PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KJØRBOKOLLEN 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kjørbokollen 27, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 52, bnr. 147, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21750-1542 **Referansenummer:** LQ2733

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Uavhengig Takstingeniør

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 7.etasje og inneholder: Entré, gang, 2 bad, vaskerom, bod, kjøkken, spiseplass, stue, 2 soverom. To utganger fra stuen til takterrasse.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk. Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Lyd og brannklassifisert entrédør.
Takterrasse i betongkonstruksjon med tregulv/dekke og rekkverk i glass. Adkomst/utgang fra stuen,

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innerdører bestående av slette formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad (v/soverom)

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Bad (v/gang)

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert gasspeis.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Det er installert automatsikringer i sikringsskapet
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

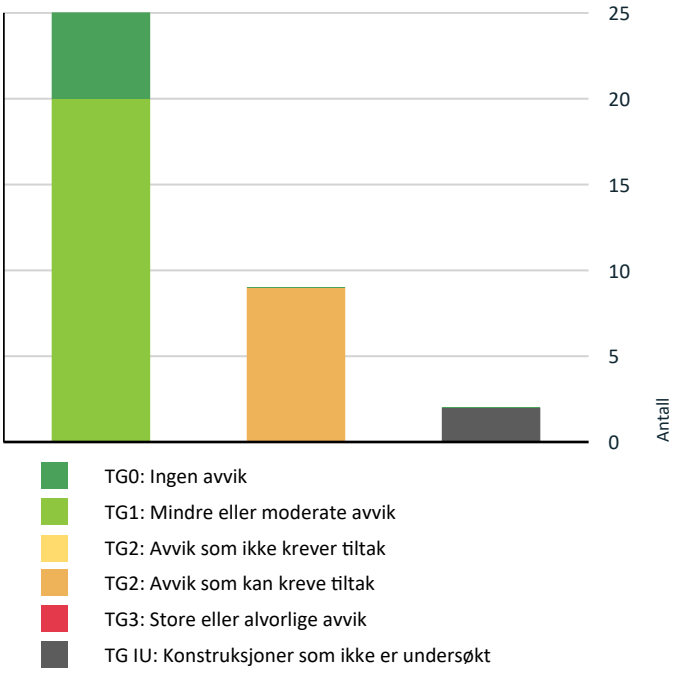
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring. Tidligere soverom fjernet for utvidelse av kjøkkenet. Inngang til innv. bod flyttet til entre.

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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (v/soverom) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (v/soverom) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (v/gang) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (v/gang) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Den aktuelle bygningsdelen (taktekking) er vurdert da den anses å ha en særlig nær tilknytning til boligen og kan omfattes av boligeiers vedlikeholdsplikt. I henhold til NS 3600 skal tilstandsgrad fastsettes basert på alder og materiale. Da taktekket kun er besiktiget fra bakkenivå i tråd med HMS-rutiner for arbeid i høyden, lar materialet seg ikke fastslå og tilstandsgraden settes derfor til TGIU i samsvar med standardens retningslinjer. Det anbefales og kontakte styret vedrørende vedtektene i borettslaget/sameie

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2005

TG 2 Dører

Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2005
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2005
Lyd og brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Inngangsdøren tar i karmen
-Det er påvist noe slitasje på avstandslisten og utvendig karm på skyvebalkongdøren

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Inngangsdøren bør justeres for å virke tilfredsstillende og for å forhindre slitasje på terskel/karm

-Det anbefales en vurdering av vinduene fra fagperson/glassmester da slitasje på avstandslisten kan gi dugg mellom glassene og redusert funksjon over tid. Slitasje på utvendig karm vurderes å kunne løses med lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse i betongkonstruksjon med tregulv/dekke og rekkverk i glass. Adkomst/utgang fra stuen, Terrassen er oppmålt til ca 37 kvm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde målt til 1.04 meter.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dagens forskrifter har skjerpet kravene til rekkverkshøyde for å øke sikkerheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Tilstandsrapport

Innvendige tak har malte flater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Kryssmåling i stue/kjøkken / gang

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av slette formpressede dørblader.

VÅTROM

ETASJE > BAD (V/SOVEROM)

Generell

Bad fra Byggeår (2006)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger FDV dokumentasjon

ETASJE > BAD (V/SOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

ETASJE > BAD (V/SOVEROM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist saltutslag i flisfugene i dusjsonen

-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er mindre enn 25 mm (membran kan ikke konstateres ved terskel). høydeforskjellen er målt til ca 20 mm

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-Saltutslag i flisfuger bør rengjøres med børste og vann eller egnet middel. Ved vedvarende problem anbefales vurdering av fagperson.

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fallforhold. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig høydeforskjell og fallforhold.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD (V/SOVEROM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

(Bemerkning:)

Ved befaring 11.09.2025 ble det avdekket en utett overgang mellom membran og sluk. Arbeidet ble utbedret 24.09.2025, der rørlegger byttet sluket og M -Tett AS utførte lokal reparasjon av membranen. Det ble støpt igjen rundt sluket, randsone ble rettet opp, membranen skjøtet og ny slukmansjett montert. Membran ble deretter påført i flere omganger før klemringen ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er utført lokal utbedring av membranen ved overgang mot sluk av M-tett. Badet er fra 2006, og øvrig membran i rommet har oppnådd høy alder (19 år). Løsningen må derfor anses som midlertidig med begrenset gjenværende brukstid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

(Etter halvparten av membranens brukstid er det større risiko for lekkasjer grunnet svekkelse på grunn av aldring)

ETASJE > BAD (V/SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD (V/SOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør

ETASJE > BAD (V/SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men det ble avdekket stålstender/svill i veggkonstruksjonen, noe som gjorde fuktmåling umulig. Hulltakningen er utført i tilstøtende vegg mot våtrommet fra entre. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og vurdert basert på visuelle observasjoner, materialvalg, alder og tilgjengelig informasjon. Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

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

ETASJE > BAD (V/GANG)

Generell

Bad fra byggeår (2006)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport

Det foreligger FDV dokumentasjon

ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom (hullyd) under enkelte gulvfliser.
Det er tett sokkelkant på dusjhjørnet som forhindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Bom (hullyd) kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

-For å sikre bedre avrenning ved en eventuell lekkasje anbefales det å etablere en spalte i sokkelkant slik at vann kan ledes til sluk.

ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Type membran er beskrevet i FDV dokumentasjonen

Membran/mansjett er i hovedsak gjenmurt, med delvis synlighet under klemringen. Besiktigelsen av utførelsen ved overgang mellom sluk og membran er dermed begrenset.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men det ble avdekket stålstender/svill i veggkonstruksjonen, noe som gjorde fuktmåling umulig. Hulltakningen er utført i tilstøtende

Tilstandsrapport

vegg mot våtrommet fra garderobeskap på soverommet. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og vurdert basert på visuelle observasjoner, materialvalg, alder og tilgjengelig informasjon. Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår (2006)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger FDV dokumentasjon

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist bom (hullyd) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Bom (hullyd) kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Type membran er beskrevet i FDV dokumentasjonen

Membran/mansjett er i hovedsak gjenmurt, med delvis synlighet under klemringen. Besiktigelsen av utførelsen ved overgang mellom sluk og membran er dermed begrenset.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men det ble avdekket stålstender/svill i veggkonstruksjonen, noe som gjorde fuktmåling umulig. Hulltakningen er utført i tilstøtende vegg mot våtrommet fra soverommet. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og vurdert basert på visuelle observasjoner, materialvalg, alder og tilgjengelig informasjon. Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, stekeovn og komfyrvakt.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere automatisk lekkasjestopper.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap på vaskerommet. Stoppekraner er plassert i rørskapet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
-Det mangler tettemuffer i enden av varerør på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.

-Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende endetetting er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregatet er plassert i innvendig bod. Etter eiers opplysninger blir filteret på ventilasjonsaggregatet byttet regelmessig.

TG 1 Varmesentral

Det er installert gasspeis.

Etter eiers opplysning har det blitt utført årlige service i regi av borretslaget

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

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget. Fordelerskapet er plassert i boden.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er nytt fra byggeår, og eier har bodd i leiligheten siden den var ny. Det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid. Det anbefales likevel å få gjennomført en el-kontroll dersom dette ikke er gjort i nyere tid, for å få en faglig vurdering av anleggets tilstand.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

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

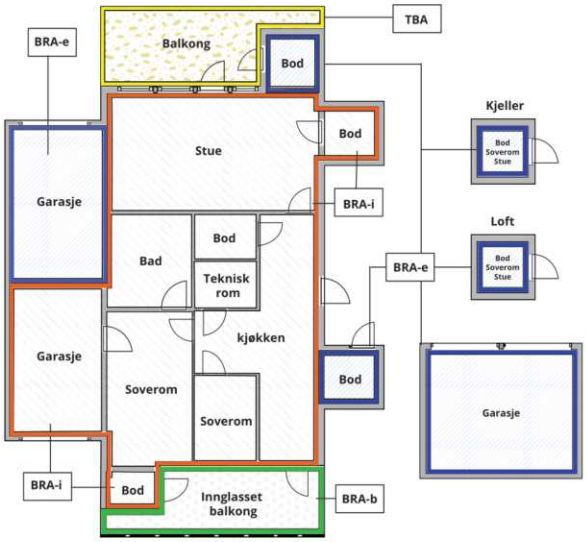
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	121	2		123	37
Kjellerbod		6		6	
Kjellerbod		6		6	
SUM	**121**	**14**			**37**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad (v/soverom), bad (v/gang), bod, entré, gang, kjøkken, stue, spiseplass, soverom, soverom 2, vaskerom	Utvendig bod med adkomst fra terrassen	
Kjellerbod		Bod ved garasjeplass	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

-Utvendig bod med adkomst fra terrassen er medtatt som (BRA-e)
-Boder i kjeller er påvist av eier. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

-Garasjeplasser i felles garasjeanlegg merket med 101/102

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring. Tidligere soverom fjernet for utvidelse av kjøkkenet. Inngang til innv. bod flyttet til entre.

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: -Boligelektrikeren AS (2022) Stue: Skifte eldre halogenspoter med nye LED samt ny dimmer. Bad 1: Skifte eldre halogenspoter med nye LED samt ny dimmer. Bad 2: Skifte eldre halogenspoter med nye LED samt ny dimmer.
-Norrby Konsult har utført arbeid på terrassen, der nye Møre Royal terrassebord ble lagt. (2025)
-(24. september 2025) - Rørlegger byttet sluket, og M-Tett AS utførte lokal utbedring av membranen på et av badene

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	117	4

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Thomas Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	147		25	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjørbokollen 27

Hjemmelshaver
Christiansen Tone Merete

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.12.2022	Boligelektrikeren AS Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Rapport	24.09.2025	M-Tett AS utførte lokal utbedring av membranen og rørlegger byttet sluket på et av badene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	15.09.2025	
3	03.11.2025	Rapporten er oppdatert etter utbedringer utført av selger . Se under lovlighet for ytterligere informasjon

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/

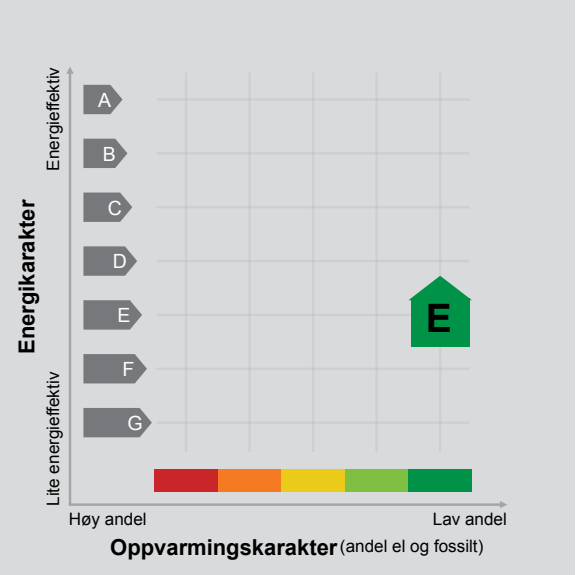
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LQ2733

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kjørbokollen 27
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18614073
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-190306
Dato	14.11.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

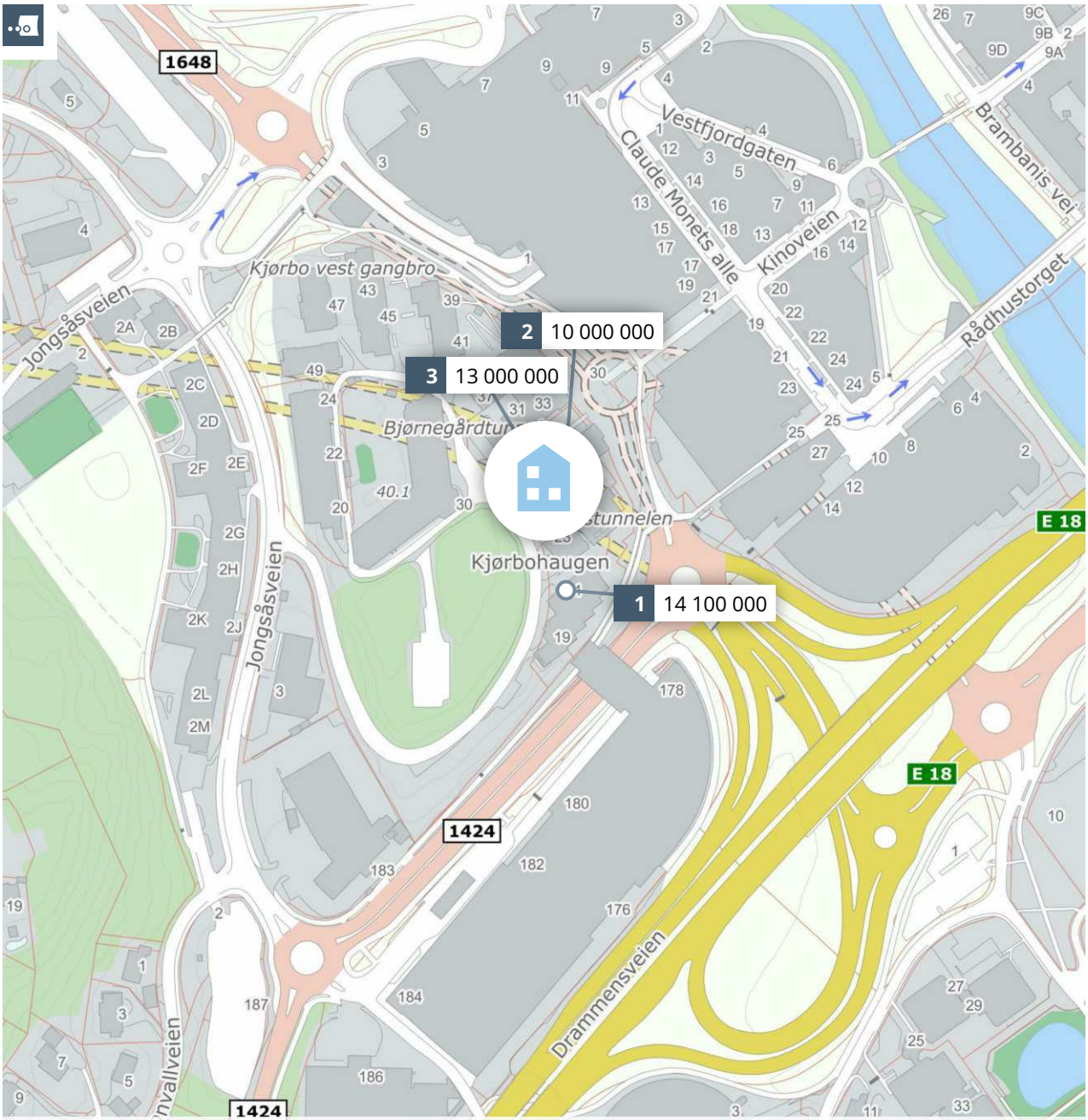
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Meglers verdivurdering

KJØRBOKOLLEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 14.11.2025

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 Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjørbokollen 27, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 52 BNR 147 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 15

Verdivurdert til

16 000 000

0	16 000 000	132 231
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	14 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	5 922
Formue	37 113
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kjørbokollen 21 106 m² 2007 6. etg 3 sov	12.05.2021	13 500 000	**14 100 000**	0	14 100 000	**133 019**
2 Kjørbokollen 29 86 m² 2006 3. etg 2 sov	06.06.2023	10 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**116 279**
3 Kjørbokollen 27 152 m² 2006 3. etg 3 sov	10.03.2016	12 000 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**85 526**

Sjelden penthouseleilighet fra 2006 - Fjordutsikt og takterrasse - 2 bad - 2/3 p-plasser - Heis direkte til kjøpesenter!

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.07.2006		13.07.2006	-	5 100 000	-	5 100 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignbare leiligheter har steget mer enn markedet for øvrig

Leiligheter til salgs i Jong 15 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 103 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i Jong 15 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5 654 000 Salgspris i snitt
5 635 000 Prisantydning i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 231 Kjørbokollen 27 Totalpris 16 000 000

90 364 Jong 15 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

86 950 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250422

Selger 1 navn
Thomas Christiansen

Gateadresse
Kjørbokollen 27

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1337

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Tone Christiansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250422

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

Svar: Nei

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

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

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

Beskrivelse: Sluttkontroll

Filer

2025-09-11 08-48.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg er installert. Men har fossilbil og ikke tegnet abonnement

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye Møte Royal terrassebord på terrassen.

Arbeid utført av: Norrby Konsult

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250422

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250422

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: 7250422

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Christiansen	c361cc4ace84527254a89382c6d234f3f52b6f4b	11.09.2025 07:03:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250422

- 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

Kjørbokollen 27

Nabolaget Sandvika - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	24 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	11 min 1 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	3 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjørbokollen Linje 250N, 260E, 265, 270	6 min 0.6 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 1.2 km
Hauger Linje 3	5 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.9 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

International Montessori barnehage... 23 barn	6 min 0.5 km
Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	14 min 1.1 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kjørbo	6 min
Coop Extra Sandvika Storsenter	7 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

Sandvika Storsenter	8 min
Apotek 1 Inforama Sandvika	9 min
Sandvika Vinmonopol	13 min

SPORT

Jong skole	12 min
Sandvika stadion	17 min
SATS Sandvika	9 min
FitnessRoom Sandvika	11 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

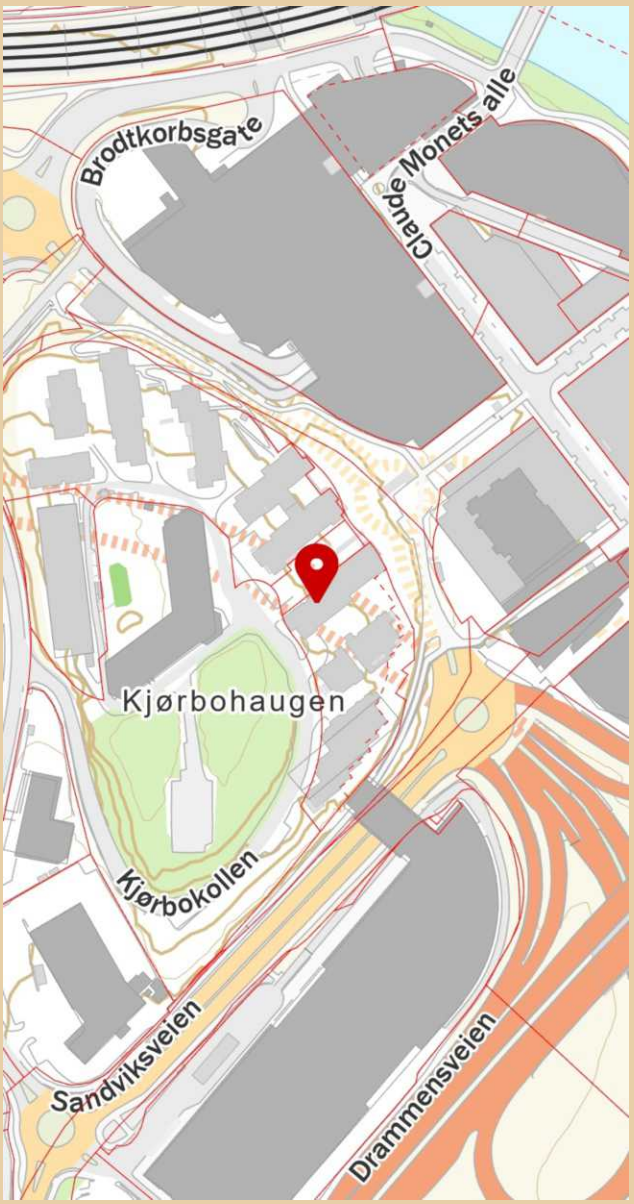
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående



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

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

Deres ref.: 7250422 . Vår ref.: 1181-1-025 Dato: 08.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kjørbokollen 19-29
Organisasjonsnr:	990179999
Seksjonseier:	Christiansen (Bo), Mogens
Medeier:	Christiansen, Tone Merete
Leilighetsnummer:	025
Adresse:	Kjørbokollen 27, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	52
Bnr.	147

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81269979.
- 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.

De fleste seksjonseierne har bruksrett til garasjeplass i Kjørbokollen Garasjesameie, gnr 352, bnr 1 i Bærum Kommune. Se sameiets vedtekter. Felleskostnader for garasjeplassen faktureres 2 ganger i året. Pt .Kr 900,- i januar og kr 900,- i juli. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Vannmåler må leses av ved overtakelse. Kjøper og selger må gjøre opp seg i mellom når avregningen kommer. Avregningen kommer kun 1 gang pr år. Det følger 1 stk. bod med hver seksjon. Dyrehold er tillatt, så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, jfr husordensreglene pkt. 25. NB: Det må undertegnes dyreholdskontrakt dersom man har eller anskaffer seg dyr. Ved salg av leilighet skal selger overlevere parkeringskort til kjøper. Selskapets hjemmeside: www.kjorbokollen.no Styret er ansvarlig for nøkkelbestilling. Selger plikter å overlevere: 3 stk. inngangsnøkler/husnøkler (samme nøkkel), 1 stk. OLH nøkkel, 3 stk. postkassenøkler, 1 stk. bodnøkkel, 1 stk. garasjeåpner der hvor eier disponerer garasjeplass og 2 stk. gyldige parkeringskort Strømmåler og internt varmtvann må avleses.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 922,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 084,00	
Fjernvarme	2 446,00	
Bredbånd/kabel-tv	392,00	

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:	1 428,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	37 113,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@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/Homan Randarzan, e-post: kjorbokollen19-29@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29

Vedtatt i ordinært sameiermøte den 22.03.2007
Endret i sameiermøte 22.04.2010
Endret i sameiermøte 20.03.2012
Endret i sameiermøte 16.03.2015

Generelt

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

1. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlige for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

2. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden utenfor egen leilighet, og ikke bruke uteplassen slik at naboene sjeneres. Det forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikkanlegg.

5. Det må også utvises hensyn ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.

6. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 2300 og 07:00. Bruk av boremaskin og annet støyende regnskap må ikke benyttes i følgende tidsrom:

   Kl 21.00-08.00 Mandag – Fredag
   Etter kl 19.00 Lørdag
   Søndag er det ikke tillatt å utføre arbeid med støyende redskapet.

   Det må også utvises hensyn ved alle bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til et tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne.

7. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

8. Endring av avtrekksvifte må godkjennes av Styret. Dette på grunn av ventilasjons-systemet i bygningen.

9. Markiser og utvendige persienner er tillatt satt opp. Type markise og farge skal være i tråd med den standard som Styret har fastsatt. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

10. Skal tøy tørkes på terrassen, skal det være så lite synlig for andre beboere som mulig.

11. Grilling på terrassene/balkongene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Engangsgrill er forbudt.

12. Husholdningsapparater som normalt ikke hører hjemme på en terrasse, for eksempel fryser, må bygges inn og males i samme grå farge som veggen.

13. Montering av glassvegger/vegger på balkong og skjerming av balkong for å hindre innsyn, skal være av en type og farge som er godkjent av Styret.

14. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningen/balkongene.

Oppgangene

15. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
Eventuell snømåking fra terrasse/balkong må avklares med underboer.

16. Det er ikke tillatt å hensette/oppbevare gjenstander i oppgangene. Dette har med brannsikkerhet å gjøre. Sykler og barnevogner skal plasseres i sykkelbod.

17. Skilt til postkasse og ringetablå skal være ensartet i sameiet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt.

Kjellerganger og boder

18. Ski, spark og kjelker skal settes i egen bod. Det er forøvrig strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. Det er ikke tillatt å lagre gassflasker. EL-utstyr må ikke koples opp i borarealer.

Søppelanlegg og søppelrom

19. Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere. Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Sorte, svære søppelposer er ikke tillatt. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containeren.

20. Større gjenstander som for eksempel TV-apparater, vaskemaskiner, kjøleskap og annet inventar, må man få bortkjørt for egen regning. Slike ting skal ikke plasseres i fellesarealer.
Styret vil rekvirere container to ganger i året til store gjenstander.

Garasjeanlegget

21. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst.

22. Nøkkel og sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen. Tyveri av gjenglemte sendere eller nøkkel må straks meldes fra til ett av styremedlemmene slik at omkoding av systemet kan iverksettes snarest.

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

23. Alle parkeringsplassene i front av blokkene og i parkeringskjelleren merket "Gjesteparkering", er gjesteplasser. Det er ikke tillatt for beboerne og benytte disse plassene til fast parkering.

24. All bruk av strøm fra uttak på biloppstillingsplass må avtales med Styret.

Dyrehold

25. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer; dog må alle som har eller anskaffer seg dyr, undertegne Dyreholdskontrakt; se eget punkt.

Eierskifte

26. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører og Styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordens-regler.

27. Uteareal

27a. Felles uteareal vedlikeholdes gjennom avtaler inngått av styret.

27b. Plante kassene utenfor leilighetene på bakkeplan tilhører den enkelte seksjonseier og skal vedlikeholdes av eier. Ved manglende vedlikehold (styret setter standarden) vil styret iverksette tiltak til oppgradering på sameiers bekostning.

27c. Det er ikke tillatt å utvide utearealet på bakkeplan utover det området som tilhører leiligheten ifølge byggetegninger.

27d. Det skal ikke legges ut fuglemat på terrasser og balkonger. Fuglemat er også mat for rotter.

Plikter ved utleie

28. Ved utleie av leilighet plikter sameier å leie ut hele enheten, dvs. inklusive bod.

Annet

29. Dersom du finner grunn til å klage på andre beboere eller fellesarealer, ber vi deg gjøre dette skriftlig. Kun skriftlige klager vil bli behandlet.

Utover disse husordensregler, se

Vedtekter for Sameiet Kjørbokollen 19-29

VEDTEKTER

for

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29, org. nr. 990 179 999.

Fastsatt i årsmøtet den 24.04.2006.
Sist endret i årsmøtet den 28.03.2019.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kjørbokollen 19-29. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.07.2006.

2. Eiendommen

Sameiet er et kombinert sameie som består av 116 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Bebyggelsen og tomten har gnr. 52 og bnr. 147 i Bærum kommune.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken går frem av seksjoneringsbegjæringen og bygger på hoveddelens BRA.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer.

3.1. Rettslig

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.

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

Erverv eller utleie av seksjon må meldes skriftlig til styret for registrering.
Dersom seksjonseier selv er forhindret fra å ivareta kontroll med seksjonen, må han melde kontaktperson med navn og adresse til styret/forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de berørte.

3.2. Generelt.
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelser kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som skyldes seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming kan bare nektes av styret dersom det foreligger saklig grunn.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesareal ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltak iverksettes.
Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i nr. 3.2, fjerde avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3.3. Kameraovervåkning

Sameiermøtet godkjente installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer i årsmøte 22.04.2010

Formål

- Sameiermøtet har godkjent at styret kan installere kameraovervåkning av sameiets fellesarealer.
- Formålet er å forebygge og oppklare straffbare forhold, særlig tyveri, innbrudd og skadeverk. Opptakene kan ikke brukes til å overvåke forsøpling, generell trafikk, brudd på husordensregler og lignende.
- Overvåkningen må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
- Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.
- Kameraovervåkning også i indre garasje ved innganger.

3.4. Husordensregler.
Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseiere/beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Alle som eier husdyr må underskrive dyreholdserklæring i henhold til sameiets husordensregler. Denne ligger tilgjengelig på sameiets hjemmeside og sendes styret ferdig signert.

3.5. Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealet.
I medhold av esl. § 25, sjette ledd kan det i vedtektene gis bestemmelser om midlertidig enerett i inntil 30 år for en eller flere seksjonseiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

4. Parkering
Sameiet eier fem parkeringsplasser i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg med gnr. 352 og bnr. 1 i Bærum Kommune. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

Styret disponerer plasser for evt. utleie, og sørger for oppfølging og drift av p-plasser.

5. Vedlikehold og påkostninger.

5.1. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og dusj
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat, brannslanger
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, vannbåren gulvvarme, 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.
j) Brannvarsler/melder (se punkt 5.4)
k) Callinganlegg (se punkt 5.5)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Se punkt 6 for utfyllende erstatningsregler.

5.2. Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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.

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

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.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Se punkt 6 for utfyllende erstatningsregler.

5.3. Gasspeis

Alle seksjoner med gasspeis skal ha årlig tilsyn.
Seksjonseier plikter å få utført service og ettersyn.
Alle seksjonseiere med gasspeis deltar i en ufravikelig fellesavtale der hver seksjon blir fakturert i løpet av året for det årlige tilsynet/kontroll av gasspeisen.

Større vedlikehold utenom årlig kontroll avtales direkte med leverandør etter kontroll og belastes den enkelte seksjon.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5.4. Brannvarsler

Hendelser som brannalarm, forvarsel, feil og utkoblinger lagres i logg på brannalarmsentralen vår. Eventuelle inngrep ved for eksempel å fjerne detektorer vil gi feilvarsel og registreres i loggen slik som det ble oppdaget her. Hver detektor har sin unike adresse. **Detektorene skal IKKE røres.** Brannalarmsentralen kan ta skade hvis detektorer fjernes når sentralen er i drift, kostnader rundt dette dekkes av beboer som forårsaker skaden.
Hvis skaden forårsaker ytterlige skader på selve sentralen grunnet at detektor er fjernet vil beløpet bli adskillig høyere. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført for fellesanlegg og defekte apparater/meldere.

5.5. Callinganlegg

Oppgangens ringeklokke/elektriske døråpneropplegg er sameiets ansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført for fellesanlegg.
Unntatt er den del av opplegget som befinner seg inne i leiligheten, apparater og trykknapp for åpning. Alle seksjoner har ansvar for å vedlikeholde sitt apparat i sin seksjon.
Apparat inkl. tilkobling til stamnett og omtrekking av kabel fra etasjefordeler til leilighet er seksjonseiers ansvar.

6. Erstatningsregler.

6.1. *Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

6.2. *Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

6.3. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

6.4 Bygningsforsikring

Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

7. Felleskostnader.

7.1. Definisjon
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet eller andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

7.2. Innbetaling
Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

7.3. Fordeling
Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er gyldig vedtatt med tilstrekkelig flertall.

- Utgifter til oppvarming av varmt tappevann betales i henhold til målt forbruk.
- Utgifter til oppvarming (fjernvarme) fordeles mellom bolig og næringsdelen eller måler og fordeles internt i boligdelen og internt i næringsdelen etter sameiebrøken.
- Utgifter til gass betales etter måler(e) i de enkelte seksjoner med innlagt gass.
- Utgifter til felles kabel-TV betales med lik del på hver seksjon.
- Næringsdelen forutsettes å ha egen renovasjonsordning som kun belastes næringsseksjonene.

Dersom en seksjonseier/leietaker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6.3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

8. Ansvar utad.
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Lovbestemt panterett.
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangs-dekning besluttes gjennomført.

10. Årsmøter

10.1. Myndighet og mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan likevel ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2. Tidspunkt og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10.3. Deltakere
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

10.4. Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

10.5. Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken.
I anliggender som bare gjelder boligeierne, har bare boligeierne stemmerett og hver seksjon har én stemme. I anliggender som bare gjelder næringsseksjonene har bare eierne av næringsseksjoner stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken som gjelder for næringsseksjonene. Dersom det er tvil om en sak bare gjelder en av gruppene avgjøres dette etter avstemming av årsmøtet etter sameiebrøken.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10.5.1. Flertall på minst to tredjedeler

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak 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

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.

10.5.2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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.

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.

10.5.3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

10.6. 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.

10.7. Saker som skal behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning/årsrapport,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) behandle budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,

6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge medlemmer av valgkomiteen når disse er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 10.2.

11 Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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.

11.2 Valg av styre

Styret består av 4-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligeierne og eierne av næringsseksjonene bør være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak,

må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

11.4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

11.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap, revisjon og forsikring

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

14 Vedlikeholdsfond

Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Styret kan ved årsmøte fremlegge forslag om at deler av årets overskudd overføres til vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Årsmøtet bestemmer hva

vedlikeholdsfondet skal brukes til. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs. at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.

15 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 vedtekter og husordensregler.

15.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Pålegg om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leietaker eller annen bruker).

16 Kjørbokollen Vel

Sameiet er og plikter å være medlem av Kjørbokollen Vel.

17 Generelle plikter og Lov om eierseksjoner.

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

I BÆRUM KOMMUNE

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
BRUKSRETT

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

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

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

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av eiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

Salg skal meldes til forretningsfører.

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

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

§ 6
SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

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

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

§ 8
SAMEIERMØTETS VEDTAK

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

§ 9
STYRET

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

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

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

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

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

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

§ 10
INNKALLING TIL STYREMØTER

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

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

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

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

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

§ 11
REGNSKAP OG REVISJON

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

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

§ 12

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

§ 13
FELLESUTGIFTER

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

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

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

§ 14
ANSVAR

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

§ 15
Sameieloven

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

- - -

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

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

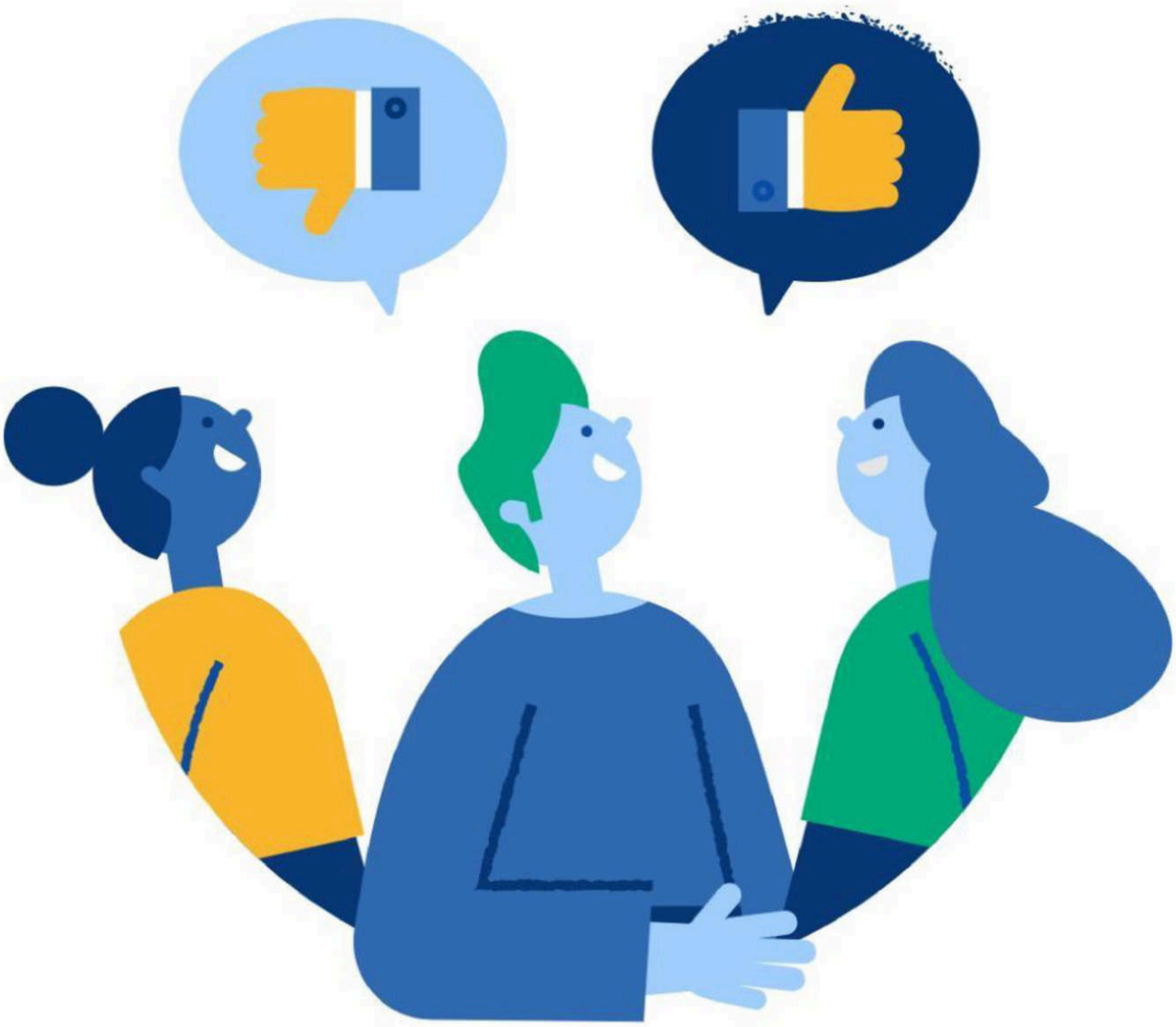
45	47	Sameiet 31-49
46	48	Sameiet 31-49
47	38	Sameiet 31-49
49	70	Sameiet 31-49
50	71	Sameiet 31-49
51	92	Sameiet 31-49
52	91	Sameiet 31-49
53	90	Sameiet 31-49
54	89	Sameiet 31-49
55	76	Sameiet 31-49
57	114	Sameiet 19-29
58	111	Sameiet 31-49
59	34	Sameiet 31-49
60	7	Sameiet 31-49
61	98	Sameiet 31-49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

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

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

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

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



Årsmøte 2025

1181 Sameiet Kjørbokollen 19-29

OBOS

Til seksjonseierne i Sameiet Kjørbokollen 19-29

Velkommen til årsmøte, torsdag 13 mars 2025 kl. 18:00 i på Kunnskapssenteret, Otto Sverdrups Plass 4, 1337 Sandvika.

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 Sameiet Kjørbokollen 19-29 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 Sameiet Kjørbokollen 19-29
avholdes torsdag 13 mars 2025 kl. 18:00 i på Kunnskapssenteret,
Otto Sverdrups Plass 4, 1337 Sandvika.

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 overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   Det er ikke kommet inn noe forslag

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år

Sandvika, 21.02.2025
Styret i Sameiet Kjørbokollen 19-29

Homan Randarzan Tor Bø Synnøve Kvernmo Roar L. Smith

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Homan Randarzan	Kjørbokollen 21
Styremedlem	Tor Bø	Kjørbokollen 21
Styremedlem	Synnøve Kvernmo	Kjørbokollen 19
Styremedlem	Roar L. Smith	Åstadryggen 17
Varamedlem	Frode Knutsen	Kjørbokollen 21

Styret består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Kjørbokollen 19-29
Sameiet består av 119 seksjoner. (116 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner)
Sameiet Kjørbokollen 19-29 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990179999, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Kjørbokollen 29
Kjørbokollen 27
Kjørbokollen 25
Kjørbokollen 23
Kjørbokollen 21
Kjørbokollen 19

Gårds- og bruksnummer:
52 147

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

Sameiet Kjørbokollen 19-29 har inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani

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

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 2024.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 4 991 107
1. ***Fellesutgifter*** Ingen økning
2. ***Fjernvarme:*** Ingen økning
3. ***Kabel-Tv/bredbånd:*** ble økt med 4% per måned per boenhet med virkning fra 01.01.2024
Bakgrunnen for endringen er KIP justering fra Telia.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 753 849
De største kostandene er i hovedsak knyttet til strøm, drift/vedlikehold og kommunale avgifter. Se styrets arbeid for kommentarer.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 329 750 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 429 655.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad, utover det som er nevnt om ekstraordinærere kostnader fremover.

Fordeling av sameiets egenkapital tilsvarer ikke fordelingen av eierandelene mellom næring og bolig som er 10,49% og 89, 51%. Avdelingenes andel av egenkapital er ført i balansen under «egenkapital» på side 14

Styrets arbeid 2024/2025 Mars.2025

I løpet av perioden 2024/2025 har styret avholdt en rekke styremøter, samt et årsmøte. I tillegg har vi deltatt på møter med blant annet Kjørbokollen Vel, SK 31-49 og SKG.
Året 2024 skilte seg ut som et krevende år preget av flere uforutsette hendelser, blant annet nye vannlekkasjer og en lang vinter med store snømengder og langvarige perioder med streng kulde tidlig på året.

Årsregnskap og drift

Sameiets økonomi har som tidligere vært utfordrende de siste årene, med kraftig økende kostnader på flere områder, som kommunale avgifter, forsikringer og uforutsette hendelser.
Til tross for dette klarte vi å oppnå et positivt resultat for de totale driftsinntektene i 2024. Dette gir oss et nødvendig pusterom, slik at vi kan håndtere uforutsette utgifter uten å måtte belaste beboerne ytterligere.

Vi følger nøye med på den finansielle situasjonen og jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede for å unngå økninger i fellesutgiftene. Samtidig erkjenner vi at uforutsette, høye kostnader også har preget 2024/25. Slike utgifter vil alltid utgjøre en viss risiko innen drift og forvaltning, men vi fortsetter å ha fokus på god økonomistyring for å sikre en bærekraftig økonomi for sameiet.

I 2022, 2023 og 2024 opplevde vi ekstraordinært høye kostnader, spesielt knyttet til strøm og energi, kommunale avgifter og uforutsette vedlikeholdsutgifter.
Per mars 2025 ser vi at kostnadsnivået fortsatt er høyt, men situasjonen har stabilisert seg noe. Strømstøtten har vært en viktig bidragsyter til å holde utgiftene nede – uten de ville kostnadene vært betydelig høyere.
Vinteren 2023/2024 var lang og kald, preget av mye snø og lange perioder med streng kulde. For mer informasjon om fjernvarme, inkludert historiske tall, finner dere en egen oversikt lenger ned i skrivet.

Styret forventer et økt aktivitetsnivå i 2025, særlig som følge av lekkasjer og nødvendig driftskritisk vedlikehold av pumpene som sikrer driften av fellesanlegget.

Det har oppstått to store lekkasjer i Kjørbokollen 29 og 21, som vi for tiden arbeider med å finne årsaken til.
Lekkasjene stammer fra kobberrørene i varmtvannsledningene til tappevannet og ser ut til å skyldes korrosjon. Denne typen korrosjon viser seg som flere små hull som går tvers gjennom rørveggen, også kjent som "pitting."
Videre tiltak vil bli vurdert samlet når vi har mottatt analyseresultatene fra både vann- og rørprøver.

Foruten ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver har styret arbeidet med følgende oppgaver:

- Kontinuerlig arbeid med budsjetter, regnskap og diverse saker frem til årsmøte.
- Budsjett for 2025 er vedtatt og godkjent
- Arbeid rundt avlesning av vann og gass sept. 2024
- Styret jobber kontinuerlig med helse-, miljø-, og sikkerhetsdokumentasjonen.
- Generell drift og vedlikehold av bygningsmasser
- Løpende gjennomgang av serviceavtaler.
- Løpende gjennomgang av saker sendt fra eiere.
- Vedlikehold av utearealer
- Koordinering med vaktmester på diverse oppdrag.
- Vannlekkasjer der vi arbeider med å finne årsak

Større kostnader utover ordinær drift i 2024/2025 (over kr 10.000,-)

Nr	Beskrivelse	Beløp	Periode
1	Malearbeider blokk 19 og oppganger/fellesarealer	74 925	
2	Reparasjoner inngangsdør Kjørbokollen 23	26 101	
3	Rengjøring av varmtvannsberedere	21 931	
4	Arbeidsvannskade søppelrom	18 310	
5	Bytte defekte summere og detektorer	12 021	
6	Byttet brann alarmsender til ny 4G Addsecure	16 000	
7	Ny vakuum utskiller i tekniskrom	115 600	Jan 2025
9	Lekkasje fra rør tekniskrom (div arbeider)	29 550	Jan 2025
10	Foreløpig kostnader på rørlekkasjen i nr 21	76 041	Feb 2025
11	Div. arbeider tekniskrom	15 825	Feb 2025
12	Div. bistand Multiconsult for vannlekkasjer	18 563	

Større drift -og vedlikeholdsoppgaver som ligger for tur i 2025

- Utskiftning av hovedpumper i tekniskrom 19-29
  Pumpene forsyner følgende systemer:
  Fordeling til gulvvarmesystemer
  Radiatoranlegg
  Smelteanlegg utendørs

- Sak Kjørbokollen 27: Lekkasje fra et område ved tak/ventilasjonssjakt til veggpanel og videre inn til en bolig. Vil bli fulgt opp når værforholdene tillater det, våren/sommeren 2025.

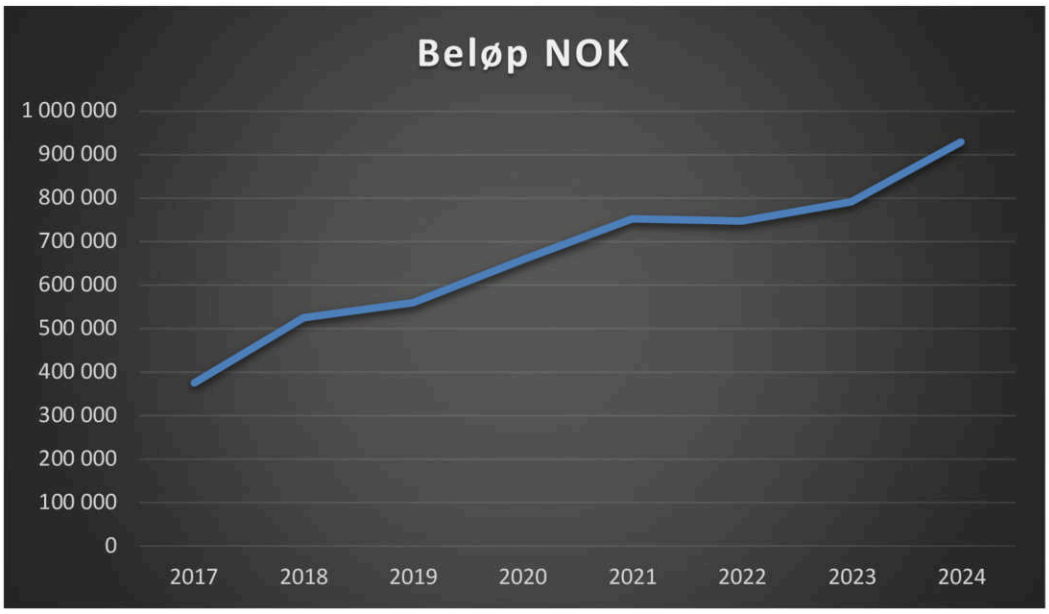
- Videre arbeid med rørskader pågår. Vi er i en kartleggingsfase for å identifisere årsaken til skadene. Mer informasjon vil bli presentert på årsmøtet av styreleder

Info om utvikling av kostander – Fjernvarme og kommunale kostander

Det også viktig for styret og vise seksjonseiere utvikling i kostander slik at dere forstår hvorfor vi henter inn penger, eller at om situasjonen vedvarer kan det bli behov for ytterligere ekstrainnbetalinger bli nødvendig!

Utvikling kommunale avgifter fra 2017 – 2024

Kommunale avgifter	
ÅR	Beløp NOK
2017	375 455
2018	524 949
2019	559 892
2020	658 143
2021	752 711
2022	747 181
2023	791 420
2024	929 350



Utvikling fjernvarme fra år 2020 – 2025

- I desember 2021 dekket staten 55 prosent av regningen for strømforbruk over 70 øre/kWh eks. mva.

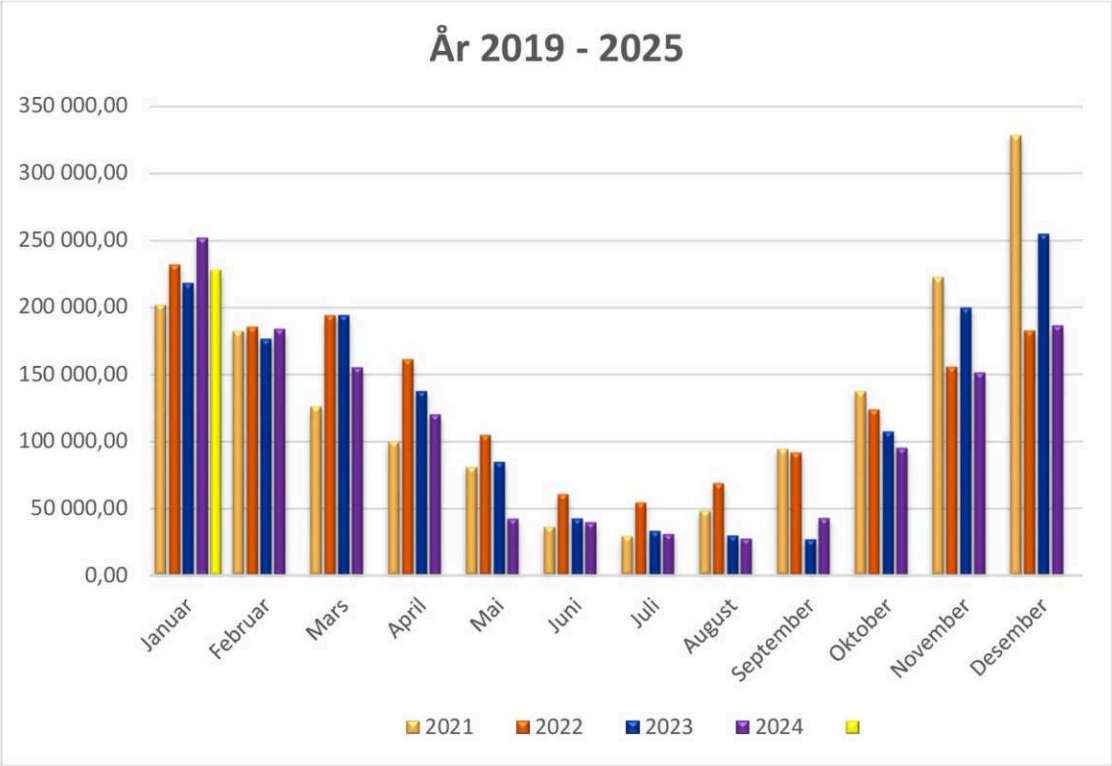
- Fra 1. januar 2025 er det gjort en justering i strømstøtteordningen: Terskelverdien økes fra 73 øre til 75 øre per kilowattime (kWh). Dette betyr at staten fortsetter å dekke 90 % av det.

Eksempel på strømstøtte for januar 2025:

- **Spotpris:** 90 % støtte for priser over 75 øre/kWh (eks. mva)
- **Faktura (eks. mva):** kr 182 702,79
- **Faktura (inkl. mva):** kr 228 130,13
- **Total strømstøtte fra staten på fjernvarme:** kr 198,69

ÅR	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2023-2024	2024-2025
Januar	107 681,00	202 078,41	232 123,93	218 207,99	251 965,54	228 130,13	15,47 %	-9,46 %
Februar	83 764,41	182 695,50	185 735,84	176 542,40	183 880,56		4,16 %	
Mars	81 398,28	126 221,65	194 324,60	194 393,00	155 092,00		-20,22 %	
April	52 713,29	100 081,95	161 304,93	137 764,20	119 922,49		-12,95 %	
Mai	44 580,94	81 081,76	104 946,44	84 873,25	42 396,99		-50,05 %	
Juni	18 244,94	36 404,49	60 870,59	42 559,21	39 767,85		-6,56 %	
Juli	22 092,93	29 391,61	54 541,78	33 244,51	30 838,11		-7,24 %	
August	20 351,51	48 471,39	68 878,93	30 100,64	27 610,44		-8,27 %	
September	37 473,46	94 666,00	91 820,11	27 146,45	42 828,01		57,77 %	
Oktober	66 127,51	137 723,73	123 914,30	107 507,23	95 124,16		-11,52 %	
November	67 313,64	222 710,43	155 762,81	199 751,96	151 216,69		-24,30 %	
Desember	109 827,01	328 309,46	182 818,66	254 666,38	186 320,90		-26,84 %	
Sum inkl.mva	711 569	1 589 836	1 617 043	1 506 757	1 326 964	228 130		

-



Totale forbruket for sameiet i MWh, per mnd / Fra 2019 – 2024

	Forbruk					
Måned	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan	162,65	128,84	170,88	145,85	149,89	175,65
Feb	128,53	122,11	150,70	120,64	122,50	137,63
Mar	118,01	120,76	119,25	113,68	135,15	115,36
Apr	74,91	83,93	91,56	88,33	90,65	89,66
Mai	60,45	67,46	72,14	56,38	56,96	40,32
Jun	38,35	30,94	32,75	33,49	28,90	37,36
Jul	28,37	37,51	23,64	29,38	31,56	32,69
Aug	29,91	32,89	33,14	29,71	35,65	37,02
Sep	59,60	53,71	50,61	51,18	44,68	50,42
Okt	101,46	88,22	82,07	81,96	94,97	87,76
Nov	130,33	106,41	114,76	103,73	132,11	117,62
Des	143,69	131,08	166,26	157,91	170,00	135,14
	1076,26	1003,86	1 107,76	1012,24	1093,02	1056,63

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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 beregnet kr 559 715.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Vann- og avløpsavgift – økes med 16% i Bærum.
Det er satt av kr 953 685 (år 2025) mot 929 350 (år 2024)
Se også styrets arbeid for kommentarer og utvikling

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også 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 omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.
Per februar 2025 har det ikke kommet noen ny informasjon om den nye støtteordning (Norgespris) for de med fjernvarme. Derfor har styret valgt å basere sine beslutninger på den opprinnelige strømstøtten.
Se også styrets arbeid for kommentarer og utvikling om fjernvarme og strømstøtte

Forsikring
Forsikringspremien ble varslet for 2025 med en økning på 19,30%.
Premien økes fra kr 300 113 til kr 358 000. Grunnlag for økning er de store vannskader.

Styret har i 2023 varslet at vi skal ha fokus på skadeforebyggende arbeid, som skal gi resultater i form av lavere premie på sikt. Noe av tiltakene er oppgradering av samlestokker i boliger. Ref. informasjonsbrev november 2023 til alle seksjonseiere.
I tillegg jobber vi må finne ut årsaken på de to store vannlekkasjene som har oppstått i nr 29 og 21

Lån
Sameiet Kjørbokollen 19-29 har ingen lån.

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 uendrede fellesutgifter fra 01.01.25

Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, og den er oppdelt i 3 kategorier (fjernvarme, fellesutgifter og Kabeltv/bredbånd)

1. ***Fellesutgifter***: Ingen økning fra 01.01.2025
2. ***Fjernvarme:*** Ingen økning fra 01.01.2025
3. ***Kabel-Tv/bredbånd:*** Økning fra 01.01.2025 med 3%

I varselet fra styret ble det informert om at øvrige kostnadsøkninger vil kunne dekkes inn med gjeldene satser, men vi vil se dette an utover i 2025.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Kjøbokollen 19-29

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kjøbokollen 19-29 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, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29
ORG.NR. 990 179 999, KUNDENR. 1181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 685 560	4 656 168	4 686 000	4 686 000
Andre inntekter	3	305 547	256 504	254 000	254 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 991 107**	**4 912 672**	**4 940 000**	**4 940 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 122	-36 122	-41 122	-41 122
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-10 000	-10 400
Forretningsførerhonorar		-211 930	-201 260	-207 000	-217 350
Konsulenthonorar	7	-34 012	-24 294	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-549 641	-990 561	-553 875	-559 715
Forsikringer		-300 113	-259 281	-300 114	-358 000
Kommunale avgifter	9	-929 350	-791 420	-874 057	-953 685
Energi/fyring	10	-1 548 433	-1 695 327	-1 776 983	-1 701 000
TV-anlegg/bredbånd		-528 487	-504 229	-528 487	-545 664
Andre driftskostnader	11	-367 137	-350 308	-349 800	-354 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 753 849**	**-5 103 427**	**-4 911 438**	**-5 011 136**
DRIFTSRESULTAT		**237 258**	**-190 755**	**28 562**	**-71 136**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	92 492	71 550	0	76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**92 492**	**71 550**	**0**	**76 000**
ÅRSRESULTAT		**329 750**	**-119 205**	**28 562**	**4 864**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		329 750	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-119 205		

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29
ORG.NR. 990 179 999, KUNDENR. 1181

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjeplasser	13	454 400	454 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**454 400**	**454 400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 485	13 761
Forskuddsbetalte kostnader		46 442	45 556
Andre kortsiktige fordringer	14	79 285	81 990
Driftskonto OBOS-banken		866 634	811 877
Sparekonto OBOS-banken		51 239	4 991
Sparekonto OBOS-banken II		1 745 932	1 685 032
SUM OMLØPSMIDLER		**2 829 018**	**2 643 207**
SUM EIENDELER		**3 283 418**	**3 097 607**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 884 055	2 554 305
SUM EGENKAPITAL		**2 884 055**	**2 554 305**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 995	54 142
Leverandørgjeld		346 368	489 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		**399 363**	**543 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 283 418**	**3 097 607**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.02.2025
Styret i Sameiet Kjørbokollen 19-29

Homan Randarzan/s/ Roar Leslie Smith/s/ Synnøve Kvernmo/s/

Tor Bø/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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellestkostnader bolig	2 146 104
Fjernvarme	1 702 188
Bredbånd/kabel-tv	528 960
Fellestkostnader næring	240 072
Parkering	35 400
Bodleie	32 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 685 560**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert Kjørbokollen 31-49 smelteanlegg	7944
Fakturert Kjørbokollen Velforening	21 802
Fakturert Kjørbobollen Garasjelag strøm garasje	11 121
Fakturert for gassforbruk	13 910
Fakturagebyr	750
Opprydding kundereskontro	35
Salg av kort	2 250
Fakturert for vannavgift	247 735
SUM ANDRE INNTEKTER	**305 547**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-2 000
Naturalytelser speilkonto	2 000
Arbeidsgiveravgift	-34 122
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 122**

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 240 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 449
Tilleggstjenester, Multiconsult Norge AS	-18 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 012**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-151 797
Drift/vedlikehold VVS	-44 366
Drift/vedlikehold elektro	-27 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-166 142
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 256
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 360
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 730
Egenandel forsikring	-2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-549 641**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-469 648
Renovasjonsavgift	-459 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-929 350**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-190 668
Olje	-30 800
Fjernvarme	-1 326 965
SUM ENERGI / FYRING	**-1 548 433**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-3 912
Vaktmestertjenester	-113 911
Renhold ved firmaer	-163 568
Andre fremmede tjenester	-49 392
Trykksaker	-725
Andre kontorkostnader	-145
Telefon/bredbånd	-2 000
Porto	-750
Kontingenter	-25 000
Bank- og kortgebyr	-4 388
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-3 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-367 137**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	65 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 177
Andre renteinntekter	41
SUM FINANSINNTEKTER	**92 492**

NOTE: 13

GARASJEPLASSER

Kjøpt garasjeplass 2013	300 000	
Kjøpt garasjeplass 2015	154 400	
		454 400
SUM GARASJEPLASSER		**454 400**

Garasjeplasser avskrives ikke. Styret mener at nødvendig vedlikehold er gjennomført.

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	69 858
Avs. Beløp for feilfakturering gassavr. 2024	-1 694
Avr. Strøm 2024 garasje	11 121
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**79 285**

Annen informasjon om sameiet

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
Styret har inngått samarbeid med ABVK for sameiets fellesarealer.
ABVK
Tlf 67 15 00 88
E-mail post@abvk.no
(Beboer kan kontakte ABVK. ABVK vil kunne utføre oppdrag for kunden utenom det som er kontraktsfestet. (Se Vibbo for mer info)

Renhold
Sameiet har avtale med Bentes Rengjøringsbyrå om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt
Bestilles av styret. Se vibbo.no

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81269979. 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.

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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Kjørbokollen 19-29 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Kabel-TV

Telia Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon
924 05 050 eller besøke deres nettside https://www.telia.no. Se også på vibbo.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Utskifting av defekte lys i heiser i blokker	Løpende utskiftning i alle blokker
2025	Ny vakumutskiller i tekniskrom	Teknisk rom
2024	Oppgradering 4G Addsecure enhet (alarm for brannsentral)	Tavlerom
2023/2024	Utskifting av samlestokker I bolig Ref – Informasjon brev av nov.2023	Eiers eget ansvar 110 av 116 oppgradert 94,83% oppgradert per feb 2025
2024 (Jan)	Maling av blokker (inne)	Blokk 19
2023 (Des)	Maling av blokker (inne)	Blokk 21
2023	Maling av blokker (inne)	Blokk 23 og 25
2022	Skifte av Gassalarm sensorer	For alle blokker
2022	Bytte av sirkulasjonspumper VVS ladepumpe, teknisk rom	Teknisk rom
2022	Skifte av systemer heis (alarm)	Alle blokker
2022	Utbedring og ombygging av defekt automatikk og SD-anlegg - System nr. 320.00 Hovedpumpe - System nr. 320.01 Gulvvarmeanlegg - System nr. 320.02 Snøsmelteanlegg	Teknisk rom
2022	Maling av blokker (inne)	Blokk 27 og 29
2021	Spyling av leiligheter	Blokk 19, 21, 23, 25, 27 og 29
2020	Oppgradering fjernvarmeanlegg	Teknisk rom
2019	Maling av blocker (ute)	Blokk nr 19, 21
2018	Maling av blocker (ute)	Blokk nr 23, 25
2018	Utskifting av lys trapperom, 40.stk	Fellearealer
2018	Rens av ventilasjonsanlegg	Fellesanlegg og leiligheter
2017	Maling av blocker (ute)	Blokk nr 27, 29
2014	Spyling av leiligheter	Blokk 19, 21, 23, 25, 27 og 29
2011 - 2011	Maling av blokker (ute)	Blokk 19 og 21 malt utvendig
2009 - 2010	Maling av blokker (ute)	Blokk nr 27, 29, 23 og 25 har blitt malt.

1181 Sameiet Kjørbokollen 19-29

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Kjørbokollen 19-29

Møtedato: 13.03.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Kunnskapssenteret

Til stede: 22 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Gine Kronberg.

Møtet ble åpnet av Homan Randarzan.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Gine Kronberg foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Gine Kronberg foreslått. Som protokollvitne ble

   Christine Conradi Cescato foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. **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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 240 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen saker til behandling.

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Homan Randarzan foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Tor Bø foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Synnøve Kvernmo foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Roar L. Smith foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Frode Knutsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

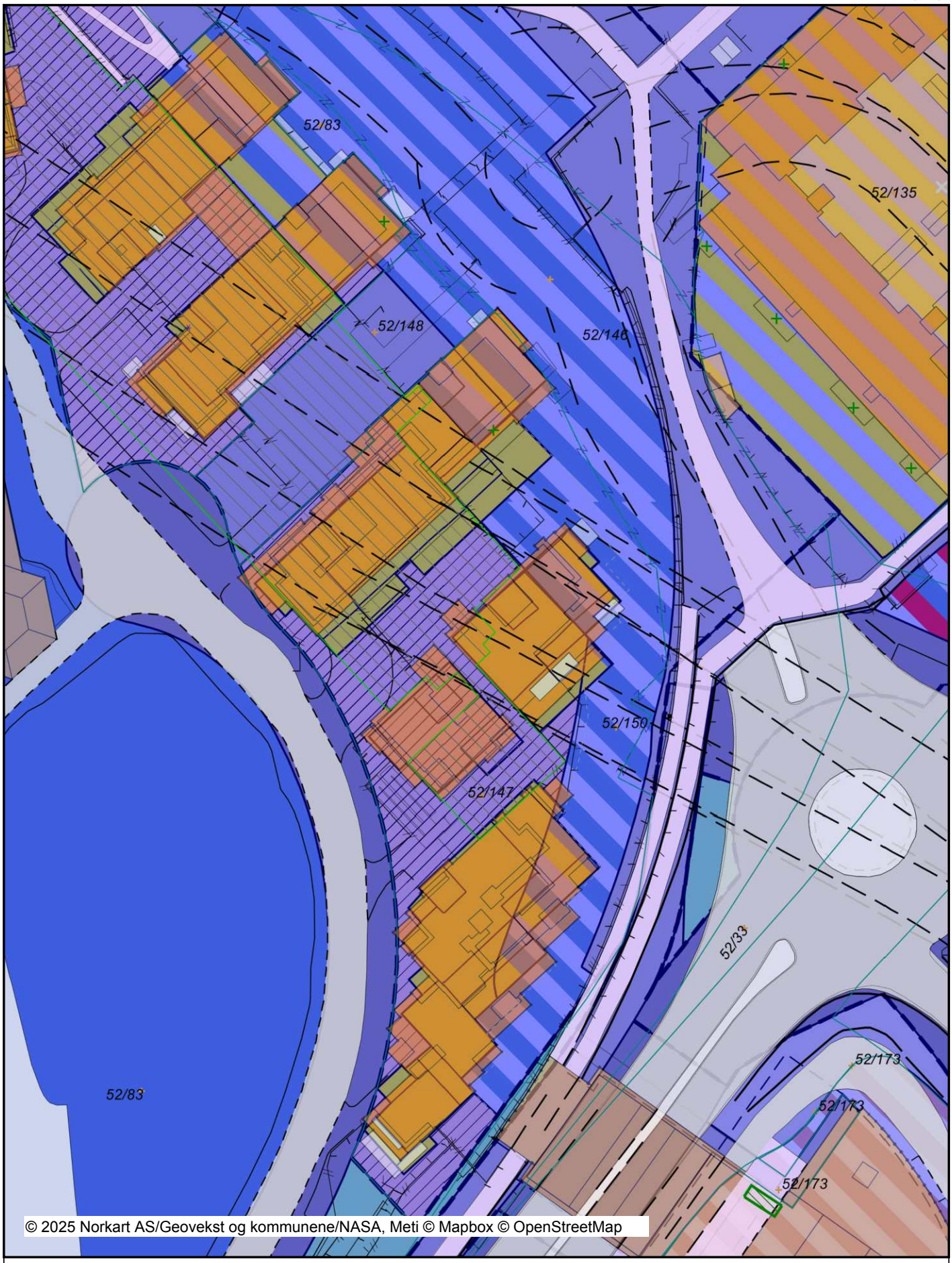
Møtet ble hevet kl.:18:40 Protokollen signeres av

Møteleder og protokollfører
Navn: Gine Kronberg/s/

Protokollvitne
Navn: Christine Conradi Cescato/s/

Utskrift fra Norkart AS kartklient

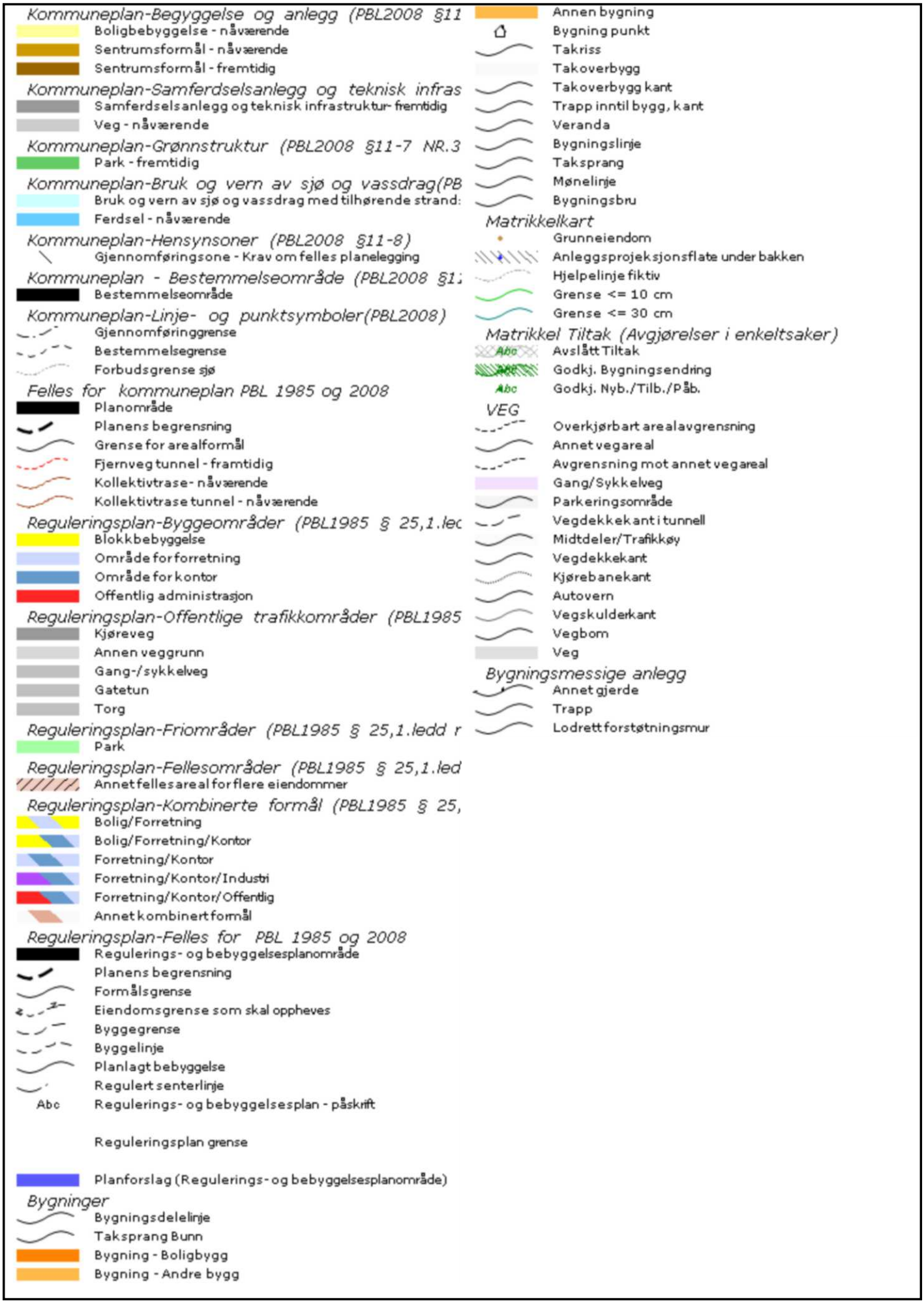
Dato: 10.04.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring



Planopplysninger

Utskriftsdato: 10.04.2025

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	147	Festenr.		Seksjonsnr.	

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 489 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 3 202 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 691 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 202 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 489 m^2 **Arealbruk** Forretning,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 620 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 10
	Delareal 4 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 222 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 8
	Delareal 1 387 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** FELT B **Utdyp.** Annet fellesareal
	Delareal 13 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** F
	Delareal 103 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** 9
	Delareal 189 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** 7
	Delareal 678 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 7
	Delareal 262 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 6
	Delareal 142 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** 10
	Delareal 290 m^2 **Formål** Forretning/Kontor

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 672 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR2
	Delareal 822 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR4
	Delareal 296 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR6
	Delareal 1 560 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oVT1
	Delareal 23 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR7
	Delareal 380 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR3

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990027)
Navn	KJØRBOKOLLEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.1990

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**52**	Bnr:	**147**	Fnr:		Snr:	**9**
Adresse:	**Kjørbokollen 27, 1337 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
00/1908	blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
04/8936	blokk	☐	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:

BÆRUM KOMMUNE

«SOA_NAVN»

BA-tec AS v/Jan Solberg
Torvgt 2

3513 HØNEFOSS

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Dato:**
	04/8936-17/GLR	10.05.2006

Adresse - Tiltak:	Kjørbokollen – blokk nr 7	
Gnr/Bnr:	52/147	Mottatt:
Tiltakshaver:		Mangelbrev:
Ansvarlig søker:	BA-tec AS	Komplett:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BLOKK NR 7

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.
Anmodningen består av følgende dokumentasjon:
Kontrollerklæringer fra de som har hatt ansvarsrett innen fagområdene.

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf Forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. IX § 34 og kap. VIII. Brukstillatelsen gjelder for:
Blokk 7 med heiser. Det gis egen driftstillatelse for heis når godkjenning fra heiskontrollen foreligger.
Frist for å rette mangler og sende inn gjenstående sluttrapporter/kontrollerklæringer settes til 30.06.2006.
For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt monteres på godt synlig sted.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Grethe Lill Ryeng
saksbehandler

Kopi:
Kjørbokollen Utbygging AS, Kjørbokollen 30, 1337 Sandvika

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

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

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

Skatteetaten

Dato
08.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 52 Bnr 147 Fnr 0 Snr 25

Eiendommens adresse:

Kjørbokollen 27, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 143 515
Som sekundærbolig:	kr 8 574 058

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjørbokollen 27, 1337 Sandvika
Gnr. 52, Bnr. 147, Snr. 25, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250422

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

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

E-post: fmm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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