PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

NEDRE KOLSBERGGREND 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

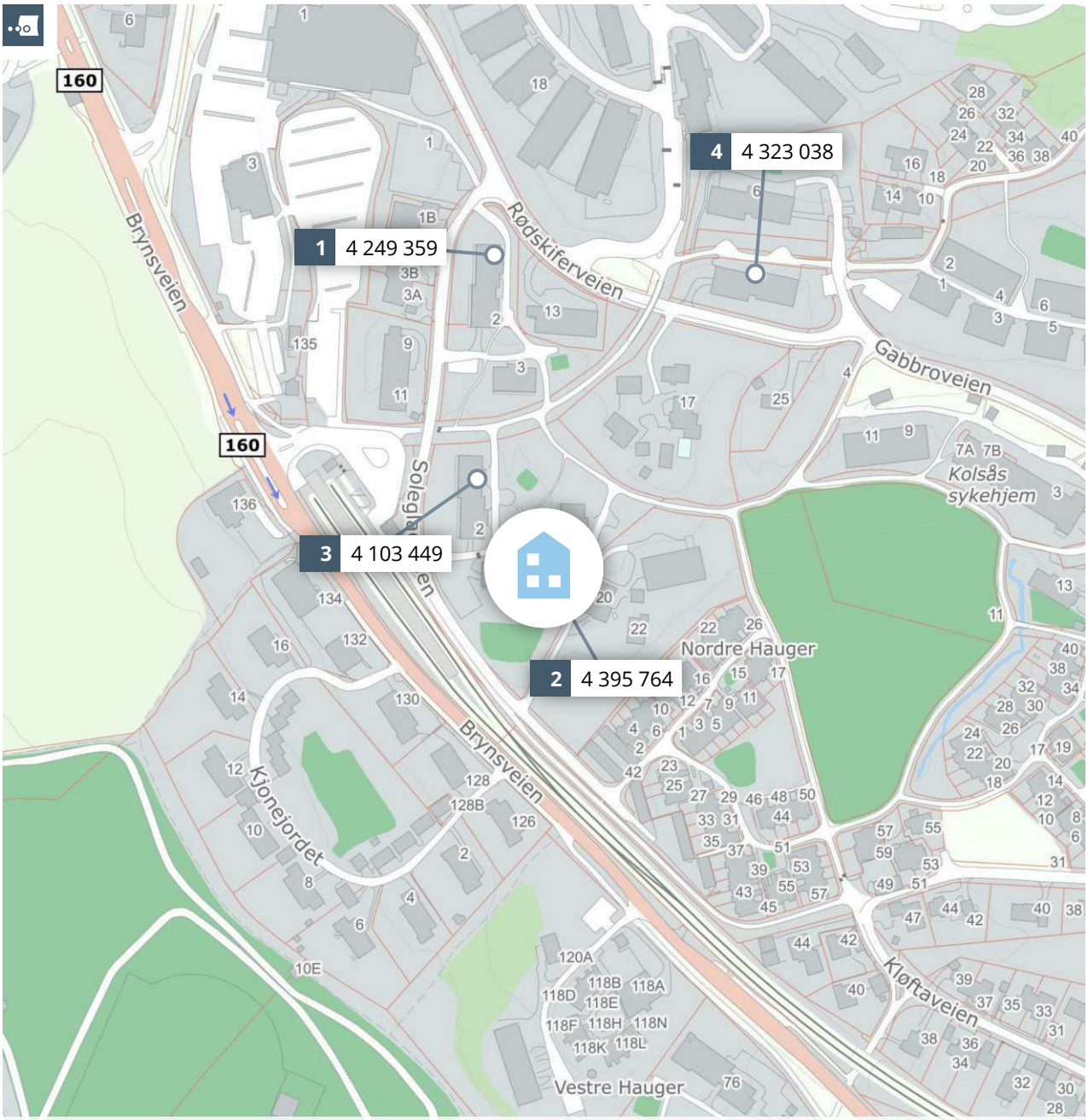
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDRE KOLSBERGGREND 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Kolsberggrend 5, 1352 KOLSÅS

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1980

GNR 90 BNR 58 FNR 0 SNR 76 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 10

Verdivurdert til

4 300 000

199 338	4 499 338	86 526
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	4 445
Formue	24 238
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Kolsberggrend 4				10.12.2024	4 000 000	**4 045 000**	204 359	4 249 359	**81 718**
	52 m²	1980	2. etg	1 sov						
2	Nedre Kolsberggrend 5				14.05.2024	4 300 000	**4 190 000**	205 764	4 395 764	**84 534**
	52 m²	1977	3. etg	1 sov						
3	Nedre Kolsberggrend 4				07.04.2025	3 900 000	**3 900 000**	203 449	4 103 449	**78 912**
	52 m²	1980	3. etg	1 sov						
4	Kolsåsstien 9				24.06.2024	4 200 000	**4 100 000**	223 038	4 323 038	**74 535**
	58 m²	1978	1. etg	1 sov						

Oppgradert 2-roms toppleilighet med balkong og garasjeplass med attraktiv beliggenhet nær t-bane

Attraktiv og svært sentral beliggenhet på Kolsås, med ca. 2 minutters gange til Kolsås T-banestasjon og kort vei til Kolsås Senter med MENY, Vinmonopol, apotek, butikker og servicetilbud. Området byr samtidig på grønne omgivelser og flotte rekreasjonsmuligheter med Kolsåstoppen, marka, Kirkerudbakken og Bærum Idrettspark i nærheten. Et praktisk og veletablert boligområde med enkel forbindelse mot Sandvika og Oslo.

Lys og tiltalende 2-roms selveier på 52 m², beliggende i 4. og øverste etasje uten gjenboere. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning, store vindusflater og er oppgradert på flere områder, blant annet med moderne kjøkken fra 2025. Fra stuen er det utgang til en romslig, sydvendt balkong på ca. 10 m² med gode solforhold og flott utsyn. Det følger egen nummerert parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt bod. Vinduer og balkongdør er nyere.

Leiligheten består av: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.03.2025	25.03.2025	05.06.2025	3 500 000	3 900 000	203 449	4 103 449	
27.09.1999		27.09.1999	-	930 000	-	930 000	
24.06.1996		24.06.1996	-	600 000	-	600 000	
19.12.1991		19.12.1991	-	350 000	-	350 000	
02.09.1988		02.09.1988	-	123 137	-	123 137	2

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

Leiligheter til salgs i 1352 KOLSÅS nå

7
leiligheter til salgs

5.6M
5.4M
5 188 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i 1352 KOLSÅS siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

6.1M
6.0M
5 948 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5 884 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 526 Nedre Kolsberggrend 5
Totalpris 4 499 338

86 336 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

61 254 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nedre Kolsberggrend 5, 1352 KOLSÅS BÆRUM kommune

gnr. 90, bnr. 58, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22300-1062 **Eiendomsverdi ref nr:** KJ1801

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus -Moe PM Bærum

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

BoligDesign AS

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

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1980; leiligheten er oppgradert i senere tid. Bygningen er oppført med konstruksjoner i murverk og betong. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater og panel. Bygningen har flat takkonstruksjon og pent opparbeidede utearealer med gress og beplantning.

Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod. Leiligheten har sydvendt balkong og en takhøyde på ca. 237 cm. Kjøkkenet ble modernisert i 2025, vinduene er fra 2022 og balkongdøren fra 2022. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt med generelt lite bruksrelatert slitasje. Parkeringsplass i garasjeanlegg følger boligen ved salg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med trelags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksrelatert slitasje, og skyvebalkongdør i malt treverk med trelags glass. Balkongdøren er utvendig aluminiumsbeslått og er fra 2022.
Balkongen er oppført i betong og stål og er orientert mot syd.
Det er lagt fliser over betongdekket. Rekkverket er utført i stål og treverk. Utebelysning er installert.
Balkongen er takoverbygget. Det ble ikke observert synlige forhold ved tilgjengelige deler som indikerer svikt i den bærende konstruksjonen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Parketten er av noe eldre årgang, men er godt vedlikeholdt og har kun normal bruksrelatert slitasje.
Boligen har slette, strie- og panelte veggflater. Alle veggflatene er nylig malt.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Det er utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Det ble målt en høydeforskjell på 10 mm fra entré mot stue og 10 mm fra stue mot kjøkken. Det ble også registrert mindre, lokale skjevheter i gulvet. Avvikene vurderes som små og uten praktisk betydning for normal bruk av boligen.
Innvendig har boligen slette dører. Døren mellom entré og stue er utført med glassfelt for å gi bedre lysinnslipp i entréen. Dørene har kun normal bruksrelatert slitasje.
Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med vinylbelegg på gulv, strie på veggflater og slett, malt tak. Det er belysning i speilet. Rommet har mekanisk avtrekk via sentralt avtrekkssystem og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Det er målt ca. 10 mm fall på gulvet fra døren mot dusjnisjen. Sluket er senket ca. 30 mm og er utført i plast. Utførelsen fremstår tilsynelatende fagmessig. Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking mot våtrommet ble ikke utført på befaringsdagen, da våtsonen ligger for langt unna områder hvor det er praktisk mulig å gjennomføre hulltaking. Det er kjøkkeninnredning på den ene siden, samt isolert kasse og yttervegger på øvrige sider.

Som kompenserende tiltak er det utført fuktsøk med overflateindikator rundt rommets vanninstallasjoner, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2025 og er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Det er lagt platekledning over benkeplaten. Kjøkkenet har nedfelt kompositttvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt er installert.

Kjøkkenet fremstår som normalt montert og har generelt lite bruksrelatert slitasje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er utført i kobber og er fra byggeåret.
De innvendige avløpsrørene er av plast og er fra byggeåret. Kun synlige deler av avløpsrørene er besiktiget og vurdert.
Boligen har avtrekksventilasjon fra badet. Tilluft til boligen tilføres via ventil i vindu på soverommet.
Boligen har en benkebereder plassert i kjøkkenskap. Berederen er understøttet med en enkel treunderstøttelse og sikret med vannstoppsystem. Ved eventuelle fremtidige tiltak på vanninstallasjonene anbefales det å skifte ut plastrørene tilknyttet berederen med kobberrør. Høy temperatur over tid kan påvirke plastrørene og medføre deformasjon, noe som kan øke risikoen for lekkasje.
Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater. Det opplyses i

Beskrivelse av eiendommen

egenerklæringen at sikringsskapet ble oppgradert i 2025 i forbindelse med etablering av nytt kjøkken. Det ble samtidig etablert ny kurs til komfyr, samt egne sikringer plassert under komfyren. Det er ikke opplyst om at det er utført el-kontroll de siste 5 årene.
Boligen har røykvarsler og brannslukker.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

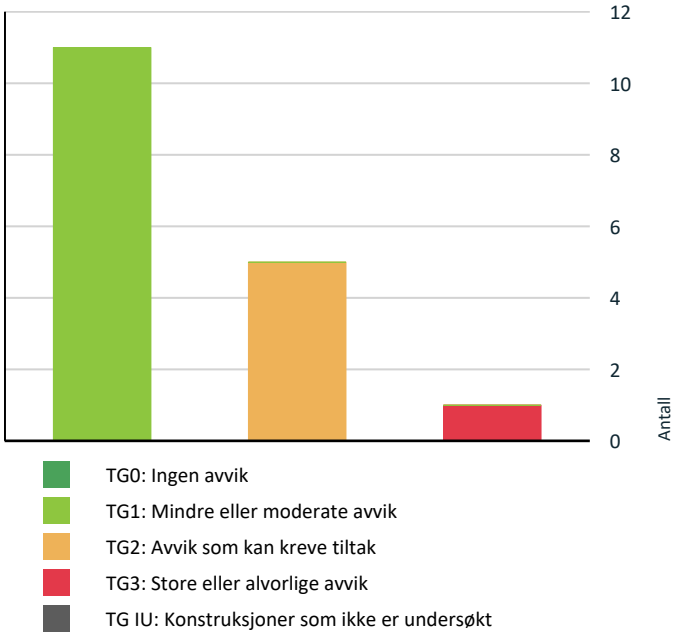
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er mottatt og gjennomgått. Boligen har sin opprinnelige planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

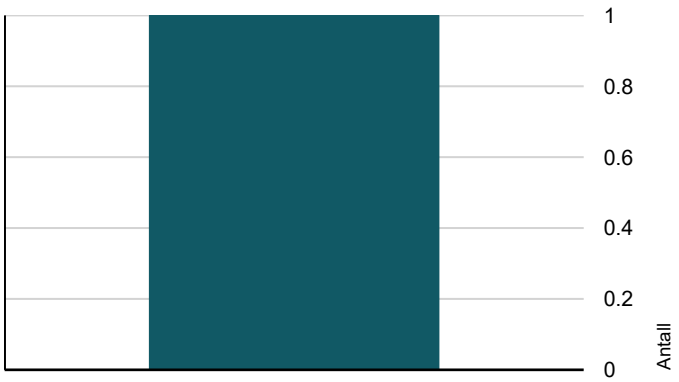
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1980

Kommentar
Ferdigattest datert 1980 foreligger.

Standard
Leilighet i fjerde etasje i boligbygg med flere enheter. Leiligheten har ett soverom og sydvendt balkong. Moderne kjøkken fra 2025. Vinduer og balkongdør med trelags isolerglass fra 2022. Bad fra byggeåret. Parkeringsplass i garasjeanlegg følger boligen ved salg.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med trelags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksrelatert slitasje, og skyvebalkongdør i malt treverk med trelags glass. Balkongdøren er utvendig aluminiumsbeslått og er fra 2022.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført i betong og stål og er orientert mot syd.
Det er lagt fliser over betongdekket. Rekkverket er utført i stål og treverk. Utebelysning er installert.
Balkongen er takoverbygget. Det ble ikke observert synlige forhold ved tilgjengelige deler som indikerer svikt i den bærende konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist sprekk i én flis, samt bom i enkelte fliser. Anbefalt tiltak er å utføre vedlikehold av overflatene for å sikre tilfredsstillende funksjon og et bedre estetisk inntrykk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett. Parketten er av noe eldre årgang, men er godt vedlikeholdt og har kun normal bruksrelatert slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har slette, strie- og panelte veggflater. Alle veggflatene er nylig malt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Det er utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Det ble målt en høydeforskjell på 10 mm fra entré mot stue og 10 mm fra stue mot kjøkken. Det ble også registrert mindre, lokale skjevheter i gulvet. Avvikene vurderes som små og uten praktisk betydning for normal bruk av boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette dører. Døren mellom entré og stue er utført med glassfelt for å gi bedre lysinnslipp i entréen. Dørene har kun normal bruksrelatert slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med vinylbelegg på gulv, strie på veggflater og slett, malt tak. Det er belysning i speilet. Rommet har mekanisk avtrekk via sentralt avtrekkssystem og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Det er målt ca. 10 mm fall på gulvet fra døren mot dusjnisjen. Sluket er senket ca. 30 mm og er utført i plast. Utførelsen fremstår tilsynelatende fagmessig. Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet vurderes til tilstandsgrad 3 grunnet alder på sluk og tettesjikt. Det bør samtidig påpekes at rommet er utført med plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv. Dette er en solid løsning som kan fungere i flere år, men det kan ikke gis noen garanti for videre levetid, da dette er et eldre våtrom oppført etter datidens byggeforskrifter.

Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen fra slukristen til gulvet ved døren er totalt ca. 40 mm. Rommet har god ventilasjon. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier rundt rommets vanninstallasjoner med fuktsøk på befaringsdagen eller tegn til funksjonssvikt på sanitærutstyret.

På generelt grunnlag, og hovedsakelig grunnet alder, anbefales det å påregne tiltak på våtrommet på sikt. Dette innebærer blant annet utskifting av sluk og tettesjikt.

Det er satt et kostnadsestimat for utbedring av avviket. Estimatet tar utgangspunkt i at rommet renoveres tilbake til omtrent samme standard som i dag, med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og enkelt sanitærutstyr. Dersom renoveringen utføres med en slik standard, kan det forventes at kostnaden vil ligge i nedre/midtre del av angitt kostnadsintervall.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist en liten svelleskade på baderomsinnredningen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon og får tilluft via spalte under dørbladet.

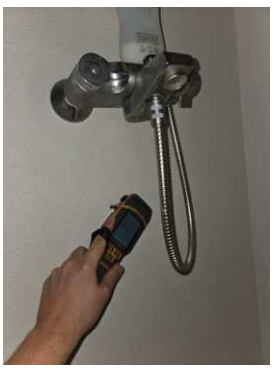
ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

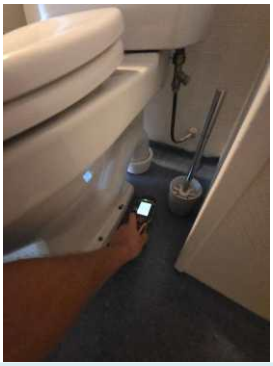
Beskrivelse

Hulltaking mot våtrommet ble ikke utført på befaringsdagen, da våtsonen ligger for langt unna områder hvor det er praktisk mulig å gjennomføre hulltaking. Det er kjøkkeninnredning på den ene siden, samt isolert kasse og yttervegger på øvrige sider.

Som kompenserende tiltak er det utført fuktsøk med overflateindikator rundt rommets vanninstallasjoner, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025 og er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Det er lagt plateledning over benkeplaten. Kjøkkenet har nedfelt kompositttvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt er installert.

Kjøkkenet fremstår som normalt montert og har generelt lite bruksrelatert slitasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er mulig at borettslag eller sameie har egne vedtekter som forhindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Det anbefales derfor at dette avklares nærmere med styret i borettslaget eller sameiet før eventuelle tiltak gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er utført i kobber og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er påvist irr på de synlige delene av rørene ved varmtvannstanken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast og er fra byggeåret. Kun synlige deler av avløpsrørene er besiktiget og vurdert.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrøret er passert, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Anbefalt tiltak er å vurdere utskifting av avløpsrørene i forbindelse med fremtidig renovering av badet, alternativt å få rørenes tilstand nærmere undersøkt av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekksventilasjon fra badet. Tilluft til boligen tilføres via ventil i vindu på soverommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er ingen tilluftsløsning i stue/kjøkken/entré. Anbefalt tiltak er å etablere en tilluftsventil i stuen for å sikre bedre lufttilførsel.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en benkebereder plassert i kjøkkenskap. Berederen er understøttet med en enkel treunderstøttelse og sikret med vannstoppsystem. Ved eventuelle fremtidige tiltak på vanninstallasjonene anbefales det å skifte ut plastrørene tilknyttet berederen med kobberrør. Høy temperatur over tid kan påvirke plastrørene og medføre deformasjon, noe som kan øke risikoen for lekkasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater. Det opplyses i egenerklæringen at sikringsskapet ble oppgradert i 2025 i forbindelse med etablering av nytt kjøkken. Det ble samtidig etablert ny kurs til komfyr, samt egne sikringer plassert under komfyren. Det er ikke opplyst om at det er utført el-kontroll de siste 5 årene.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder på deler av det elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder på deler av det elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.

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

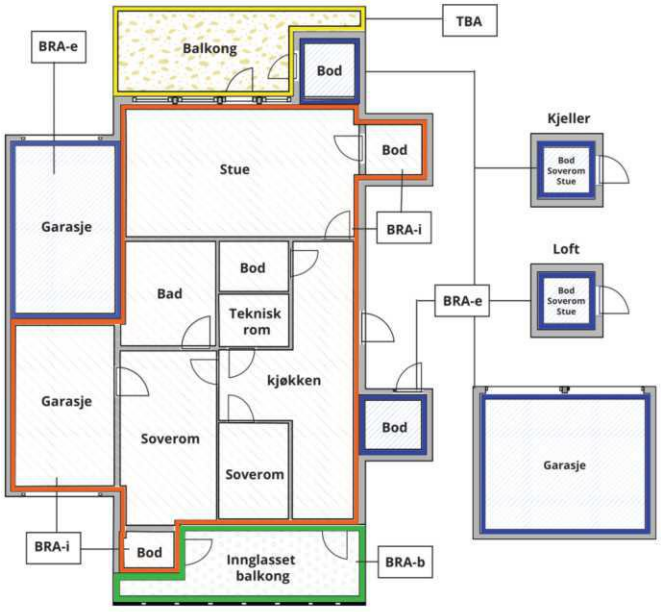
Hva er måleverdig areal?

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	52			52	10
SUM	**52**				**10**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, soverom, bod, bad/vaskerom, kjøkken	Skapbod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått. Boligen har sin opprinnelige planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjøkkenet er modernisert i 2025. Det er utført rens av ventilasjonsanlegget. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med nytt kjøkken, og sikringsskapet er oppgradert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	90	58		76		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Kolsberggrend 5

Hjemmelshaver

Mikaelsen Johan Fredrik, Mikaelsen Malin Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt nær Kolsås stasjon og med kun 2. min gange til Kolsås kjøpesenter med diverse forretninger, Vinmonopol og serveringssteder.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Rv162. Følg E18 og E16 til Lommedalsveien/Fv168 i Bærum. Ta avkjøringen 3 fra E16. Fortsett på Lommedalsveien. Kjør til Nedre Kolsberggrend

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	11.09.2026	- Rettet opp i hjemmelshaver.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk.

Forutsetninger

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260393
Addresse	Nedre Kolsberggrend 5		
Postnr.	1352	Sted	KOLSÅS
Selgers navn	Johan Fredrik Mikaelsen		
Selgers navn	Malin Elisabeth Mikaelsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
J F
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet ut gammel varmtvannsbereder og installerte waterguard i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med detaljert beskrivelse av oppdraget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt nye kurser, stikkontakter og oppgradering av sikringsskap i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
J F
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt ligger faktura for oppdraget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Akershus Ren Ventilasjon renset ventilasjonsanlegget i leiligheten.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger brukstillatelse og/eller ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.09.2026

Signert av *Johan Fredrik Mikaelsen*

Signert av *Malin Elisabeth Mikaelsen*

Initialer selger:
J F
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Kolsberggrend 5, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346715**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16139270**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **76**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **239,15**

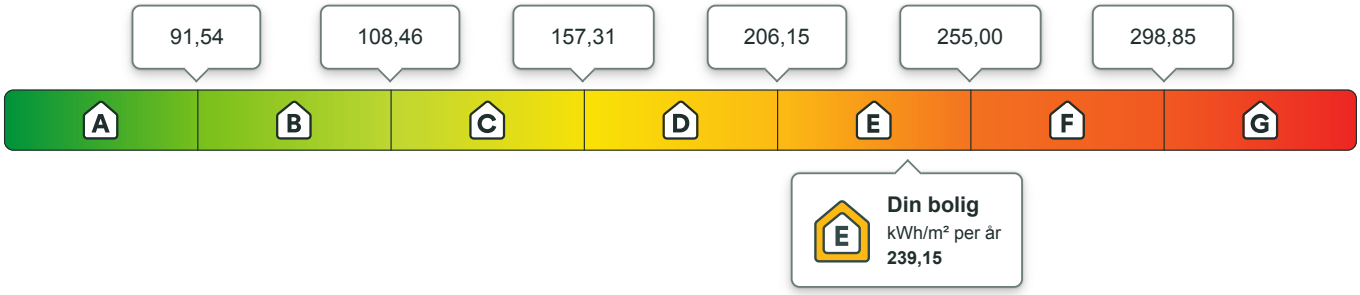
Nedre Kolsberggrend 5, 1352 KOLSÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 343,40	**237,37**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nedre Kolsberggrend 5, 1352 KOLSÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nedre Kolsberggrend 5, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	76
Adresse	Nedre Kolsberggrend 5, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 316 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #18 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 10 325 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

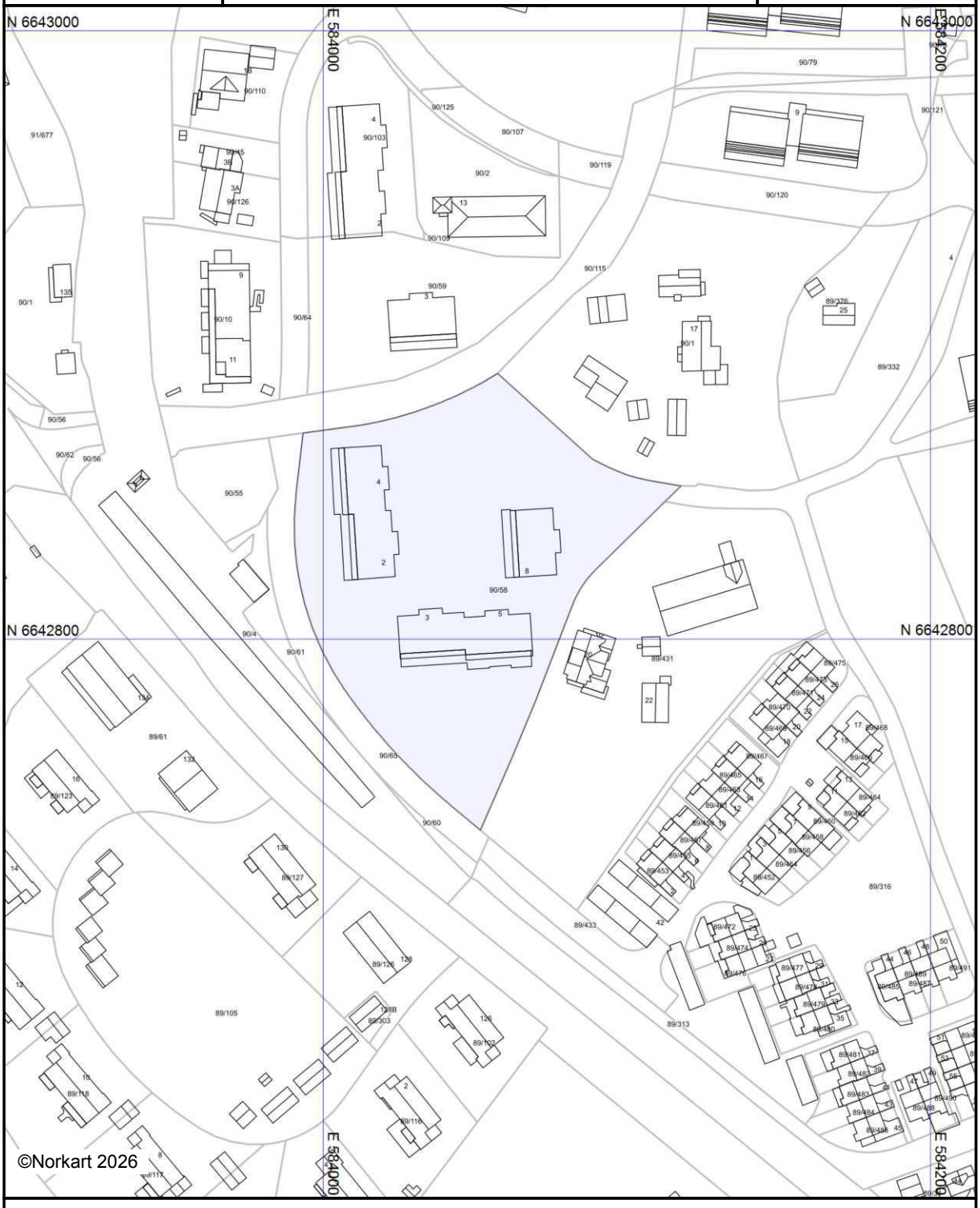
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 90/58/0/76
Adresse: Nedre Kolsberggrend 5
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

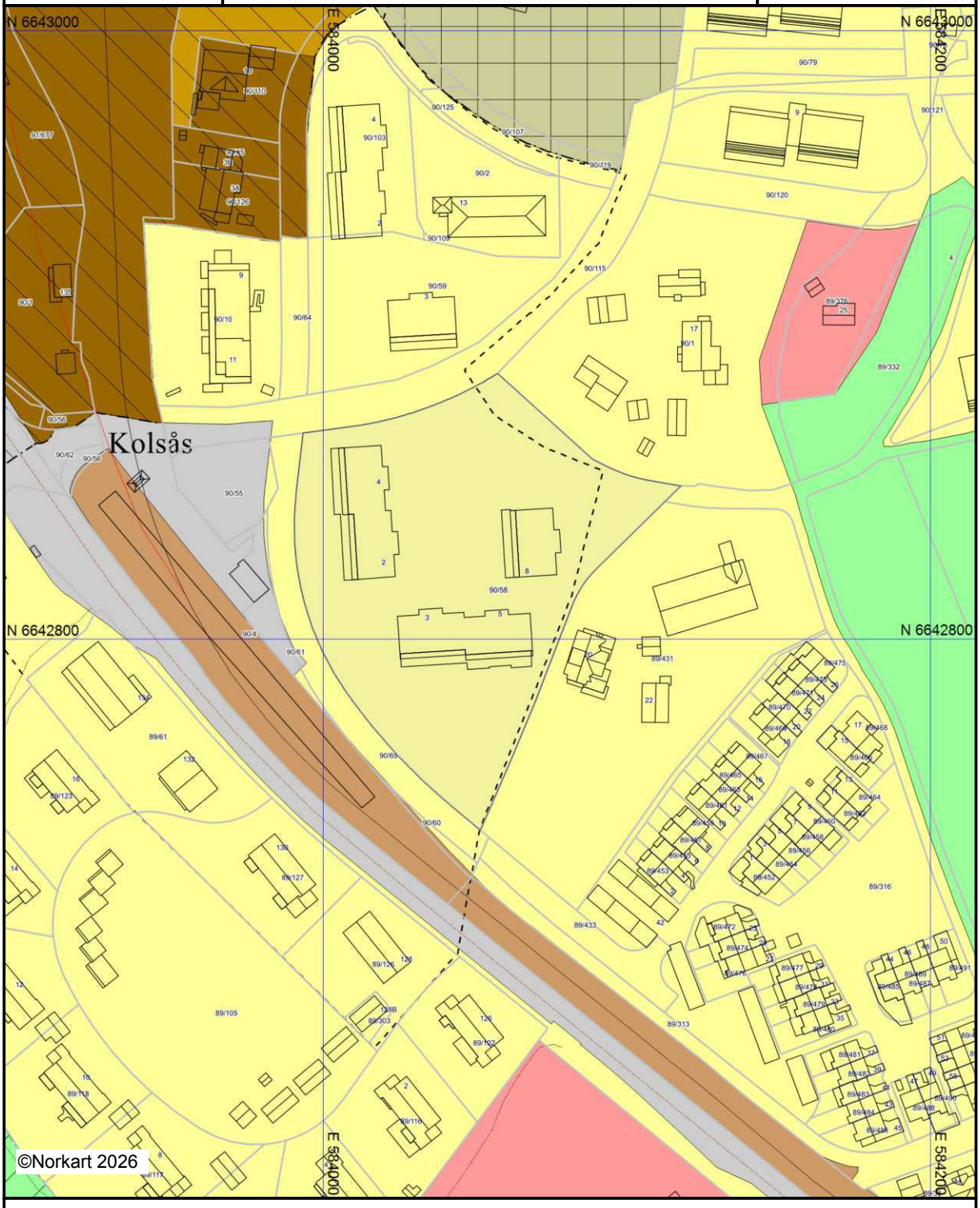
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/58/0/76
Adresse: Nedre Kolsberggrend 5
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



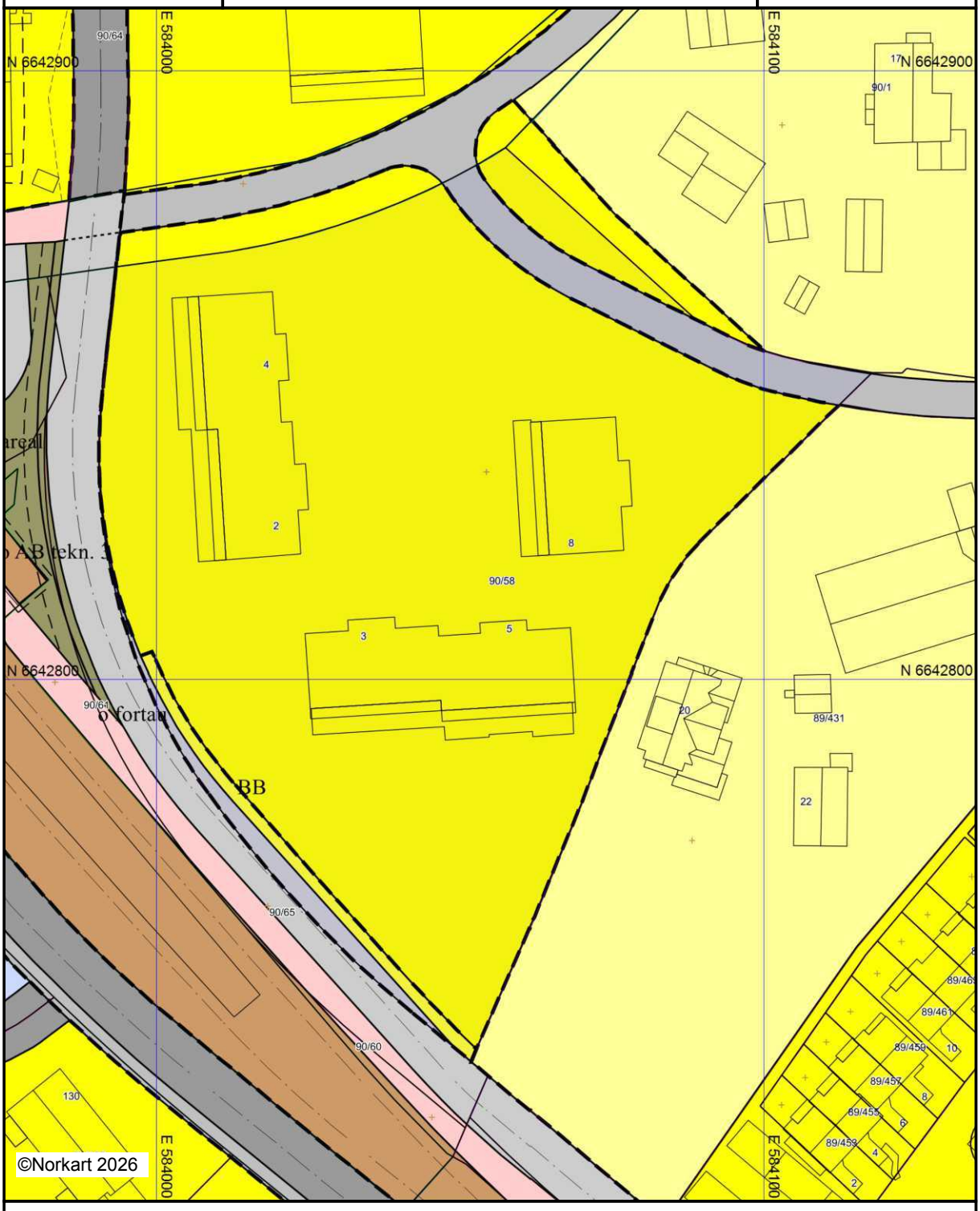
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 90/58/0/76
Adresse: Nedre Kolsberggrend 5
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



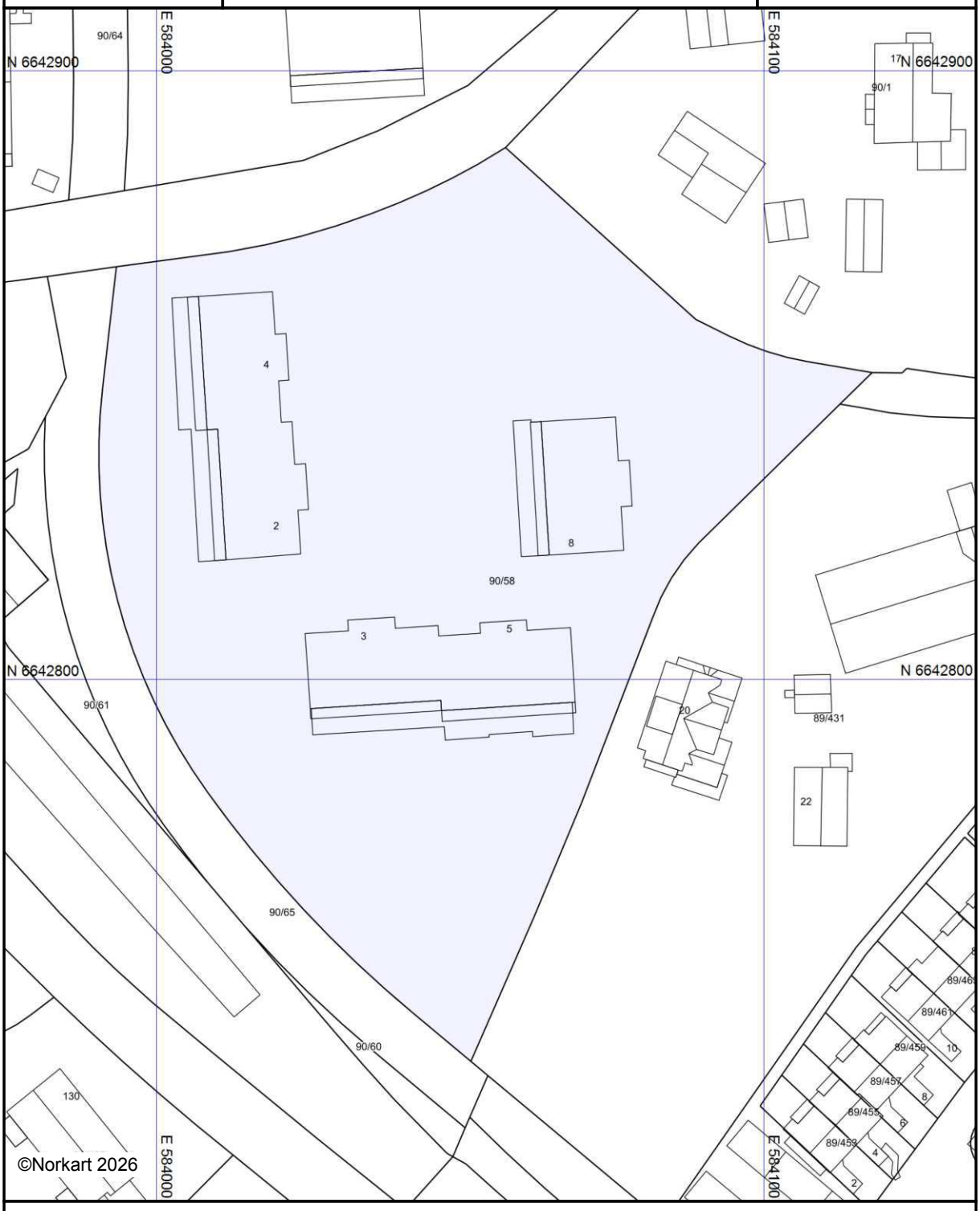
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 90/58/0/76
Adresse: Nedre Kolsberggrend 5
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	90	**Bnr**	58	**Fnr**	0	**Snr**	76
Adresse	Nedre Kolsberggrend 5 , 1352 KOLSÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1976/41	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1976/444	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2009/47823	Nedre Kolsberggrend 3 - trappeheis mellom inngang til 2.etasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/24178	Nedre Kolsberggrend 5 - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/2487	Nedre Kolsberggrend 3 og 5 - fasadeendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 41-76

FERDIGATTEST

Adresse: Nedre Kolsberg Grend 3/5

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

Ferdigbesiktigelse avholdt: 17. desember 1980

Arbeidets art: Blokk med garasjer

Byggherre: Brekke og Holt A/S

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Ing. Jon Holt

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

Sandvika, 5. januar 1981

For bygningssjefen

Torstein Olsen

Torstein Olsen
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/24178**
J.post ID: 12/5193

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	12.01.2012	143/12

Adresse - Tiltak:	Nedre Kolsberggrend 5 - rehabilitering av bad		
Gnr/Bnr:	90/58	Mottatt:	09.12.2011
Tiltakshaver:	Bærum kommune Eiendom	Mangelfull:	
Ansvarlig søker:	Håndverkeriet AS	Komplett:	09.12.2011

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Ansvarlig søker har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Marit Lefdal
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Kolsberg Boligsameie
Postboks 385
1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/2487 - 23/12079/JKN	18.01.2023

Adresse - Tiltak:	Nedre Kolsberggrend 3 og 5 - fasadeendring
Gnr/Bnr:	90/58
Tiltakshaver:	Kolsberg Boligsameie
Ansvarlig søker:	Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 23/10306, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Utskriftsdato: 07.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	76
Adresse	Nedre Kolsberggrend 5, 1352 KOLSÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
2417811	57832	21.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	1956	21.01.2026
08569071	0	21.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	1956	-
2417809	17712	21.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	855	21.01.2026
07730895	0	21.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	855	-
2417807	47256	21.01.2026	Årsavlesning - målt	1506	21.01.2026
09006607	0	21.01.2026	Årsavlesning - målt	1506	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

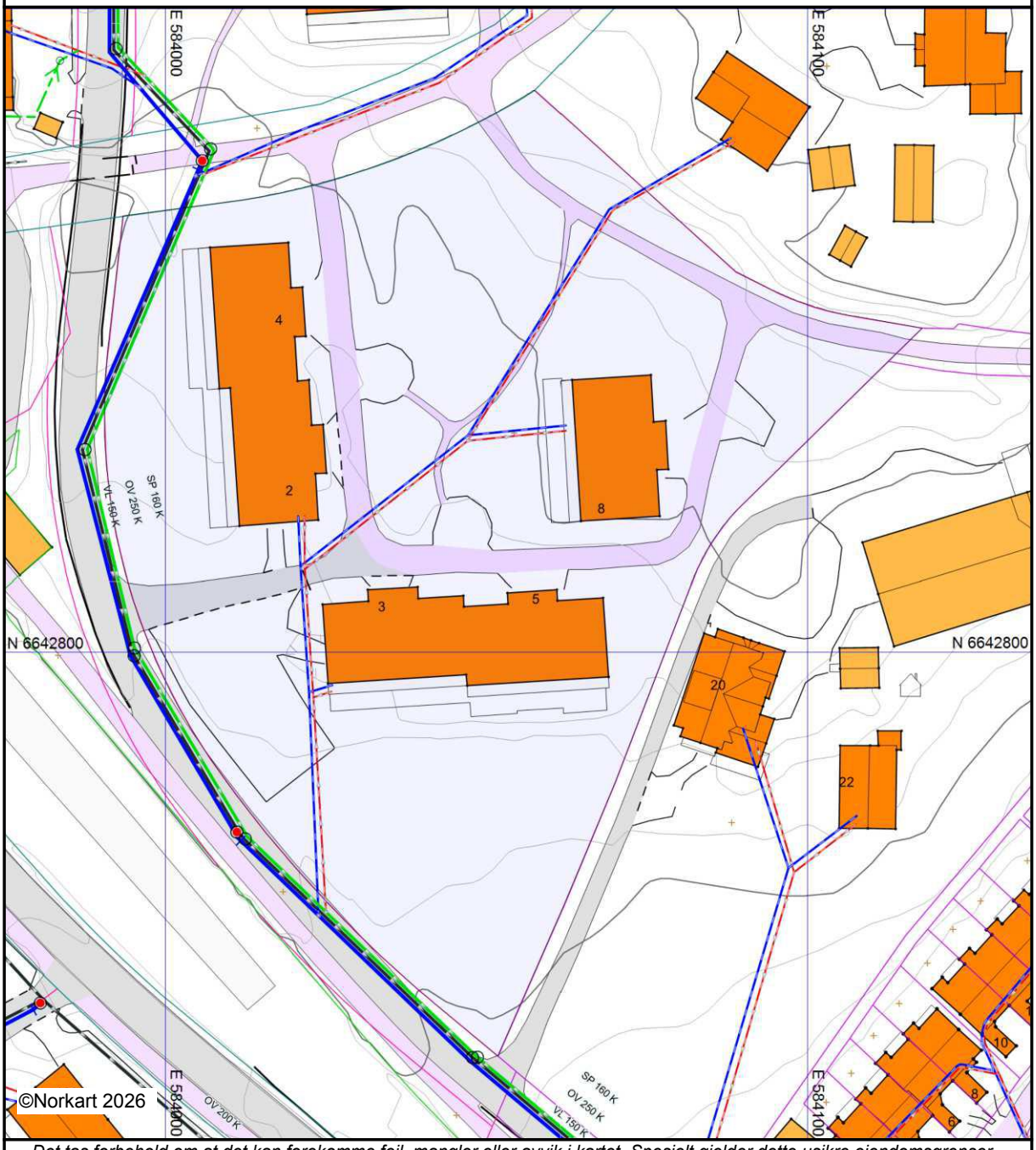
Eiendom: 90/58/0/76
Adresse: Nedre Kolsberggrend 5
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

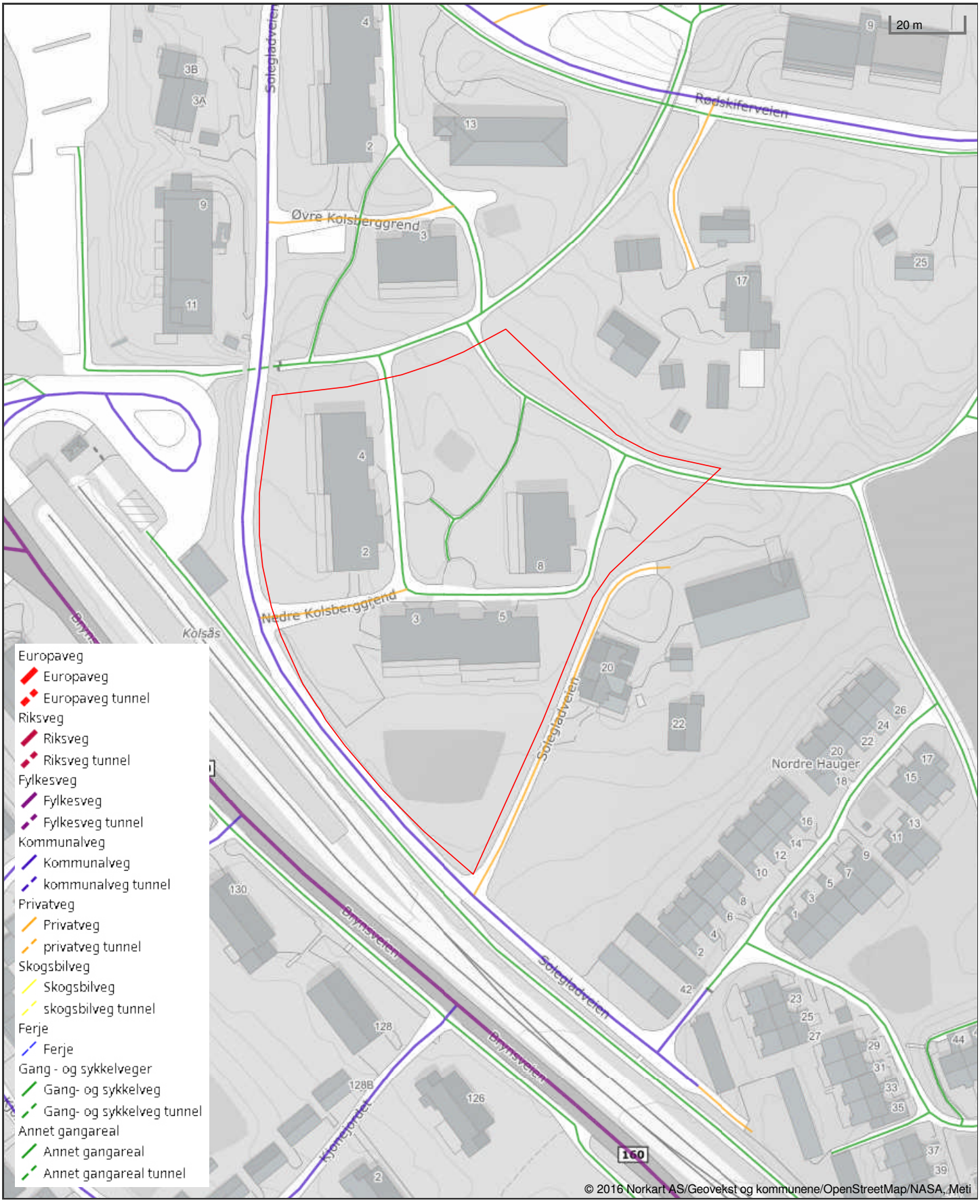
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 90/58//



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

Boligopplysninger:

Kolsberg Boligsameie
Nedre Kolsberggrend 5
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 34/76
Type: Sameie
Eiere: Johan Fredrik Mikaelsen, Malin Elisabeth Johansen

Organisasjonsnr: 990 222 738 **Seksjonsnr:** 76

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 445**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 061
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 153
	AVDRAG LÅN	231

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	199 338	Gjeld siste årsoppg.:	218 485
Klient ajourf. lån:	21 602 693	Klient gj. s. årsoppg.:	23 678 599

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907063687, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 307
Saldo per 07.09.2026: 21 602 693
Andel av saldo: 199 338
Første termin: 19.04.2022Første avdrag: 04.05.2022 (siste termin 19.03.2052)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Ekslusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	218 485	Andre inntekter:	888
Annen formue:	24 238	Utgifter:	13 889		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 90/58 - seksjon:76
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift:92 009,50

Boligopplysninger:

Kolsberg Boligsameie
Nedre Kolsberggrend 5
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 34/76
Type: Sameie
Eiere: Johan Fredrik Mikaelsen, Malin Elisabeth Johansen

Organisasjonsnr: 990 222 738

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441817

SAMEIEVEDTEKTER

for

KOLSBERG BOLIGSAMEIE

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

§ 1
Innledning

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

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

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

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise

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

§ 7
Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal blant anneet:

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

§ 8
Fellesutgifter

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

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

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

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§ 10

Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Utleie

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

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

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

§12
Mislighold

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

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

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

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

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

§13
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

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

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

§14
Sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

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

§ 15
Styret

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

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

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

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

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

§ 17
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

§18
Tvister

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

HUSORDENSREGLER FOR KOLSBERG BOLIGSAMEIE

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at man sjenerer andre.

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

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

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

Leietaker må gjøres kjent med husordensreglene og vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

PARKERING - KJØRING

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

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

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

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

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

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

RENOVASJON

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

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

HUSDYRHOLD

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

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

BRANNVERNUTSTYR

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

VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG VERANDAER

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

RINGETABLÅSKILT OG POSTKASSESKILT

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

ENDRING AV REGLENE

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

Nye regler blir i såfall sendt alle beboerne.

KOLSBERG BOLIGSAMEIE

Kolsberg Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Kolsberg Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Tid: onsdag 22.04.2026 kl. 18:00
Sted: Hauger Skole - Hauger Skolevei 55, 1351 Rud

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt innkallingen. Revisjonsberetningen ettersendes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 142 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt

at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Kolsberg Boligsameie. Kolsberg Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Kolsberg Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

I vedlagte budsjett er årsresultatet beregnet uten avdrag på lån.

Avdrag på lån, anslått til ca. kr 300000, påvirker ikke årsresultatet regnskapsmessig, men har betydning for sameiets likviditet. Når avdragene tas med i betraktning, vil dette gi en tilsvarende reduksjon i tilgjengelig likviditet, uten at det endrer det budsjetterte resultatet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Frivold
Styremedlem, Turi Sværen
Styremedlem, Nils Inge Nilssen
Styremedlem, Henrik Knutsen
Styremedlem, Bjørnar Hustveit
Varamedlem, Thore-Erik Thoresen
Varamedlem, Gunn Kirsti Walle
Varamedlem, Eli Marie Frivold

Se vedlagte valgkomiteens innstillng.

7.1 Valg av styreleder

Per Frivold valgt for 1 år i 2025, er på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Bjørnar Hustveit valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Turid Sværen valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Nils Inge Nilssen valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Henrik Knutsen valgt for 1 år i 2025, er på valg.

7.3 Valg av varamedlemmer

Thore-Erik Thoresen er på valg.

Eli Frivold er på valg.
Gunn Kirsti Walle er på valg.

7.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Kolsberg Boligsameie
Styret

Kolsberg Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Per Frivold, Nedre Kolsberggrend 3
Styremedlem, Nils Inge Nilssen, Nedre Kolsberggrend 8
Styremedlem, Turi Sværen, Øvre Kolsberggrend 2
Styremedlem, Bjørnar Hustveit, Øvre Kolsberggrend 4
Styremedlem, Henrik Knutsen, Nedre Kolsberggrend 3

Varemedlem, Gunn Kirsti Walle, Nedre Kolsberggrend 4
Varamedlem, Eli Frivold, Nedre Kolsberggrend 3
Varemedlem, Thore-Erik Thoresen, Nedre Kolsberggrend 2

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Kolsberg Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Resultatet for 2025 på 140 935 kr er bedre enn det budsjetterte underskuddet på -167 204 kr. Denne positive differansen forklares i stor grad av at det i budsjettet ikke var tatt høyde for poster som "Annen driftsinntekt" på over 90 000 kr og "Finansinntekt" på over 96 000 kr. Samtidig ble driftskostnadene lavere enn forventet, spesielt lønnskostnadene som endte nesten 226 000 kr under budsjett.

Til tross for det regnskapsmessige overskuddet viser Note 18 at de disponible midlene sank med 142 870 kr i løpet av året. Dette skyldes hovedsakelig at avdrag på langsiktig lån, som utgjorde nær 284 000 kr, er større enn selve årsresultatet. Selv om selskapet opprettholder en solid likviditetsreserve på over 2,5 millioner kroner, fører gjeldsbetjeningen til at kontantbeholdningen reduseres noe mer enn det driften alene klarer å dekke inn.

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

Aktiviteter som styret har gjort og holdt i for 2025

- Dugnad 26.4./25.10.
- Hengt opp skilt på lekeplass.
- Plantet i kasser ved oppganger.
- Sluttført montering av varmeovner i leiligheter.
- Ryddet i fellesbod ØK 2-4.
- Oppdatert oversikt for oppgangsansvarlige - hengt opp ny informasjon.
- Montert røykvarsler alle etg og oppganger.
- Oppdatert branninstruksen i oppgangene.
- Informasjonsskriv til beboere.
- Innhentet tilbud for skifte av varmtvannsberedere 10 beboere skiftet varmtvannsbereder.
- Skifte beslag rundt røyklukene på NK 3 og ØK4
- Inngått avtale om Norgespris potensielt sparing 21.000, - ift forbruk 2024
- Byttet vifter på NK3-5.
- Gjennomført service på ventilasjonsanlegg, garasjeporter, El-bil anlegget.
- Oppretting av gjerde ØK 2-4.
- Avsluttet arbeidet med å fjerne mose fra tak.
- Beskåret trær.
- «Rottejakt» satt ut feller NK3.
- Montert 5 ladestasjoner – har nå totalt 29 ladere.
- Fjernet ugress mellom heller på tørkeplass i NK5.
- Inngått avtale med Protan om takforvaltning.
- Omplassert midler til ny høyrentekonto, samt overført penger fra driftskonto - på anmodning fra årsmøte i 2025.
- Laget rutine for bytte av batteri i røykvarslere.(fellesområder)

Det er ikke styre som har gjennomført dette alene. Mange av aktivitetene hadde ikke blitt gjennomført uten mange gode hjelper, som blant annet sitter her i kveld.

Diverse informasjon.

Søppelhåndtering
Det er viktig at alle beboere sorterer og legger avfall i riktig container. Matavfall og restavfall hentes hver 14. dag, mens plast/papir hentes hver 4. uke. Containere for mat, restavfall og glass vaskes vår og høst.

Garasjeanlegg
Nødutgangene i garasjene skal kun brukes som utganger ved brann og strømstans. Vi må bli flinkere til å lukke garasjeporten etter at vi har kjørt ut. Trykk på fjernkontrollen når dere har kjørt ut.

Vannskader
Gjennom et tilbud vi innhentet på bytte av varmtvannsbereder fikk vi totalt byttet 10 beredere. Vi anbefaler på det sterkeste, at de med bereder som er eldre enn 15-20 år

bytter. Hvis det blir lekkasje blir det store skader ikke bare i egen leilighet, men også hos naboen. Egenandel ved skade er kr 12.000, -.

Planlagt /nødvendig vedlikehold i 2026 og fremover

- Bytte av takvifter i NK 2-4 og ØK 3 - kr 200.000, - (2026)
- Omlegging av tak ØK3 etter skade - kr 574.000, - (2026)
- Montere mer lys i garasjene NK3-5 og ØK2-4 (2026)
- Graving og beplantning bed nedenfor ØK3 - kr 130.000, - (2027)
- Omlegging av tak på alle blokker - ca kr 4.200.000, -. (grovt regnet) 3-5 år.

Styret i Kolsberg Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kolsberg Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 750 517	4 113 064	4 747 491	5 529 432
Annen driftsinntekt	2	90 460	128 926	0	65 000
Sum inntekter		4 840 977	4 241 990	4 747 491	5 594 432
Kostnader					
Lønnskostnad	3	272 463	342 524	498 500	353 930
Kostnad lokaler	4	1 307 247	1 215 127	1 282 000	1 477 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	6 788	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	14 491	13 018	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	376 184	260 069	350 000	1 042 000
Periodisk vedlikehold	8	0	276 225	0	0
Annen driftskostnad	9	1 314 066	1 220 974	1 256 000	1 372 000
Sum kostnader		3 291 239	3 327 937	3 386 500	4 259 930
Resultat før finansielle poster		1 549 738	914 053	1 360 991	1 334 502
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	96 329	88 551	0	50 000
Finanskostnad	11	1 505 132	1 542 302	1 528 195	1 500 000
Sum finansielle poster		-1 408 803	-1 453 751	-1 528 195	-1 450 000
Årsresultat		140 935	-539 698	-167 204	-115 498

Balanse Kolsberg Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		66 358	12 609
Andre fordringer	12	46 470	95 490
Sum fordringer		112 828	108 099
Bankinnskudd, kasse o.l	13	3 177 314	3 379 039
Sum omløpsmidler		3 290 142	3 487 138
Sum eiendeler		3 290 442	3 487 438

Balanse Kolsberg Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-19 322 700	-19 463 635
Sum egenkapital		-19 322 700	-19 463 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	21 838 410	22 122 311
Sum langsiktig gjeld		21 838 410	22 122 311
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		272 998	284 051
Forskudd innbetalinger		353 619	337 122
Annen kortsiktig gjeld	17	148 116	207 589
Sum kortsiktig gjeld		774 733	828 762
Sum gjeld		22 613 143	22 951 073
Sum egenkapital og gjeld		3 290 442	3 487 438

Kolsberg Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Per Frivold Styreleder	Bjørnar Hustveit Styremedlem	Henrik Knutsen Styremedlem
Turi Sværen Styremedlem	Nils Inge Nilssen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 989 205	2 579 776	2 986 126	3 729 432
Avdrag ordinære lån	328 160	384 096	328 032	300 000
Renter ordinære lån	1 433 152	1 149 192	1 433 333	1 500 000
Sum	**4 750 517**	**4 113 064**	**4 747 491**	**5 529 432**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	11 440	7 800	0	5 000
Strøm el-bil	79 020	117 133	0	60 000
Portåpner, nøkler o.l.	0	3 994	0	0
Sum	**90 460**	**128 926**	**0**	**65 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	84 925	138 525	260 000	130 000
Påløpte feriepenger	0	3 482	32 000	30 000
Påløpte feriepenger	11 868	16 189	0	11 000
Styrehonorar	142 000	142 000	142 000	142 000
Arbeidsgiveravgift	31 996	39 554	60 000	38 430
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 673	2 774	4 500	2 500
Sum	**272 463**	**342 524**	**498 500**	**353 930**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	917	1 044	2 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	705 179	611 775	650 000	840 000
Lys, varme, energi	215 475	226 152	240 000	240 000
Renhold	170 592	182 763	195 000	150 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	36 014	12 850	20 000	45 000
Sommer- og vinterkostnader	179 069	180 544	175 000	200 000
Sum	**1 307 247**	**1 215 127**	**1 282 000**	**1 477 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	6 788	0	0	0
Sum	**6 788**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	14 491	11 349	0	15 000
Datautstyr (hardware)	0	1 669	0	0
Sum	**14 491**	**13 018**	**0**	**15 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	105 174	169 274	0	580 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	213 291	67 140	0	350 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	47 719	13 654	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	350 000	100 000
Forsikringsskadesaker	10 000	10 000	0	12 000
Sum	**376 184**	**260 069**	**350 000**	**1 042 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Balkonger/terrasser	0	276 225	0	0
Sum	0	276 225	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	183 923	172 931	178 000	185 000
Andre driftskostnader	0	0	0	10 000
Kontorrekvisita	0	2 000	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	20 781	0	0
Elektronisk kommunikasjon	1 777	0	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 775	6 437	8 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	544 436	471 572	480 000	560 000
Gave, blomster	0	0	500	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	378 999	342 546	379 000	398 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 150	7 596	10 000	10 000
Eiendomskatt og festeavgift	184 019	184 019	185 000	185 000
Bank og kortgebyrer	6 461	6 425	7 000	7 500
Kostnader for bomiljøtiltak	7 025	6 168	8 000	8 000
Sum	**1 314 066**	**1 220 974**	**1 256 000**	**1 372 000**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	443	4 041	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	83 754	0	0
Renter plasseringskonto	95 885	756	0	50 000
Sum	**96 329**	**88 551**	**0**	**50 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 505 132	1 542 302	1 528 195	1 500 000
Sum	**1 505 132**	**1 542 302**	**1 528 195**	**1 500 000**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	46 470	79 739
Andre kortsiktige fordringer	0	15 751
Sum	**46 470**	**95 490**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	721 956	1 544 487
Sparekonto Boligbanken	641 915	1 786 564
Boligbanken Plasseringskonto 31+	1 797 801	0
Skattetrekkskonto	15 642	47 988
Sum	**3 177 314**	**3 379 039**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-19 463 635	-18 923 937
Fra årets resultat	140 935	-539 698
Sum annen egenkapital	-19 322 700	-19 463 635
Sum egenkapital	-19 322 700	-19 463 635

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	21 838 410	22 122 311
Sum	**21 838 410**	**22 122 311**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering fasader
Lånenummer:	**94907063687**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	31.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 122 215
Avdrag i perioden:	283 805
Lånesaldo 31.12:	**21 838 410**
Saldo 5 år frem i tid:	19 960 252

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907063687	48	270 681	12 992 688
	16	250 588	4 009 408
	24	201 513	4 836 312

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	15 642	47 988
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 004	16 100
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 460	2 460
Påløpt arbeidsgiveravgift	-589	511
Påløpte feriepenger	-4 179	3 624
Påløpte feriepenger	16 048	16 048
Påløpte renter	109 730	117 623
Utleggskonto	0	3 236
Sum	**148 116**	**207 589**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 658 376	3 462 140
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	140 935	-539 698
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-283 805	-264 066
Årets endring disponible midler	-142 870	-803 764
Disponible midler UB	2 515 410	2 658 376

Resultat og balanse med noter for Kolsberg Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kolsberg Boligsameie

Styreleder	Per Frivold (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Nils Inge Nilssen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Turi Sværen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Henrik Knutsen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Bjørnar Hustveit (sign.)	13.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Kolsberg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolsberg Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: A6Y31-QHOLM-Q7039-OP4HE-N46EZ-0QOVD

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.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: A6Y31-QHOLM-Q7039-OP4HE-N46EZ-0QOVD

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-15 08:35:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A6Y31-QHOLM-Q7039-OP4HE-N46EZ-0QOVD

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING

ÅRSMØTE I
KOLSBERG BOLIGSAMEIE ONSDAG 22. APRIL 2026

STYREMEDLEMMER:

- Per Frivold, Nedre Kolsberggrend 3 — På valg 2 år
- Turi Sværen, Øvre Kolsberggrend 2 — Ikke på valg.
- Bjørnar Hustveit, Øvre Kolsberggrend 4 — Ikke på valg
- Nils Inge Nilssen, Nedre Kolsberggrend 8 — Ikke på valg
- Gunn Kirsti Walle Nedre Kolsberggrend 4 — På valg (ny)

VARAREPRESENTANTER:

- Eli Frivold Nedre Kolsberggrend 3 — *Gjenvalg 1 år*
- Lene Strand Torgersen, Nedre Kolsberggrend 5 — På valg (ny)
- Øyvind Risan, Øvre Kolsberggrend 3 — På valg (ny)

VALGKOMITEENS REPRESENTANTER PRESENTERT TIL ÅRSMØTET 2025

- Frank Hansen, Nedre Kolsberggrend 8 — (valgt av styret)
- Eli Frivold. Nedre Kolsberggrend 3 — (valgt av styret)

Valgkomiteen 27. februar 2026.

Frank Hansen
Sign.

Eli M. Frivold
Sign

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Hauger Skole - Hauger Skolevei 55, 1351 Rud.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 25 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Eirik Magnus Bjelland

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt innkallingen. Revisjonsberetningen ettersendes.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 142 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Kolsberg Boligsameie. Kolsberg Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Kolsberg Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

I vedlagte budsjett er årsresultatet beregnet uten avdrag på lån.

Avdrag på lån, anslått til ca. kr 300000, påvirker ikke årsresultatet regnskapsmessig, men har betydning for sameiets likviditet. Når avdragene tas med i betraktning, vil dette gi en tilsvarende reduksjon i tilgjengelig likviditet, uten at det endrer det budsjetterte resultatet.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Per Frivold valgt for 1 år i 2025, er på valg.

Vedtak:
Per Frivold gjenvalgt for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Bjørnar Hustveit valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Turid Sværen valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Nils Inge Nilssen valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Henrik Knutsen valgt for 1 år i 2025, er på valg.

Vedtak:

Gunn Kirsti Walle valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Thore-Erik Thoresen er på valg.
Eli Frivold er på valg.
Gunn Kirsti Walle er på valg.

Vedtak:

Eli Frivold gjenvalgt for 1 år.
Lene Strand Torgersen valgt for 1 år.
Øyvind Risan valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Frank Hansen gjenvalgt for 1 år.
Eli Frivold gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Kolsberg Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Kvigne (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Eirik Magnus Bjelland (sign.)	23.04.2026

Nedre Kolsberggrend 5

Nabolaget Gabbroveien - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

SKOLER

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	328 elever, 21 klasser	12 min, 1 km
Levre skole (1-7 kl.)	581 elever, 25 klasser	15 min, 1.3 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl...	107 elever, 7 klasser	18 min, 1.5 km
Hauger skole (8-10 kl.)	321 elever, 24 klasser	8 min, 0.7 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	297 elever, 19 klasser	7 min, 2.9 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	8 min, 0.7 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	10 min, 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolsås	Totalt 7 ulike linjer	3 min, 0.2 km
Kolsås	Linje 3	4 min, 0.3 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min, 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min, 21.1 km
Oslo Gardermoen		56 min

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (...	67 barn	4 min, 0.4 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse...	27 barn	4 min, 0.4 km
Kolsåstrollet barnehage (1-5 år)	47 barn	6 min, 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kolsås	4 min
Meny Kolsås	4 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Kolsberg Hauger balløkke	4 min
Kolsåsparken sandvolley/petanque	4 min
Vest Helse og Trening	16 min
FitnessRoom Rykkinn	22 min

«Barnevennlig, sentralt, landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

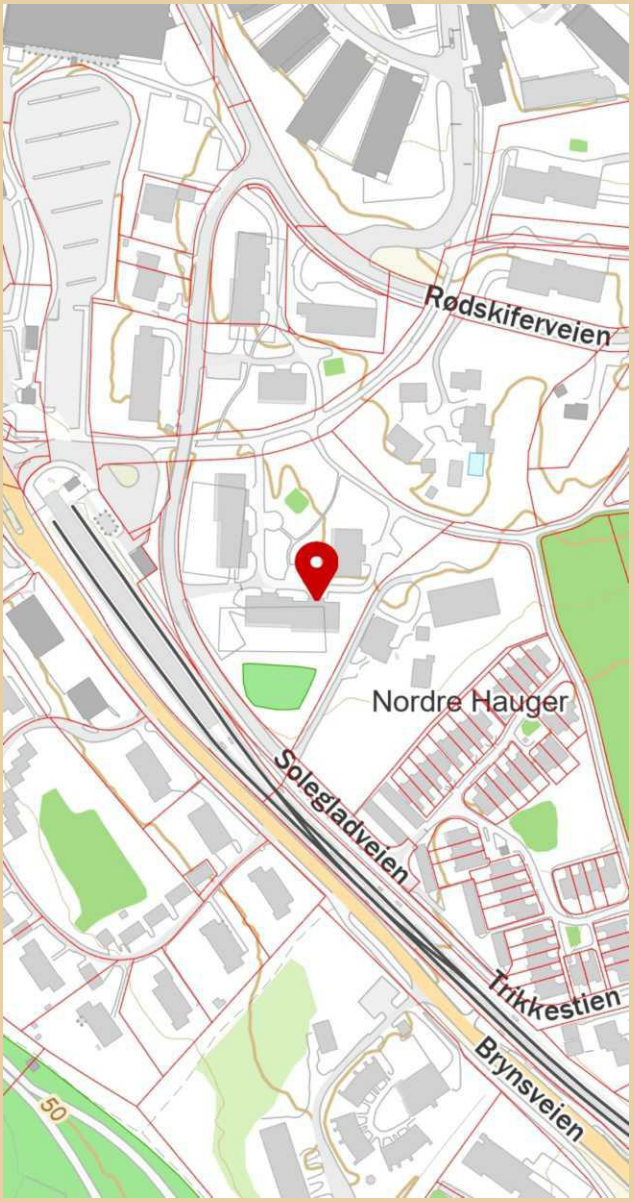
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Kolsberggrend 5, 1352 Kolsås
Gnr. 90, Bnr. 58, Snr. 76, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260393

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
