra positivt til dette. I dag er det for øvrig mulig å vaske på egenhånd ved hjelp av utekranene i sameiet.

Styret er imidlertid nødt til å prioritere blant mange gode tiltak, og på nåværende tidspunkt tillater dessverre ikke sameiets økonomiske situasjon å gjennomføre investeringer i en permanent løsning for sykkelvask med helårig tilgang. Et slikt tiltak vil medføre både etableringskostnader og driftskostnader som må veies opp mot øvrige nødvendige utgifter og vedlikeholdsbehov i sameiet. En måtte også installert løsninger for å rense vaskevannet, for såpe og olje, som vil medføre en større kostnad.

Styret vil likevel ta med seg innspillet i det videre arbeidet, og vil vurdere mulighetene på nytt dersom økonomien tillater det i fremtiden.

**Styrets innstilling:**
Forslaget tas ikke til følge.

**B) Parkering**
Forslagsstiller: Tord Jon.
**Krav til flertall:** Alminnelig

**Saksfremstilling:**
Sameiet har i dag utfordringer knyttet til utilstrekkelig parkeringskapasitet og trange forhold, særlig i vinterhalvåret når snø og is gjør det vanskelig å parkere og brøyte effektivt. Dette skaper utfordringer både for beboere og for transport, og fører til økt feilparkering – spesielt foran inngangene i nr. 32, 34 og 36. Disse områdene blir ofte brukt som parkeringsplasser til tross for at de ikke er regulert for dette, noe som igjen hindrer snørydding og skaper vanskelige forhold for gående og tjenester som taxi, ambulanse og hjemmesykepleie.

Samtidig står flere av de eksisterende garasjeplassene i sameiet tomme fordi de ikke er funksjonelle for moderne biler – de er for smale, lave og upraktiske i bruk. Ubrukte garasjer representerer tapt verdi og utnyttes ikke til fellesskapets beste.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Styret starter en prosess for å vurdere mulighetene for å erstatte dagens lite funksjonelle garasjeanlegg mellom Rideveien 30. og Eiksveien 88. med en ny og bedre løsning for parkering.

**Styrets vurderinger:**
Styret takker for forslaget og deler i stor grad forslagsstillerens bekymringer. Vi forstår godt frustrasjonen knyttet til trange parkeringsforhold og utfordringer med snørydding og fremkommelighet, særlig i vinterhalvåret. Styret er også enig i at det er et problem dersom parkeringsplasser i garasjene ikke benyttes, og at dette i så fall representerer en lite hensiktsmessig bruk av arealene.

Styret har hatt en innledende befaring av plassen. Selv om en river garasjene og planerer området, er det ikke innlysende at det vil bli flere plasser; svingen langs Eiksveien/Rideveien vil bli den samme. Der garasjene stod vil man måtte parkere diagonalt; en kan ikke legge opp til parkering foran avfallscontainere (avfallsbilene må komme til) og vi ønsker ikke at det skal parkeres for nær 88A/B. Fjerner en garasjene vil det også bli mer innsyn fra Eiksveien og inn mot grøntarealet (da også mer støy?).

Når det gjelder påstanden om at flere garasjer står tomme, har styret ikke tilstrekkelig dokumentasjon på omfanget av dette, og det er derfor vanskelig å konkludere sikkert med dagens bruksmønster. Vi ser imidlertid at enkelte av garasjeplassene kan oppleves som trange for nyere bilmodeller.

Selv om behovet for bedre parkeringsløsninger er reelt, må styret også ta hensyn til sameiets økonomiske situasjon. Å starte en prosess for å vurdere erstatning av hele garasjeanlegget vil innebære store kostnader, både i form av utredning og eventuelle tiltak. Gitt dagens økonomiske rammer er dette et tiltak som sameiet per nå ikke har økonomisk handlingsrom til å igangsette.

**Styrets innstilling:**
Forslaget tas ikke til følge.

**C) Hyppigere tømming av pappavfall**
Forslagsstiller: Tord Jon.
**Krav til flertall:** Alminnelig

**Saksfremstilling:**
Sameiet har vedvarende utfordringer med pappavfall. Containerne er ofte fulle, og det er vanskelig for beboere å kvitte seg med papp på en ryddig og effektiv måte. Dette skaper frustrasjon og rot rundt avfallsstasjonene, og bidrar til dårlig utnyttelse av kapasiteten.

En viktig årsak til problemet er at mange kaster pappesker uten å brette dem sammen, noe som gjør at containerne fylles opp med luft i stedet for komprimert avfall. Samtidig kan det hende dagens tømmefrekvens er for lav i forhold til behovet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Styret skal sørge for at pappcontainerne tømmes hyppigere

**Styrets vurderinger:**
Styret deler forslagsstillerens bekymring og frustrasjon over forsøpling og dårlig utnyttelse av kapasiteten i pappcontainerne. Dette er et tilbakevendende problem som flere beboere har reagert på, og det har allerede blitt gjennomført flere runder med informasjon om hvordan papp skal håndteres – spesielt viktigheten av å brette eller rive pappesker før de kastes.

Vi er helt enige i at løsningen ligger i bedre etterlevelse av reglene. Det er i stor grad opp til hver enkelt beboer å bidra til et ryddig og fungerende avfallssystem. Selv med bedre informasjon og eventuelle fysiske tiltak, som skilting eller tilrettelegging ved avfallsstasjonene, vil effekten være begrenset dersom reglene ikke følges i praksis.

Styret vurderer at det er ikke dagens løsning som er problemet; det er feil bruk av kontainere, samt enkelt-individer som bryter reglene.

Når det gjelder forslaget om hyppigere tømming, vil dette innebære en vesentlig økning i kostnader, og er dessverre ikke økonomisk bærekraftig med dagens budsjettrammer. Det er også viktig å understreke at problemet i stor grad skyldes propper i toppen av containerne – ikke at de faktisk er fulle. Dette betyr at hyppigere tømming ikke nødvendigvis vil løse utfordringen. Man kan følge med på tømme-kalenderen til Bærum kommune og se om kontaineren akkurat er tømt eller ikke. Dersom det da er en propp og den nettopp skal være tømt, melder man til styret/vaktmester som kan undersøke for propp.

Styret vil likevel se på om det finnes enkle, rimelige tiltak som kan støtte opp om ønsket atferdsendring, og vil vurdere nye informasjonsrunder og eventuelle fysiske tiltak ved stasjonene.

**Styrets innstilling:**
Forslaget om hyppigere tømming tas ikke til følge

**D) Bedre håndtering av pappavfall**
Forslagsstiller: Tord Jon.
**Krav til flertall:** Alminnelig

**Saksfremstilling:**
Sameiet har vedvarende utfordringer med pappavfall. Containerne er ofte fulle, og det er vanskelig for beboere å kvitte seg med papp på en ryddig og effektiv måte. Dette skaper frustrasjon og rot rundt avfallsstasjonene, og bidrar til dårlig utnyttelse av kapasiteten.

En viktig årsak til problemet er at mange kaster pappesker uten å brette dem sammen, noe som gjør at containerne fylles opp med luft i stedet for komprimert avfall. Samtidig kan det hende dagens tømmefrekvens er for lav i forhold til behovet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Etablere en løsning som sikrer at pappen brettes eller rives opp før den kastes – for eksempel gjennom bedre informasjon i tillegg til fysiske tiltak ved avfallsstasjonen

**Styrets vurderinger:**
Styret deler forslagsstillerens bekymring og frustrasjon over forsøpling og dårlig utnyttelse av kapasiteten i pappcontainerne. Dette er et tilbakevendende problem som flere beboere har reagert på, og det har allerede blitt gjennomført flere runder med informasjon om hvordan papp skal håndteres – spesielt viktigheten av å brette eller rive pappesker før de kastes.

Vi har i dag tre papp-kontainere, og dersom en er full benytter man en av de to andre. Dersom alle kontainere er fulle (og det er lenge til neste henting jamfør Bærum renovasjons tømmekalender), melder man dette til styret. Dersom man skal kvitte seg med større mengder papp-avfall, for eksempel etter oppussing eller innflytting, setter vi pris på om dette kjøres til avfallsstasjonen i Bærum.

Vi i styret mener at løsningen ligger i bedre etterlevelse av reglene. Det er i stor grad opp til hver enkelt beboer å bidra til et ryddig og fungerende avfallssystem. Selv med bedre informasjon og fysiske tiltak, som skilting og/eller fysisk tiltak ved avfallsstasjonene, vil effekten være begrenset dersom reglene ikke følges i praksis.

Styret vurderer at det er ikke dagens løsning som er problemet; det er feil bruk av kontainere, samt enkelt-individer som bryter reglene.

Styret vil likevel se på om det finnes enkle, rimelige tiltak som kan støtte opp om ønsket atferdsendring, og vil på nytt informere om riktig bruk av papp-kontainere.

**Styrets innstilling:**
Styret støtter forslaget om å på ny gi ut informasjon til alle om riktig bruk av papp-kontainere, og hvor alle tre finnes. Dette kan utføres uansett utfall av denne saken.
Styret ser ikke behovet nå for å innføre fysiske tiltak ved kontainerne.
Forslaget tas derfor ikke til følge.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

**A)** Valg av styreleder for 1 år

Styreleder velges for 1 år av gangen.

Følgende kandidater stiller til valg
- Cathinka Sandsdalen

**B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

Følgende kandidater stiller til valg
- Lars Nordbø
- Ida Collett Sælør
- Ole Marius Jørstad Hoddø
- Kristin Borch

**C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år

**D)** Valg av valgkomité

**Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen**

---

Møtedato: 05.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Eiksmarka Velhus

Til stede: 19 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Andreas Nordby Meese

---

## 1. Konstituering

A) **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Eirik Egeland (OBOS-representant) foreslått.
**Vedtak: Valgt.**

B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
**Vedtak: Godkjent.**

C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Eirik Egeland foreslått.
Som protokollvitne ble Ole Marius Jørstad Hoddø og Kristin Borch foreslått.
**Vedtak: Valgt.**

D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
**Vedtak: Godkjent.**

---

## 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak: Godkjent.**

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
**Vedtak: Godkjent.**

---

## 3. Fastsettelse av honorarer

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 250 000 for perioden 2024/2025 i henhold til budsjett 2025.
**Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall.**

---

**Behandling av innkomne forslag og saker**

## 4. INNKOMNE FORSLAG

**A) Etablere løsning for sykkelvask og bedre sykkeltilrettelegging**
Forslagsstiller: Tord Jon.

**Krav til flertall:** Alminnelig

**Saksfremstilling:**
Sykling er en miljøvennlig, helsefremmende og arealeffektiv transportform som det bør legges bedre til rette for i Boligsameiet Kollen. Spesielt vinterbruk av sykkel utfordres av salting, skitt og slitasje – og uten mulighet til å rengjøre syklene på en praktisk måte, blir det lite fristende å bruke dem store deler av året.

Sameiet har per i dag ikke noen form for sykkeldusj eller vaskeplass. Med en slik løsning kan vi gjøre hverdagen lettere for syklister – og samtidig bidra til mindre bilbruk, bedre folkehelse og bedre miljø.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Styret etablerer en løsning for sykkelvask, med helårig tilgang. Løsningen bør være skjermet for vær og kulde, og praktisk å bruke også på vinteren.

**Styrets vurderinger:**
Styret takker for et godt og gjennomtenkt forslag som tar opp viktige aspekter ved miljøvennlig transport og tilrettelegging for sykkelbruk i boligsameiet. Det er ingen tvil om at økt bruk av sykkel har både helsemessige og miljømessige fordeler, og at tiltak som sykkelvask kan bidra positivt til dette. I dag er det for øvrig mulig å vaske på egenhånd ved hjelp av utekranene i sameiet.

Styret er imidlertid nødt til å prioritere blant mange gode tiltak, og på nåværende tidspunkt tillater dessverre ikke sameiets økonomiske situasjon å gjennomføre investeringer i en permanent løsning for sykkelvask med helårig tilgang. Et slikt tiltak vil medføre både etableringskostnader og driftskostnader som må veies opp mot øvrige nødvendige utgifter og vedlikeholdsbehov i sameiet. En måtte også installert løsninger for å rense vaskevannet, for såpe og olje, som vil medføre en større kostnad.

Styret vil likevel ta med seg innspillet i det videre arbeidet, og vil vurdere mulighetene på nytt dersom økonomien tillater det i fremtiden.

**Styrets innstilling:**
Forslaget tas ikke til følge.

**Vedtak: Ikke vedtatt**

**B) Parkering**
Forslagsstiller: Tord Jon.
**Krav til flertall:** Alminnelig

**Saksfremstilling:**
Sameiet har i dag utfordringer knyttet til utilstrekkelig parkeringskapasitet og trange forhold, særlig i vinterhalvåret når snø og is gjør det vanskelig å parkere og brøyte effektivt. Dette skaper utfordringer både for beboere og for transport, og fører til økt feilparkering – spesielt foran inngangene i nr. 32, 34 og 36. Disse områdene blir ofte brukt som parkeringsplasser til tross for at de ikke er regulert for dette, noe som igjen hindrer snørydding og skaper vanskelige forhold for gående og tjenester som taxi, ambulanse og hjemmesykepleie.

Samtidig står flere av de eksisterende garasjeplassene i sameiet tomme fordi de ikke er funksjonelle for moderne biler – de er for smale, lave og upraktiske i bruk. Ubrukte garasjer representerer tapt verdi og utnyttes ikke til fellesskapets beste.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Styret starter en prosess for å vurdere mulighetene for å erstatte dagens lite funksjonelle garasjeanlegg mellom Rideveien 30. og Eiksveien 88. med en ny og bedre løsning for parkering.

**Styrets vurderinger:**
Styret takker for forslaget og deler i stor grad forslagsstillerens bekymringer. Vi forstår godt frustrasjonen knyttet til trange parkeringsforhold og utfordringer med snørydding og fremkommelighet, særlig i vinterhalvåret. Styret er også enig i at det er et problem dersom parkeringsplasser i garasjene ikke benyttes, og at dette i så fall representerer en lite hensiktsmessig bruk av arealene.

Styret har hatt en innledende befaring av plassen. Selv om en river garasjene og planerer området, er det ikke innlysende at det vil bli flere plasser; svingen langs Eiksveien/Rideveien vil bli den samme. Der garasjene stod vil man måtte parkere diagonalt; en kan ikke legge opp til parkering foran avfallscontainere (avfallsbilene må komme til) og vi ønsker ikke at det skal parkeres for nær 88A/B. Fjerner en garasjene vil det også bli mer innsyn fra Eiksveien og inn mot grøntarealet (da også mer støy?).

Når det gjelder påstanden om at flere garasjer står tomme, har styret ikke tilstrekkelig dokumentasjon på omfanget av dette, og det er derfor vanskelig å konkludere sikkert med dagens bruksmønster. Vi ser imidlertid at enkelte av garasjeplassene kan oppleves som trange for nyere bilmodeller.

Selv om behovet for bedre parkeringsløsninger er reelt, må styret også ta hensyn til sameiets økonomiske situasjon. Å starte en prosess for å vurdere erstatning av hele garasjeanlegget vil innebære store kostnader, både i form av utredning og eventuelle tiltak. Gitt dagens økonomiske rammer er dette et tiltak som sameiet per nå ikke har økonomisk handlingsrom til å igangsette.

**Styrets innstilling:**
Forslaget tas ikke til følge.

**Vedtak: Ikke vedtatt (overveldende flertall imot, 1 stemme for)**

**C) Hyppigere tømming av pappavfall**
Forslagsstiller: Tord Jon.
**Krav til flertall:** Alminnelig

**Saksfremstilling:**
Sameiet har vedvarende utfordringer med pappavfall. Containerne er ofte fulle, og det er vanskelig for beboere å kvitte seg med papp på en ryddig og effektiv måte. Dette skaper frustrasjon og rot rundt avfallsstasjonene, og bidrar til dårlig utnyttelse av kapasiteten.

En viktig årsak til problemet er at mange kaster pappesker uten å brette dem sammen, noe som gjør at containerne fylles opp med luft i stedet for komprimert avfall. Samtidig kan det hende dagens tømmefrekvens er for lav i forhold til behovet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Styret skal sørge for at pappcontainerne tømmes hyppigere

**Styrets vurderinger:**
Styret deler forslagsstillerens bekymring og frustrasjon over forsøpling og dårlig utnyttelse av kapasiteten i pappcontainerne. Dette er et tilbakevendende problem som flere beboere har reagert på, og det har allerede blitt gjennomført flere runder med informasjon om hvordan papp skal håndteres – spesielt viktigheten av å brette eller rive pappesker før de kastes.

Vi er helt enige i at løsningen ligger i bedre etterlevelse av reglene. Det er i stor grad opp til hver enkelt beboer å bidra til et ryddig og fungerende avfallssystem. Selv med bedre informasjon og eventuelle fysiske tiltak, som skilting eller tilrettelegging ved avfallsstasjonene, vil effekten være begrenset dersom reglene ikke følges i praksis.

Styret vurderer at det er ikke dagens løsning som er problemet; det er feil bruk av kontainere, samt enkelt-individer som bryter reglene.

Når det gjelder forslaget om hyppigere tømming, vil dette innebære en vesentlig økning i kostnader, og er dessverre ikke økonomisk bærekraftig med dagens budsjettrammer. Det er også viktig å understreke at problemet i stor grad skyldes propper i toppen av containerne – ikke at de faktisk er fulle. Dette betyr at hyppigere tømming ikke nødvendigvis vil løse utfordringen. Man kan følge med på tømme-kalenderen til Bærum kommune og se om kontaineren akkurat er tømt eller ikke. Dersom det da er en propp og den nettopp skal være tømt, melder man til styret/vaktmester som kan undersøke for propp.

Styret vil likevel se på om det finnes enkle, rimelige tiltak som kan støtte opp om ønsket atferdsendring, og vil vurdere nye informasjonsrunder og eventuelle fysiske tiltak ved stasjonene.

**Styrets innstilling:**
Forslaget om hyppigere tømming tas ikke til følge

**Vedtak: Ikke vedtatt (overveldende flertall imot, 1 stemme for)**

**D) Bedre håndtering av pappavfall**
Forslagsstiller: Tord Jon.
**Krav til flertall:** Alminnelig

**Saksfremstilling:**
Sameiet har vedvarende utfordringer med pappavfall. Containerne er ofte fulle, og det er vanskelig for beboere å kvitte seg med papp på en ryddig og effektiv måte. Dette skaper frustrasjon og rot rundt avfallsstasjonene, og bidrar til dårlig utnyttelse av kapasiteten.

En viktig årsak til problemet er at mange kaster pappesker uten å brette dem sammen, noe som gjør at containerne fylles opp med luft i stedet for komprimert avfall. Samtidig kan det hende dagens tømmefrekvens er for lav i forhold til behovet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Etablere en løsning som sikrer at pappen brettes eller rives opp før den kastes – for eksempel gjennom bedre informasjon i tillegg til fysiske tiltak ved avfallsstasjonen

**Styrets vurderinger:**
Styret deler forslagsstillerens bekymring og frustrasjon over forsøpling og dårlig utnyttelse av kapasiteten i pappcontainerne. Dette er et tilbakevendende problem som flere beboere har reagert på, og det har allerede blitt gjennomført flere runder med informasjon om hvordan papp skal håndteres – spesielt viktigheten av å brette eller rive pappesker før de kastes.

Vi har i dag tre papp-kontainere, og dersom en er full benytter man en av de to andre. Dersom alle kontainere er fulle (og det er lenge til neste henting jamfør Bærum renovasjons tømmekalender), melder man dette til styret. Dersom man skal kvitte seg med større mengder papp-avfall, for eksempel etter oppussing eller innflytting, setter vi pris på om dette kjøres til avfallsstasjonen i Bærum.

Vi i styret mener at løsningen ligger i bedre etterlevelse av reglene. Det er i stor grad opp til hver enkelt beboer å bidra til et ryddig og fungerende avfallssystem. Selv med bedre informasjon og fysiske tiltak, som skilting og/eller fysisk tiltak ved avfallsstasjonene, vil effekten være begrenset dersom reglene ikke følges i praksis.

Styret vurderer at det er ikke dagens løsning som er problemet; det er feil bruk av kontainere, samt enkelt-individer som bryter reglene.

Styret vil likevel se på om det finnes enkle, rimelige tiltak som kan støtte opp om ønsket atferdsendring, og vil på nytt informere om riktig bruk av papp-kontainere.

**Styrets innstilling:**
Styret støtter forslaget om å på ny gi ut informasjon til alle om riktig bruk av papp-kontainere, og hvor alle tre finnes. Dette kan utføres uansett utfall av denne saken.
Styret ser ikke behovet nå for å innføre fysiske tiltak ved kontainerne.
Forslaget tas derfor ikke til følge.

**Vedtak: Vedtatt med 16 stemmer for, og 5 stemmer imot.**

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

**A)** Valg av styreleder for 1 år

Styreleder velges for 1 år av gangen.

Følgende kandidater stiller til valg
- Cathinka Sandsdalen

**B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

Følgende kandidater stiller til valg
- Lars Nordbø
- Ida Collett Sælør
- Ole Marius Jørstad Hoddø
- Kristin Borch

**C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år

**D)** Valg av valgkomité
Nina Camilla Steen (leder)
Benedicte Mohr
Mie Ravneberg
Mette Lystad

A Som styreleder for 1 år, ble Cathinka Sandsdalen foreslått.
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Lars Nordbø foreslått (0 stemmer)
Som styremedlem for 2 år, ble Ida Collett Sælør foreslått. (4 stemmer)
Som styremedlem for 2 år, ble Ole Marius Jørstad Hoddø foreslått. (19 stemmer)
Som styremedlem for 2 år, ble Kristin Borch foreslått. (19 stemmer)
**Vedtak: Ole Marius Jørstad Hoddø og Kristin Borch ble valgt**

C Som varamedlem for 1 år, ble Lars Nordbø foreslått foreslått
**Vedtak: Lars Nordby ble valgt**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble følgende foreslått:
Andreas Nordby Meese
Hanna Hardy

**Vedtak: Andreas Nordby Meese og Hanna Hardy ble valgt ved akklamasjon**

Møtet ble hevet kl.: 19:43. Protokollen signeres av

**Møteleder**
*Navn: Eirik Egeland /s/*

**Protokollvitne 1**:
*Navn:* Ole Marius Jørstad Hoddø /s/

**Protokollvitne 2**:
*Navn:* Kristin Borch /s/

**Ved valgene på årsmøtet og etter konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Cathinka Sandsdalen | Valgt for 2025-2027 |
| Styremedlem: | Jan-W Lippestad | Valgt for 2024-2026 |
| Styremedlem: | Ida Synnøve Andersen | Valgt for 2024-2026 |
| Styremedlem: | Ole Marius Jørstad Hoddø | Valgt for 2025-2027 |
| Styremedlem: | Kristin Borch | Valgt for 2025-2027 |
| Varamedlem: | Lars Nordbø | Valgt for 2025-2026 |

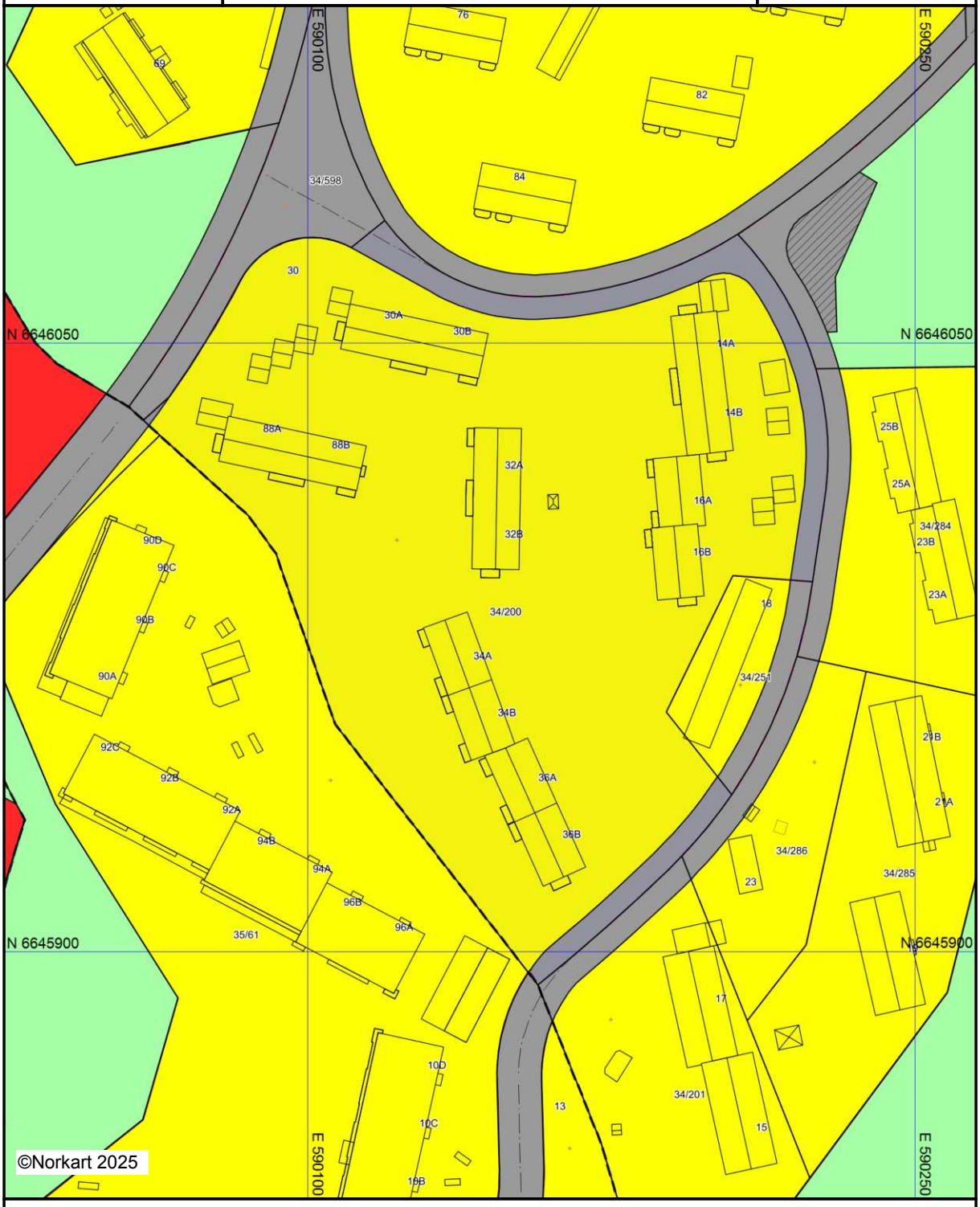
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 34/200/0/29
Adresse: Fururabben 14A
Dato: 27.05.2025
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: 34/200/0/29
Adresse: Fururabben 14A
Utskriftsdato: 27.05.2025
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



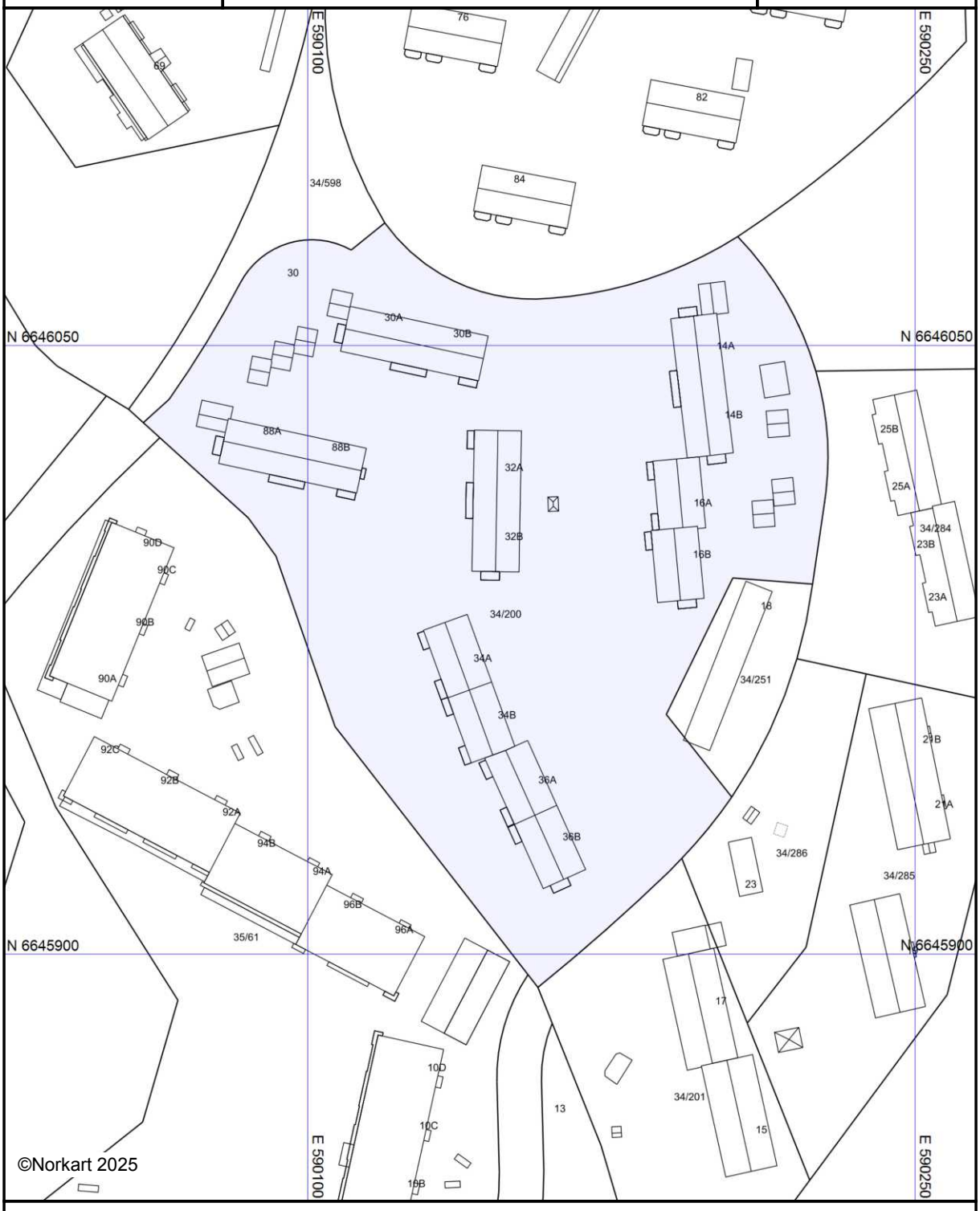
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/200/0/29
Adresse: Fururabben 14A
Utskriftsdato: 27.05.2025
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
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.05.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 34 | **Bruksnr.** | 200 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 29 |
| **Adresse** | Fururabben 14A, 1361 ØSTERÅS | | | | | | | | |

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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 18 417 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 2 $m^2$<br>**Arealbruk** Turdrag,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119) |

| | |
|---|---|
| **Navn** | EIKSMARKA, område G |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 09.08.1950 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 441 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 16 977 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse |

ambita

# Vegstatuskart

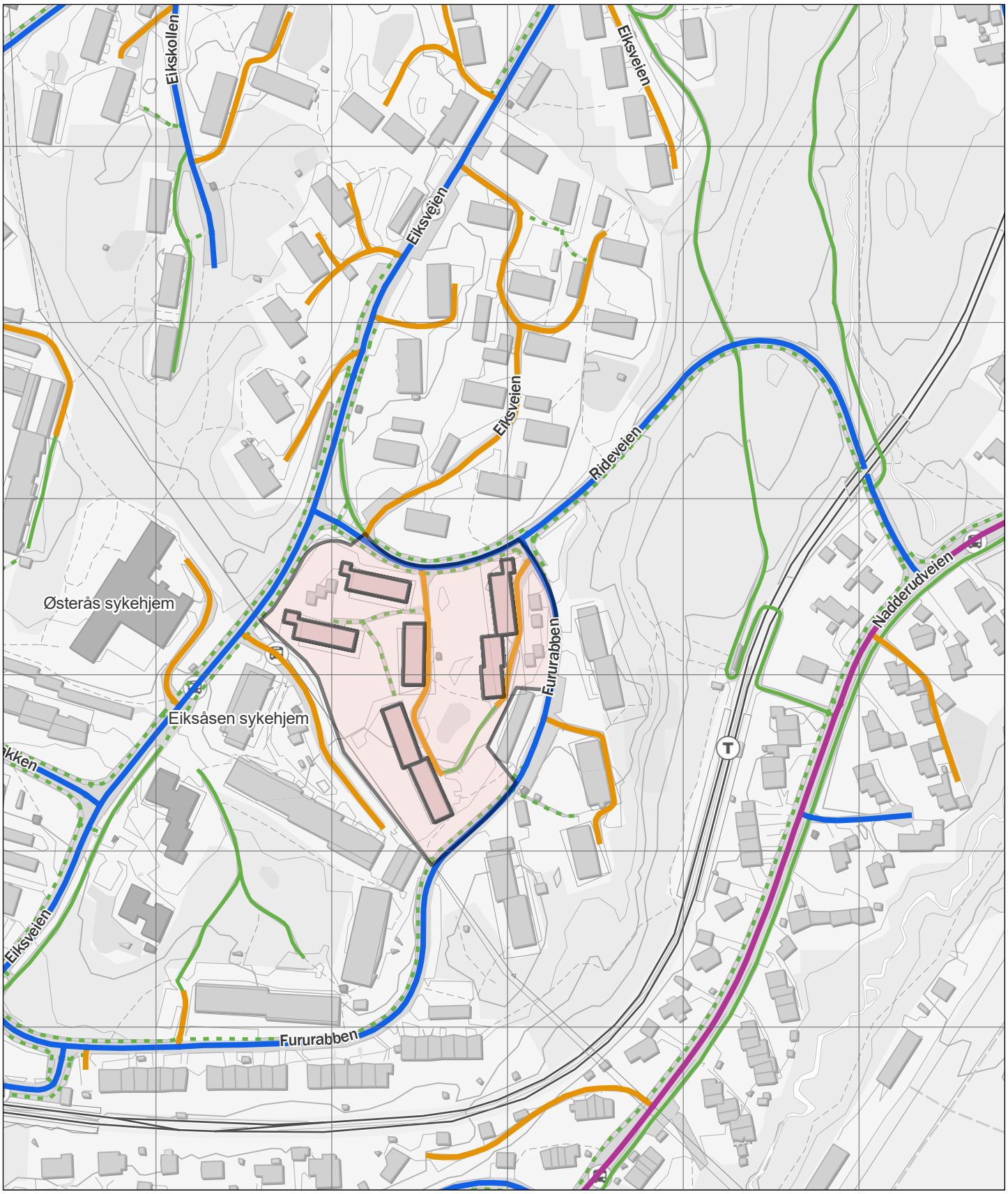
**Kommune:** Bærum

**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 34/200/0/29

**Adresse:** Fururabben 14A, 1361 ØSTERÅS

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 27/05/2025




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

# BÆRUM KOMMUNE

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


## Megleropplysninger

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **34** | Bnr: | **200** | Fnr: | | Snr: | **29** |
| Adresse: | **Fururabben 14A, 1361 ØSTERÅS** | | | | | | |

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** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 55/85 | Blokk | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

Skatteetaten

Dato
27.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 34 Bnr 200 Fnr 0 Snr 29

**Eiendommens adresse:**

Fururabben 14A, 1361 ØSTERÅS

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 433 389 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 733 555 |

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:**
Fururabben 14A, 1361 Østerås
Gnr. 34, Bnr. 200, Snr. 29, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250275


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Fredrik Martinsen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 482 20 298

**E-post:** fredrik.martinsen@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.

---