PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GABBROVEIEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gabbroveien 9, 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 89, bnr. 315, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1850 **Referansenummer:** ZY7497

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1977. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, inneholder følgende rom: Entré, 3 soverom, bod, kjøkken m/spiseplass, bad, vaskerom m/toalett, kott, stue og bod med utvendig adkomst på balkong.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som greit vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Leiligheten flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesiselt:
-Det er målt planavvik på over 30 mm internt i rom.
-Det foreligger lite dokumentasjon og informasjon på el-anlegg.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Fundamenetr i betong til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med kledning i tre.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 2011.
Balkongdører i trekarm fra 2006 og 2010.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Sørvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stuen.
Nordvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 8 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, laminat, fliser, laminatplater og vinylbelegg.
Overflater vegger med: Tapet, malte plater, fliser, malt strie, malt panel og malt betong.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører og skyvedør.

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert diverse garderobeløsninger.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom m/toalett fra 2013. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig underliggende tettesjikt klemt i sluket.
Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad fra 2013. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra utførende.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er sluk i dusjen. Sluket er ett hjelpesluk som føres inn til sluk på vaskerommet. Tettesjikt er ikke synlig i sluket. Synlig foliemembran på terskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er naturlig ventilering. Det er spaltevunder dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatter. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryserskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og koketopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra 2013. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.
Eldre hovedinntak for vann m/stoppekraner kommer inn i boligen på vaskerom m/toalett.
Varmtvann via felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på vaskerom.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger og varmekabler på våtrom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

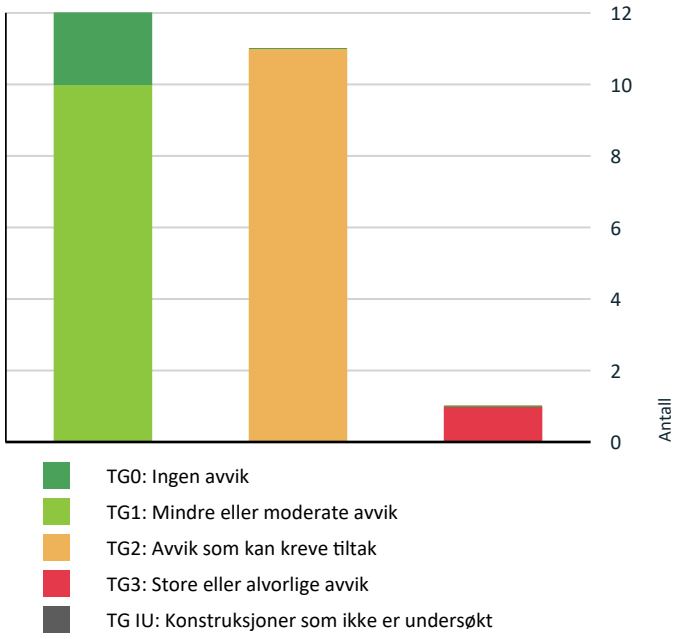
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt mindre endringer i planløsning i forhold til byggemeldte tegninger:
1 soverom er fjernet og tatt inn som del av stuen. Dør mellom bad og 1 soverom er fjernet.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

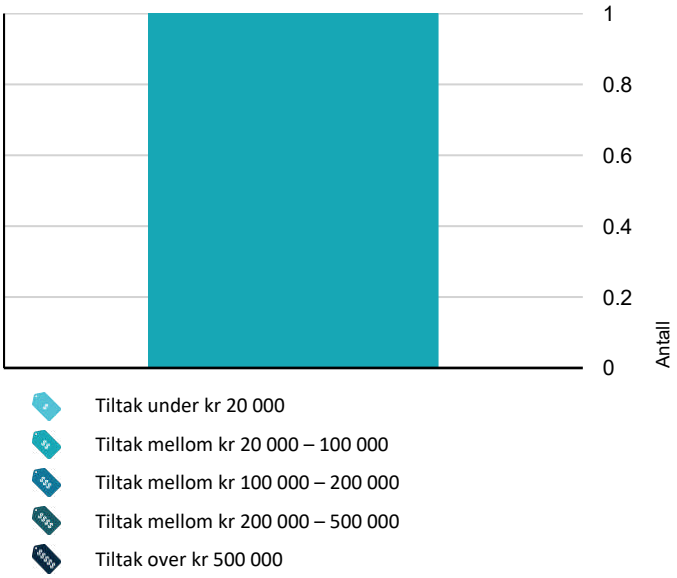
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet selges via fullmektig, eier har ikke fyllt ut egenerklæring og få eieropplysninger foreligger.

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom m/toalett > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom m/toalett > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom m/toalett > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Ferdigattest fra 1977.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 2011.
Balkongdører i trekarm fra 2006 og 2010.

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren "tar" i karmverk/bunnen og er noe tung å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må justeres.



Dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stuen. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk er utført som blomsterkasse ca 60 høyde og 80 dybde. Trerekkverk ca 90 cm høyde
Det er montert markise, belysning, bod og stikkontakt i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert avflassing i maling på gulvet og på rekkverk i tre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes vedlikehold/utbedring av gulv og rekkverk.

Tilstandsrapport



Gulv flasser.



Rekkverk flasser.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Nordvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 8 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, laminat, fliser, laminatplater og vinylbelegg.
Overflater vegger med: Tapet, malte plater, fliser, malt strie, malt panel og malt betong.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater.

Høyde mellom gulv og tak 2,38 meter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt: Stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er observert planavvik ca 32 mm i både stue og kjøkken. Tilsvarende skjevheter må forventes i hele leiligheten

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 3 er knyttet til skjevheter. Kostnader er knyttet til kartlegging av skjevheter og omfanget av dette. Ytterligere kostnader må forventes om skjevheter skal rettes opp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører og skyvedør.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2013. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra utførende.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

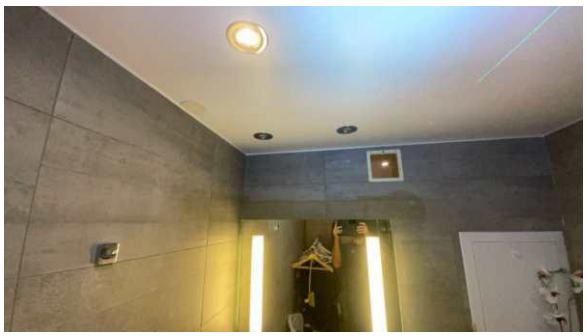
3 spotlights i taket lyser ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør i våtsone: Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Spotlights bør utbedres.


Dør i våtsone.


Spotlights lyser ikke

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i dusjen. Sluket er ett hjelpesluk som føres inn til sluk på vaskerommet. Tettesjikt er ikke synlig i sluket. Synlig foliemembran på terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen. Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Det er krav til fullverdig sluk/hoveddsluk på våtrom.
Sluket på badet er kun ett hjelpesluk som i mindre grad har kapasitet til å føre vann unna. I tillegg fremstår avløpsrør fra sluket å være relativt tett med sakte avrenning av vannet. I hjelpesluk er det ikke vannlås, noe som ofte vil føre til at det "tetter" seg raskere.

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

Det må forventes spyling av rør fra sluket, dette må forventes å utføres jevnlig. For TG 0-1 må hovedsluk med vannlås etableres på badet.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



Vann renker sakte ut av sluket som kun er hjelesluk med avløpsrør inn til vaskerom.



Foliemembran på terskel.



Sistern, ukjent membranløsning

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

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

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Ingen synlig avrenning fra sisternekasse.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Det er spaltevunder dørblad for tilluft.
(Ventilasjon er rett inn mot naborom med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Abefalt løsning, tilsier eget mekanisk avtrekk på våtrom.



Naturlig avtrekk til naborom.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra kjøkken.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

2.ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Generell

Vaskerom m/toalett fra 2013. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende.

2.ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

2.ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukristen er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slukristen bør festes.



Løs slukrist.

2.ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig underliggende tettesjikt klemt i sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen. Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk.

2.ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

2.ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

2.ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot vaskerom fra boden.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatter. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryserskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og koketopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

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

2.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er
normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra 2013. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til badet
Eldre hovedinntak for vann m/stoppekraner kommer inn i boligen på vaskerom m/toalett.
Varmtvann via felles opplegg for bygget.

Tilstandsrapport

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

Aldersvurdering gjelder eldre hovedinntak og rør til vaskemaskin.

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


Eldre hovedinntak.


Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977 Oppgradert i 2013 i forbindelse med bad og kjøkken.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det forleigger lite informasjon og dokumentasjon på anlegg. Det er observert en løs stikkontakt. Det mangler kursfortegnelse i skapet.

    Observasjoner på befaringen og alder på deler av anlegget tilsier at utvidet el-kontroll av anlegget med tilhørende retting av avvik og modernisering må forventes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

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



Strømskap.



Løs kontakt.

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

⚠ 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Slukningsutstyr er eldre enn 10 år.

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

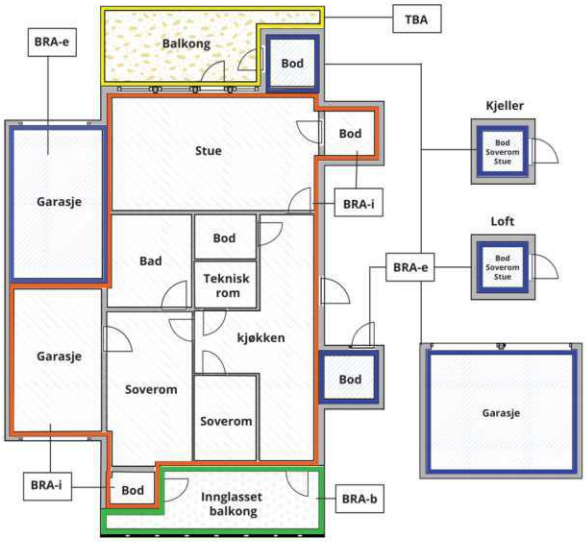
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	106	2		108	21
SUM	**106**	**2**			**21**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, soverom, bod, kjøkken m/spiseplass, soverom 2, bad, vaskerom m/toalett, kott, stue, soverom 3	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er foretatt mindre endringer i planløsning i forhold til byggemeldte tegninger:
1 soverom er fjernet og tatt inn som del av stuen. Dør mellom bad og 1 soverom er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Ann-Kristin Mork	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	89	315		21	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gabbroveien 9

Hjemmelshaver
Mork Grete Irene Hurum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Kolsås i kort avstand til Kolsås senter. Kort vei til kollektiv muligheter. Kort avstand til barnehager og skoler.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. (Opplyst av fullmektig på befaringen.)
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026	Boligen selges via fullmakt og det er ikke gitt eieropplysninger i egenerklæring.	Gjennomgått	3	Nei
Bærum Bygningsråd	14.07.1976		Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	15.12.1977	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Asker og bærum mur og flisservice	04.06.2013	Faktura bad.	Gjennomgått	1	Nei
Asker og bærum mur og flisservice	22.04.2013	Faktura bad.	Gjennomgått	1	Nei
Asker og bærum mur og flisservice	08.02.2013	Faktura bad/vaskerom	Gjennomgått	1	Nei
AS bærum septikk og transport	02.01.2014	Spyling rør.	Gjennomgått	1	Nei
Abicon elektro	30.06.2013	Faktura montere popp up stikk.	Gjennomgått	1	Nei
HTH	17.06.2013	Faktura leveranse.	Gjennomgått	1	Nei
Fullmektig	27.01.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eiers datter.	Gjennomgått	1	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZY7497

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7250564
Addresse	Gabbroveien 9		
Postnr.	1352	Sted	KOLSÅS
Selgers navn	Ann-Kristin Mork		
Selgers navn	Grete Mork		

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

Navn på fullmektig:

Ann-Kristin Mork

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Datter av eier, har ikke selv bodd i leiligheten siden 1999

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.08.2026

Signert av *Ann-Kristin Mork*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Gabbroveien Boligsameie		**Vår ref.:**	37/21
GABBROVEIEN 9		**Type:**	Sameie
1352 KOLSÅS		**Eiere:**	Grethe Irene Hurum Mork
Organisasjonsnr:	990 384 762	**Seksjonsnr:**	21

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 602**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 875
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	400
	AVDRAG LÅN	327

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	66 320	Gjeld siste årsoppg.:	71 194
Klient ajourf. lån:	3 731 000	Klient gj. s. årsoppg.:	4 004 999

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907052693, Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 224

Saldo per 07.05.2026: 3 731 000

Andel av saldo: 66 321

Første termin/første avdrag: 13.01.2020 (siste termin 13.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Elmin Cevro
Adresse:	Gabbroveien 11
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
E-post:	elmin.cevro@gmail.com

Parkering: Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i garasjeanlegg, Se vedtektene

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	71 194	Andre inntekter:	1 528
Annen formue:	49 969	Utgifter:	5 555		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 89/315 - seksjon:21

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Gabbroveien Boligsameie
GABBROVEIEN 9
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 37/21
Type: Sameie
Eiere: Grethe Irene Hurum Mork

Organisasjonsnr: 990 384 762

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441836

HUSORDENSREGLER FOR GABBROVEIEN BOLIGSAMEIE
(med endringer fra sameiermøtet 23.04.97, 09.04.02, 29.04.03, 19.04.06 og 16.04.07)

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

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som "Husordenens" bestemmelser.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle som ferdes på området må benytte sameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparater benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er påtenkt.

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

Renhold av trappeoppganger blir utført på kontrakt/avtale.

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.

Å kople avsug fra komfyr inn i ventilasjonsanlegget er strengt forbudt. Det skal benyttes kullfilterventilator eller liknende.

Bruk av støyende musikkanlegg, instrumenter, husholdningsmaskiner og verktøy (boring, hamring) må ikke skje etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.

Beboeren er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

Beboeren skal selv sørge for å holde innvendig avløp i orden samt gjøre det som er mulig for å hindre tetting i hovedavløp.

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 skaper forstoppelse i avløpet.

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

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen straks stenges av. Ved lekkasje må vann søkes ledet ned i bøtter ved hjelp av filler og lignende.

Klestørking og banking av tepper skal skje på anviste steder og etter nærmere regler. Disse bestemmelser treffes av styret.

Tørking av klær på terrassene på oppspente snorer skal ikke forekomme. Tørkestativ må benyttes.

Terrassene skal holdes ryddig og ikke benyttes til unødig oppbevaring av gjenstander som virker allment sjenerende. Dette gjelder også utenfor de leiligheter med utgang på bakkeplan.

Styret bestemmer også avholdelse av dugnad på grøntanlegg og annet vedlikehold.

Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Snarveier virker sjenerende for beboere i 1. etasje.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd, og kommunegartneren har gitt tillatelse.

Bruk av fyrverkeri fra terrassene er forbudt iht. Bærum Brannvesens bestemmelser.

Blokkene har mekanisk ventilasjon. Denne ventilasjonsmetode krever langt større påpasselighet fra beboernes side enn vanlig oppdriftssystem. Avtrekk- og friskluft-ventiler kan reguleres, men de må aldri stenges helt. Ved ombygging av bad/kjøkken må disse ventiler aldri blokkeres. Dette kan føre til alvorlige fukt og råteskader.

Ved ombygging av bad/vaskerom må ikke avløp blokkeres.

Legging av fliser på verandagulvet må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Dette for å ivareta at arbeidet utføres etter retningslinjer laget av firmaet som utførte betongrehabiliteringen (Protector). Arbeidet må utføres etter god håndverkskikk.
Legging av fliser og evt. senere fjerning av disse, bekostes av samier.

Overmaling/endring av overflatestruktur på terrasse skal godkjennes av styret før arbeidet utføres.

I forbindelse med betongrehabiliteringen i 2001 ble avløpene fra verandaene forbedret og det ble anlagt løvrister. Sameier må selv påse at disse løvristene ikke går tett.

Grilling er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrassene. Dette gjelder også utenfor de leilighetene med utgang til bakkeplan.

Mating av fugler skal ikke forekomme fra terrassene.

PARKERING - KJØRING

Alle beboere som har bil skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttids-parkering av bil, fordi beboerene 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 campingvoger og andre tilhengere.

Ombygging og restaurering av biler skal ikke forekomme i garasjeanlegget.

RENOVASJON

Sameiet besørger bare renovasjon av husholdningsavfall.

Avfallet skal pakkes forsvarlig inn, av hensyn til lukt og senere håndtering, før det kastes i luken.

Alt annet avfall - møbler, kartonger, bygningsrester o.l. - må beboerne besørge fjernet selv, og slike ting må ikke plasseres i søppelbod.

HUSDYRHOLD

Hold av hund er bare tillatt etter godkjennelse av styret. Det er forbudt å holde katter i sameiet. Eiere av allerede eksisterende katter, vil få lov å ha disse til naturlig avgang.

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

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiemøtet som kan vedta endring av husordensreglene.

Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

SAMEIEVEDTEKTER

for

GABBROVEIEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 11. juni 1987.
Endret på sameiemøte 13.06.88, 05.04.90, 05.04.91, 23.04.92,
26.11.96, 16.04.98, 29.04.03, 27.04.04, 16.04.07, 09.03.09, 30.03.17 og 20.03.18.
Sist vedtatt på ekstraordinært årsmøte 29. august 2019

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 89 bnr. 315 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 5.11.87, delt opp i 52 ideelle eiendomsdeler, hvorav 51 er boligseksjoner og seksjon 52 Sykehjem. Etter reseksjonering av seksjon 52 består sameiet pr 29.08.19 av 66 seksjoner

- Seksjon 1-51, 64 og 65 er ordinære boliger
- Seksjon 52-63 er omsorgsboliger
- Seksjon 66 er næringsseksjon og omfatter kontor, personalrom for ansatte og fellesrom for beboerne av seksjon 52-63

Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte fra A/L Kolsåstoppen Borettslag og Bærum kommune, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.. Hver seksjon har på sameiemøtet en stemme.

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.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, dog har næringseksjon 66, eksklusiv bruksrett til tre biloppstillingsplasser, og seksjonene 27, 34, 35, 36 og 44 eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i carport. Seksjonene 52-65 disponerer hverken eksklusiv garasjeplass eller biloppstillingsplass. Fremleie av garasjeplass er kun tillatt til eierseksjon i sameiet.

Seksjon 52-63 har hver sin sportsbod 1,7 kvm2 som tilleggsdel

Seksjonene 52, 63, 64 og 65 jar tilleggsdel på terreng.

Seksjonene 52-66 har eksklusiv bruksrett til utvendig fellesareal markert som grønt i vedlagte situasjonsplan (bilag 1). Seksjon 52-63 og 66 har eksklusiv bruksrett til innvendig fellesareal markert grønt i vedlagte plantegning (bilag 2). Den eksklusive bruksretten er tidsbegrenset til 30 år.

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.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. I medhold av eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd, er det nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, men der er det gjort unntak for følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en av antallet seksjoner, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- staten
- fylkeskommuner
- kommuner
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Borettslag NN kan erverve og eie følgende seksjoner: 52-63.

Som det følger av eierseksjonsloven, § 25 tredje ledd, skal seksjonene utelukkende benyttes som bolig (boligseksjon). Næringsvirksomhet er ikke tillatt, dog tillates næringsseksjoner knyttet til drift av omsorgsboliger.

§ 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 innen 10 - ti - virkedager etter at skriftlig melding om overdragelse er mottatt. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning. 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 seksjonseier 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

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe 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

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvanns-bereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og 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 seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Enkelte seksjoner har i tillegg ansvar for drift, vedlikehold og eventuell utskiftning på deler av fellesarealet. Dette gjelder følgende seksjoner:

- Seksjon 66(næringsseksjon) har vedlikeholdsplikt for teknisk anlegg som kun betjener seksjon 66
- Seksjon 52-66 har vedlikeholdsplikt for utvendige arealer med ekslusiv bruksrett, jf §2
- Seksjon 52-63 og 66 har vedlikeholdsplikt for innvendige arealer med ekslusiv bruksrett, jf §2
- Seksjon 52-63 og 66 har vedlikeholdsplikt for hovedinngangsdør og låssystem til seksjon 52-63 og 66

Seksjonseieren 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 seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen som påvirker utseende på utvendig fasade (som f.eks. montering av radio/TV-antenne/parabol/sentralstøvsuger og varmepumpeanlegg).

§ 7
Sameiets 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 bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal:

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.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt eksklusiv brukrett, ligger på de seksjonene som har bruksretten

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningenes utvendige og innvendige fellesarealer, fellesavtaler for TV/internett, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger.
Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

De seksjonseiere som har særskilt vedlikeholdsplikt til deler av fellesareal i henhold til §5 har også ansvar for kostnaden.

Fellesutgiftene skal årlig oppjusteres med minimum økning i henhold til konsumprisindeksen.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For seksjon 1-51, med basis i den fordelingsnøkkelen som har eksistert i borettslaget og har vært praktisert siden Kolsåstoppen Borettslag ble bygget. Tilsvarende fordelingsnøkkel gjelder for seksjon 52-66.

Fordelingsnøkkelen for seksjon 1-66:

Snr	Fordelingsnøkkel
1	3 671
2	2 441
3	3 725
4	3 396
5	2 344
6	3 654
7	3 571
8	2 235
9	3 571
10	3 396
11	2 181
12	3 525
13	3 821
14	2 525
15	3 821
16	3 725
17	2 441
18	3 610
19	3 654
20	2 344
21	3 610
22	3 571
23	2 235
24	3 610
25	3 725
26	2 441
27	3 571
28	3 610
29	2 344
30	3 654
31	3 571
32	2 235
33	3 610
34	3 725
35	2 441
36	3 571
37	3 654
38	2 344
39	3 654
40	3 571
41	2 235
42	3 610
43	3 725
44	2 441
45	3 571
46	3 654
47	2 344
48	3 610
49	3 571
50	2 235
51	3 610
52	2 181
53	2 220
54	2 336
55	2 328
56	2 328
57	2 328
58	2 328
59	2 328
60	2 328
61	2 328
62	2 332
63	2 328
64	2 235
65	2 328
66	7 827
	2 437 044

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

§ 9
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert enkelt år.

§ 10 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.

§ 11
Utleie

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

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, 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 seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. E eierseksjonslovens § 38.

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

§ 13
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte 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 årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer Esl. § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære årsmøte 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

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet 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 årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av formann og fire styremedlemmer med to varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaformann og sekretær.

Bare seksjonseiere kan velges som styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer han ut av styret.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes 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 seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 60.

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsførerkontrakten som opprettes mellom sameiet og forretningsfører, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

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 seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. 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 sameiet 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 har sameiet ytterligere panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. 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.

§ 19
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

Gabbroveien 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 Gabbroveien 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

Gabbroveien Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Gabbroveien Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Gabbroveien Boligsameie

Tid: onsdag 25.03.2026 kl. 19:00
Sted: Kolsås Barnehage

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Til orientering

Forslag til vedtak: Tas til orientering. Til stede var _____ seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert _____ fullmakter, totalt _____ stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kim-Andre Nikolaisen.

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 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 160.000 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 Gabbroveien Boligsameie. Gabbroveien 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.

Gabbroveien 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.

5.2 Vedtektsendring, refusjonsordning/tilbakebetaling av enkelte felleskostnadsposter til Gabbroveien 1

Forslag til vedtektsendring, slik at det tas inn en bestemmelse om refusjon/ tilbakebetaling for Gabbroveien 1 Borettslag i Sameiets vedtekter, for enkelte felleskostnadsposter. Størrelsen av beløpet skal tilsvare 13,6 prosent av den aktuelle felleskostnadsposten. 13,6 prosent er arealet Gabbroveien 1 Borettslag har i forhold til Sameiets totale areal.

Forslaget til vedtektsendring er basert på, og har langt på vei samme ordlyd som vedtaket i sak punkt 5.1 fra ordinært årsmøte 26.03.2025. Da ble det vedtatt følgende:

«Årsmøtet vedtar en refusjonsordning for følgende felleskostnadsposter for Gabbroveien 1 Borettslag: Strøm for varmtvann, vann og avløp, TV/bredbånd, renovasjon, matterservice og renhold av oppganger.
Utbetaling av refusjon foretas en gang per år etter godkjent regnskap for det aktuelle regnskapsåret på ordinært årsmøte. Det betyr at GB1 vil få utbetalt refusjonen etterskuddsvis av Sameiet etter avholdelse av ordinært årsmøte.»

Forslag til vedtak: **Forslag til ny vedtektsbestemmelse, ny § 8 syvende ledd i Sameiets vedtekter:**

«Gabbroveien 1 Borettslag skal få refusjon/tilbakebetalt for enkelte felleskostnadsposter en gang per år etter godkjent regnskap for det aktuelle regnskapsåret på ordinært årsmøte. Størrelsen av beløpet skal tilsvare 13,6 prosent av den aktuelle felleskostnadsposten, 13,6 prosent er arealet Gabbroveien 1 Borettslag har i forhold til Sameiets totale areal. Refusjonsordningen gjelder for følgende felleskostnadsposter: Strøm for varmtvann, vann og avløp, TV/bredbånd, renovasjon, matterservice og renhold av oppganger. Refusjonen utbetales av Sameiet etter avholdelse av ordinært årsmøte.»

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Elmin Cevro
Styremedlem, Lena Christine Praefcke
Styremedlem, Kaja Kvaale
Styremedlem, Martin Hulbak Skaar
Varamedlem uten tilgang til Portal, Merethe Langeland
Varamedlem uten tilgang til Portal, Andreas Høie

7.1 Valg av styreleder

Elmin Cevro, på valg

7.2 Valg av styremedlemmer

Kaja Kvaale - Ikke på valg.

Lena Christine Praefcke - På valg

Martin Hulbak Skaar - På valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Andreas Høie - På valg

Merethe Langeland - På valg

7.4 Valg av valgkomité

Stein Viggen Oslen, på valg

Hanne Steinshaug, på valg

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

Med vennlig hilsen
Gabbroveien Boligsameie
Styret

Gabbroveien Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Elmin Cevro, Gabbroveien 11
Styremedlem, Lena Christine Praefcke, Gabbroveien 11
Styremedlem, Kaja Kvaale, Kløftaveien 16
Styremedlem, Martin Hulbak Skaar, Gabbroveien 3
Varamedlem uten tilgang til Portal, Merethe Langeland, Gabbroveien 9
Varamedlem uten tilgang til Portal, Andreas Høie, Gabbroveien 11

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 65 seksjoner. Selskapets navn er Gabbroveien Boligsameie med org.nr.: 990384762 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441836

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.

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 450 523. Fradrag for avdrag langsiktig lån på -422 000. Årets endring i disponible midler 28 523.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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.

Styret i Gabbroveien Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Gabbroveien Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 504 864	3 237 216	3 504 727	3 626 768
Annen driftsinntekt	2	52 741	81 075	4 800	50 000
Sum inntekter		3 557 605	3 318 291	3 509 527	3 676 768
Kostnader					
Lønnskostnad	3	205 318	173 864	182 000	202 527
Kostnad lokaler	4	1 265 442	1 025 833	1 331 500	981 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	5 533	15 635	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	500 937	605 178	700 000	362 000
Periodisk vedlikehold	7	0	0	0	350 000
Annen driftskostnad	8	903 320	739 741	783 500	851 500
Sum kostnader		2 880 551	2 560 251	2 997 000	2 747 527
Resultat før finansielle poster		677 054	758 040	512 527	929 241
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	85 938	85 168	0	0
Finanskostnad	10	312 469	324 375	310 309	270 000
Sum finansielle poster		-226 531	-239 207	-310 309	-270 000
Årsresultat		450 523	518 832	202 218	659 241

Balanse Gabbroveien 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		2 340	7 213
Andre fordringer	11	361 673	0
Sum fordringer		364 013	7 213
Bankinnskudd, kasse o.l	12	2 861 753	3 105 658
Sum omløpsmidler		3 225 766	3 112 871
Sum eiendeler		3 226 066	3 113 171

Balanse Gabbroveien Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-1 224 267	-1 674 790
Sum egenkapital		-1 224 267	-1 674 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	4 005 000	4 427 000
Sum langsiktig gjeld		4 005 000	4 427 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		376 909	315 567
Forskudd innbetalinger		33 646	27 232
Annen kortsiktig gjeld	16	34 778	18 162
Sum kortsiktig gjeld		445 333	360 961
Sum gjeld		4 450 333	4 787 961
Sum egenkapital og gjeld		3 226 066	3 113 171

Gabbroveien Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Elmin Cevro Styreleder	Martin Hulbak Skaar Styremedlem	Kaja Kvaale Styremedlem

Lena Christine Praefcke
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	2 949 666	2 660 712	2 949 727	3 290 768
For mye innbetalt	0	0	0	-155 000
Avdrag ordinære lån	253 206	285 408	253 000	221 000
Renter ordinære lån	301 992	291 096	302 000	270 000
Sum	**3 504 864**	**3 237 216**	**3 504 727**	**3 626 768**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	1 928	2 250	0	0
Strøm el-bil	45 813	41 743	0	45 000
Vaskeriinntekter	0	32 182	0	0
Bidrag til dugnad	0	300	0	0
Diverse inntekter	5 000	4 600	4 800	5 000
Sum	**52 741**	**81 075**	**4 800**	**50 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	17 450	10 600	0	17 500
Påløpte feriepenger	0	1 516	0	0
Påløpte feriepenger	2 495	0	0	0
Styrehonorar	160 000	140 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	25 020	21 235	22 000	25 027
Arbeidsgiveravgift feriepenger	352	214	0	0
Gaver / representasjon	0	300	0	0
Sum	**205 318**	**173 864**	**182 000**	**202 527**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 500	1 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	703 939	430 508	720 000	500 000
Vaktmestertjenester	0	25 431	0	0
Lys, varme, energi	265 418	228 828	250 000	200 000
Renhold	119 012	81 208	85 000	90 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	69 517	41 043	45 000	70 000
Sommer- og vinterkostnader	107 557	218 816	230 000	120 000
Sum	**1 265 442**	**1 025 833**	**1 331 500**	**981 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	3 052	15 336	0	0
Driftsmateriale	2 481	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	299	0	0
Sum	**5 533**	**15 635**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	392 860	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	206 659	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	5 659	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	480 937	0	700 000	350 000
Forsikringsskadesaker	20 000	0	0	12 000
Sum	**500 937**	**605 178**	**700 000**	**362 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	350 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	134 538	126 432	127 000	139 000
Kontorrekvisita	2 063	1 088	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	887	28 832	20 000	40 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 650	4 638	12 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	460 728	302 278	312 000	350 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	2 874	0	0
Gave, blomster	0	4 060	6 000	6 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	289 333	261 282	285 000	296 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 399	550	8 000	8 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 764	2 999	3 000	3 000
Andre gebyrer	127	222	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	5 332	3 987	10 000	6 000
Sum	**903 320**	**739 741**	**783 500**	**851 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	298	597	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	0	0	0
Renter plasseringskonto	85 640	84 571	0	0
Sum	**85 938**	**85 168**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	312 469	324 375	310 309	270 000
Sum	**312 469**	**324 375**	**310 309**	**270 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	361 673	0
Sum	**361 673**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	636 664	966 569
Sparekonto Boligbanken	2 224 214	2 139 090
Skattetrekkskonto	875	0
Sum	**2 861 753**	**3 105 658**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 674 790	-2 193 622
Fra årets resultat	450 523	518 832
Sum annen egenkapital	-1 224 267	-1 674 790
Sum egenkapital	-1 224 267	-1 674 790

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	4 005 000	4 427 000
Sum	**4 005 000**	**4 427 000**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Takomlegging etc
Lånenummer:	**94907052693**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	13.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 427 000
Avdrag i perioden:	422 000
Lånesaldo 31.12:	**4 005 000**
Saldo 5 år frem i tid:	2 948 960

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907052693	1	154 353	154 353
	2	75 352	150 704
	5	73 459	367 295
	1	72 394	72 394
	6	72 059	432 354
	8	71 191	569 528
	9	70 422	633 798
	1	69 515	69 515
	2	66 971	133 942
	1	49 795	49 795
	5	48 138	240 690
	5	46 225	231 125
	1	46 067	46 067
	1	45 988	45 988
	9	45 910	413 190
	6	44 076	264 456
	1	43 780	43 780
	2	43 011	86 022

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	875	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	494	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	352	214
Påløpte feriepenger	2 495	1 516
Påløpte renter	30 562	16 432
Sum	**34 778**	**18 162**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 751 910	2 455 078

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	450 523	518 832
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-422 000	-222 000
Årets endring disponible midler	28 523	296 832
Disponible midler UB	2 780 433	2 751 910

Resultat og balanse med noter for Gabbroveien Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gabbroveien Boligsameie

Styreleder	Elmin Cevro (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Lena Christine Praefcke (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Martin Hulbak Skaar (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Kaja Kvaale (sign.)	16.03.2026

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 Gabbroveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gabbroveien 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.

© 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

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

Penneo document key: Z8RI0-EUDUR-MBZ0R-HQOLZ-9E4Z2-C2HTM

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: Z8RI0-EUDUR-MBZ0R-HQOLZ-9E4Z2-C2HTM

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
2026-03-17 18:37:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z8RI0-EUDUR-MBZ0R-HQOLZ-9E4Z2-C2HTM

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gabbroveien Boligsameie onsdag 25.03.2026 kl. 19:00 - Kolsås Barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kim-Andre Nikolaisen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kim-Andre Nikolaisen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Til orientering

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 19 fullmakter, totalt 32 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Sverre Ur ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Det ble kommentert og akseptert av styret at i neste års beretning skal det stå mer informasjon om hvor mange styremøter som er avholdt, antall saker som er behandlet, større investeringer som er gjort og gjerne informasjon om eiendomsoverdragelser i sameiet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Det ble diskutert (ikke besluttet) å redusere banklån med oppsparte midler, men ikke mer enn at man har minst 40% av årlige kostnader i disponible midler.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 160 000 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 valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Gabbroveien Boligsameie. Gabbroveien 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.

Gabbroveien 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.

5.2 Vedtektsendring, refusjonsordning/tilbakebetaling av enkelte felleskostnadsposter til Gabbroveien 1

Forslag til vedtektsendring, slik at det tas inn en bestemmelse om refusjon/tilbakebetaling for Gabbroveien 1 Borettslag i Sameiets vedtekter, for enkelte felleskostnadsposter. Størrelsen av beløpet skal tilsvare 13,6 prosent av den aktuelle felleskostnadsposten. 13,6 prosent er arealet Gabbroveien 1 Borettslag har i forhold til Sameiets totale areal.

Forslaget til vedtektsendring er basert på, og har langt på vei samme ordlyd som vedtaket i sak punkt 5.1 fra ordinært årsmøte 26.03.2025. Da ble det vedtatt følgende:

«Årsmøtet vedtar en refusjonsordning for følgende felleskostnadsposter for Gabbroveien 1 Borettslag: Strøm for varmtvann, vann og avløp, TV/bredbånd, renovasjon, matterservice og renhold av oppganger.
Utbetaling av refusjon foretas en gang per år etter godkjent regnskap for det aktuelle regnskapsåret på ordinært årsmøte. Det betyr at GB1 vil få utbetalt refusjonen etterskuddsvis av Sameiet etter avholdelse av ordinært årsmøte.»

Vedtak:

Forslag til ny vedtektsbestemmelse ble enstemmig vedtatt, ny § 8 syvende ledd i Sameiets vedtekter:

«Gabbroveien 1 Borettslag skal få refusjon/tilbakebetalt for enkelte felleskostnadsposter en gang per år etter godkjent regnskap for det aktuelle regnskapsåret på ordinært årsmøte. Størrelsen av beløpet skal tilsvare 13,6 prosent av den aktuelle felleskostnadsposten, 13,6 prosent er arealet Gabbroveien 1 Borettslag har i forhold til Sameiets totale areal. Refusjonsordningen gjelder for følgende felleskostnadsposter: Strøm for varmtvann, vann og avløp, TV/bredbånd, renovasjon, matterservice og renhold av oppganger. Refusjonen utbetales av Sameiet etter avholdelse av ordinært årsmøte.»

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett ble gjennomgått og tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Elmin Cevro på valg, stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Elmin Cevro ble valgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Kaja Kvaale, ikke på valg, 1 år igjen.

Lena Christine Praefcke på valg, stiller til gjenvalg

Martin Hulbak Skaar på valg, stiller til gjenvalg

Vedtak:

Lena Christine Praefcke ble valgt som styremedlem for 2 år.

Martin Hulbak Skaar ble valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Andreas Høie - På valg, stiller til gjenvalg.

Merethe Langeland - På valg, stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Andreas Høie ble valgt som varamedlem for 1 år

Marte Blomvik ble valgt som varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

Stein Viggen Oslen, på valg

Hanne Steinshaug, på valg

Kommentar til protokoll: Valgkomiteen stilte ikke på møtet og orienterte om innkomne

forslag til kandidater eller komiteens innstilling til styremedlemmer.

Vedtak:
Arve Krugerud og Ole Bjørn Harang ble valgt til valgkomiteen for 1 år.

Møtet ble hevet kl 20.15

Oppdatert styre etter årsmøtet:

Elmin Cevro styreleder for 2 år
Kaja Kvaale styremedlem for 1 år
Lena Christine styremedlem for 2 år.
Martin Hulbak Skaar styremedlem for 2 år.
Andreas Høie varamedlem for 1 år
Marte Blomvik varamedlem for 1 år

Protokoll for Gabbroveien Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kim-Andre Nikolaisen (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Kim-Andre Nikolaisen (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Sverre Ur (sign.)	10.04.2026

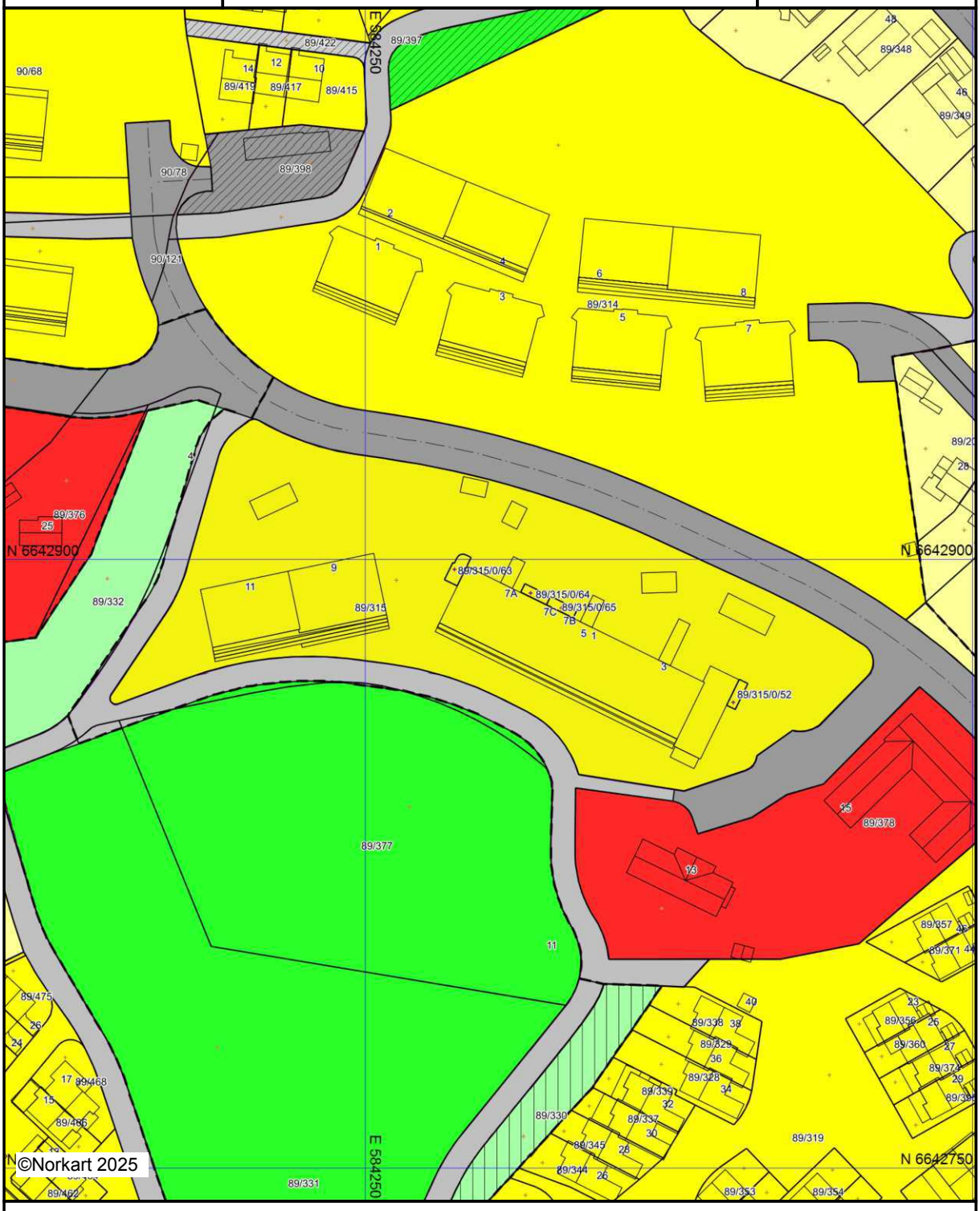
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 89/315/0/21
Adresse: Gabbroveien 9
Dato: 18.12.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



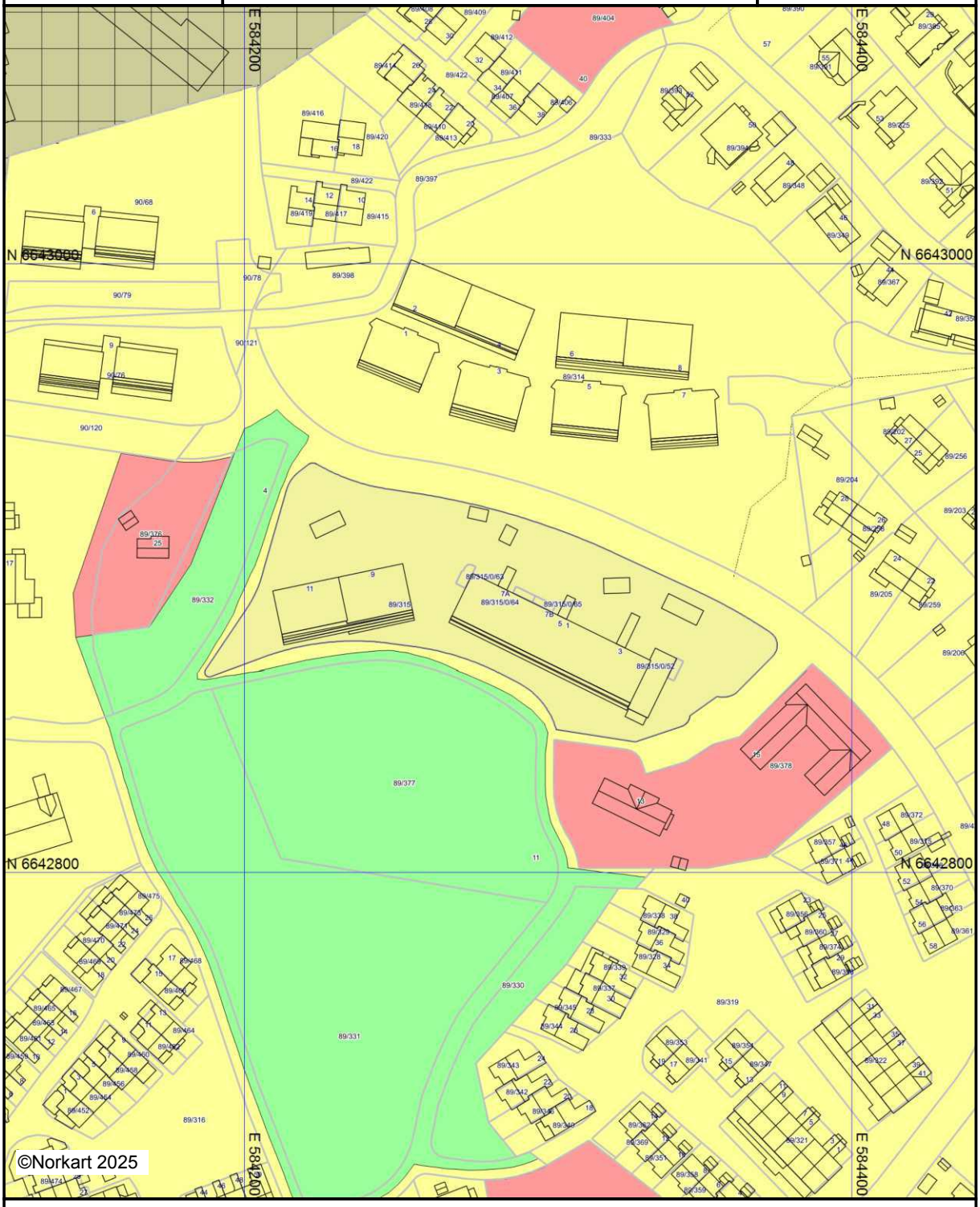
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 89/315/0/21
Adresse: Gabbroveien 9
Utskriftsdato: 18.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



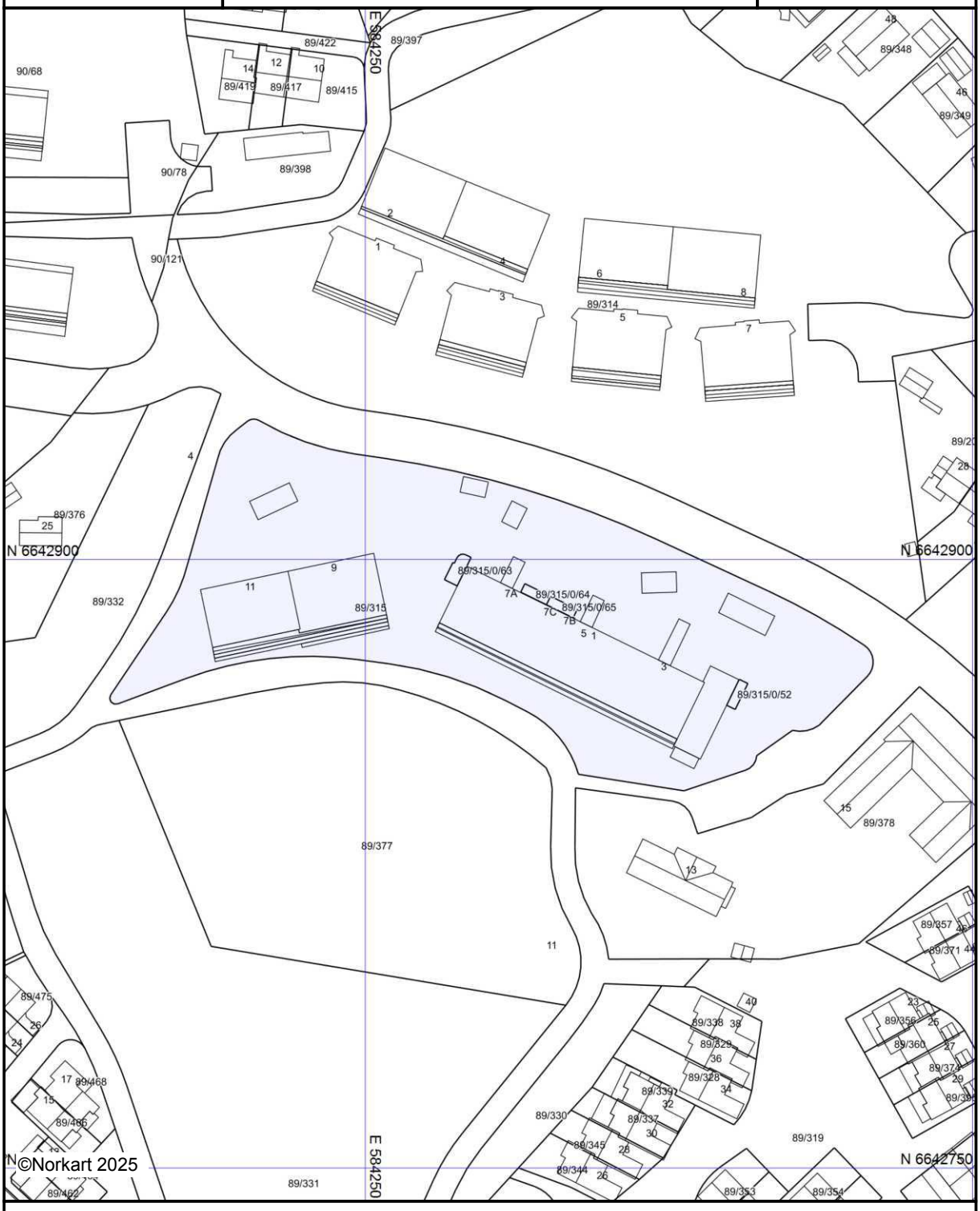
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/315/0/21
Adresse: Gabbroveien 9
Utskriftsdato: 18.12.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 18.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	315	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Gabbroveien 9, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 625 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

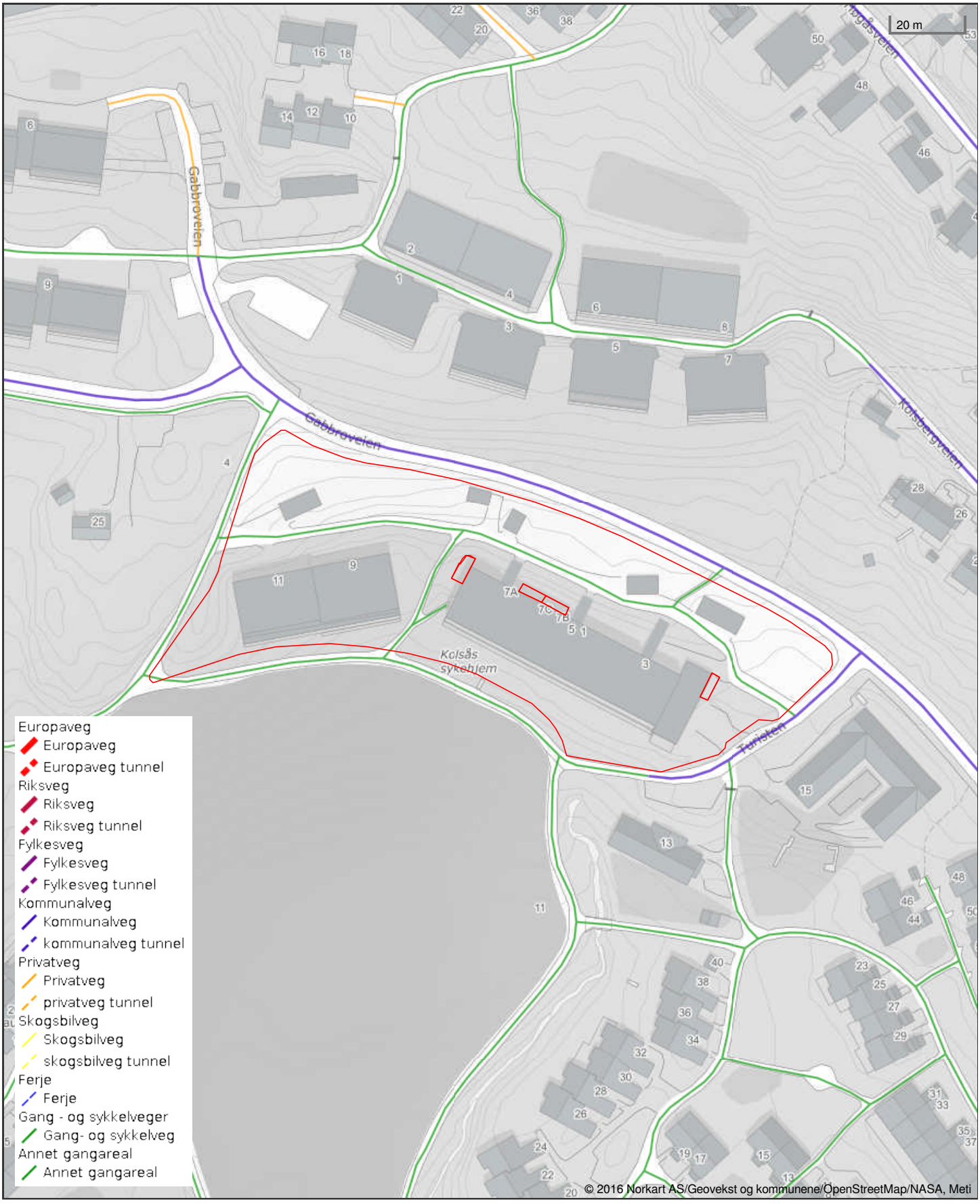
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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**	8 620 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B4
	Delareal	4 m^2
	Formål	Kjørevei

Utskriftsdato: 18.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 89/315//



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

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

Utskriftsdato: 18.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	89	**Bnr**	315	**Fnr**	0	**Snr**	21
Adresse	Gabbroveien 9 , 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**					
1976/207	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1977/273	Bygningsmessig arbeid	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

Skatteetaten

Dato
18.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 89 Bnr 315 Fnr 0 Snr 21

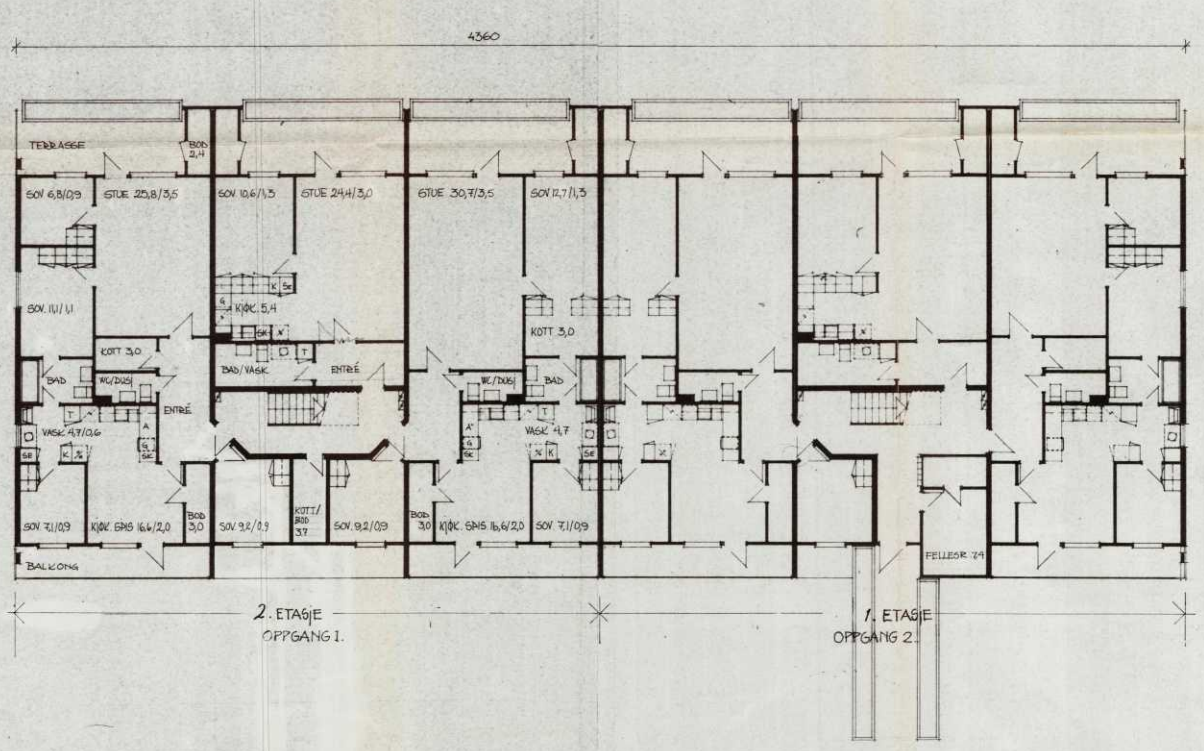
Eiendommens adresse:

Gabbroveien 9, 1352 KOLSÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 632 593
Som sekundærbolig:	kr 6 530 371

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



BÆRUM BYGNINGSRÅD
Bygg nr. 207-76
Gnr. 184 Bnr. 4 m.fl.
Mottatt 3 SEP 1976

REV	DATO	REV. OMFATTER	REG. AV	KONTR.
C	15.12.76	GJESTEGARDEROBE / WC	SM	
B	15.6	Etasje	JA	
A	15.76	LEIL. D,E,F.	SM	

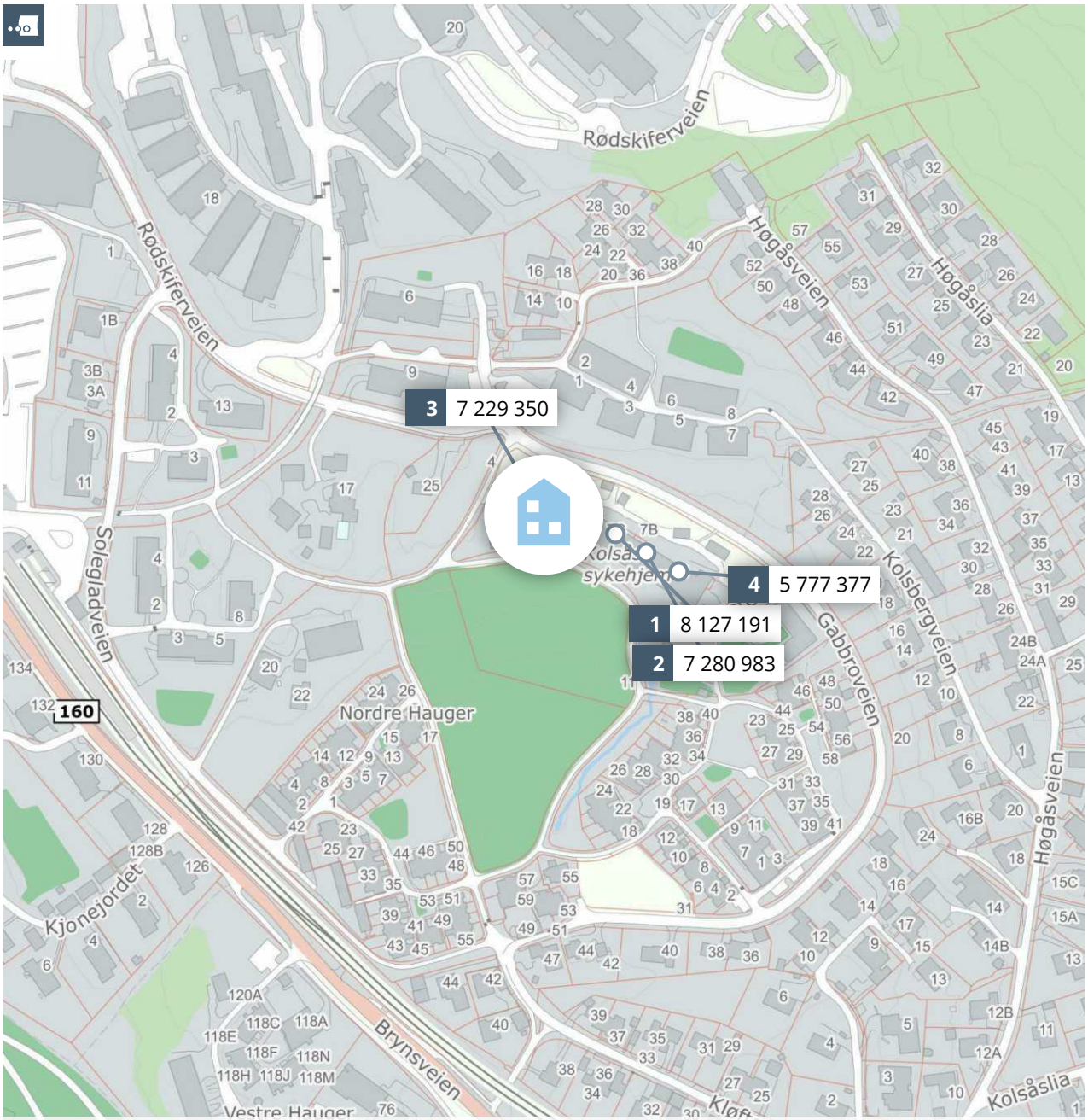
SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: KOLSBERG NORDRE HAUGER
FELT: B3, B4 | GARDS NR: SEL AV 88 | BRUKS NR: 4
TEGNING OMFATTER: PLAN 1 ETASJE / 2 ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	18.3.76	Stay	

TEGN. NR. 1217 . A . 7 . 3 C

A.s Tanberg, 1000. A 3, HO 3, 4-76, Sarpsrun Trykkeri.



Meglers verdivurdering

GABBROVEIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gabbroveien 9, 1352 KOLSÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 89 BNR 315 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 07

Verdivurdert til

7 000 000

71 191	7 071 191	66 709
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	2 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	5 602
Formue	49 209
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gabbroveien 7 A 102 m²	1977	1. etg	3 sov	04.03.2025	7 500 000	**8 050 000**	77 191	8 127 191	**79 678**
2	Gabbroveien 5 106 m²	1977	2. etg	3 sov	04.11.2024	7 200 000	**7 200 000**	80 983	7 280 983	**68 689**
3	Gabbroveien 9 103 m²	1977	3. etg	3 sov	25.02.2025	7 490 000	**7 150 000**	79 350	7 229 350	**70 188**
4	Gabbroveien 3 103 m²	1977	3. etg	3 sov	08.06.2025	5 690 000	**5 700 000**	77 377	5 777 377	**56 091**

Leilighet i bygning fra 1977. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, inneholder følgende rom: Entré, 3 soverom, bod, kjøkken m/spiseplass, bad, vaskerom m/toalett, kott, stue og bod med utvendig adkomst på balkong.

Sørvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stuen. Nordvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 8 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken.

Leiligheten holder en generell god standard, og kjøkken, bad og vaskerom er oppusset i 2013.

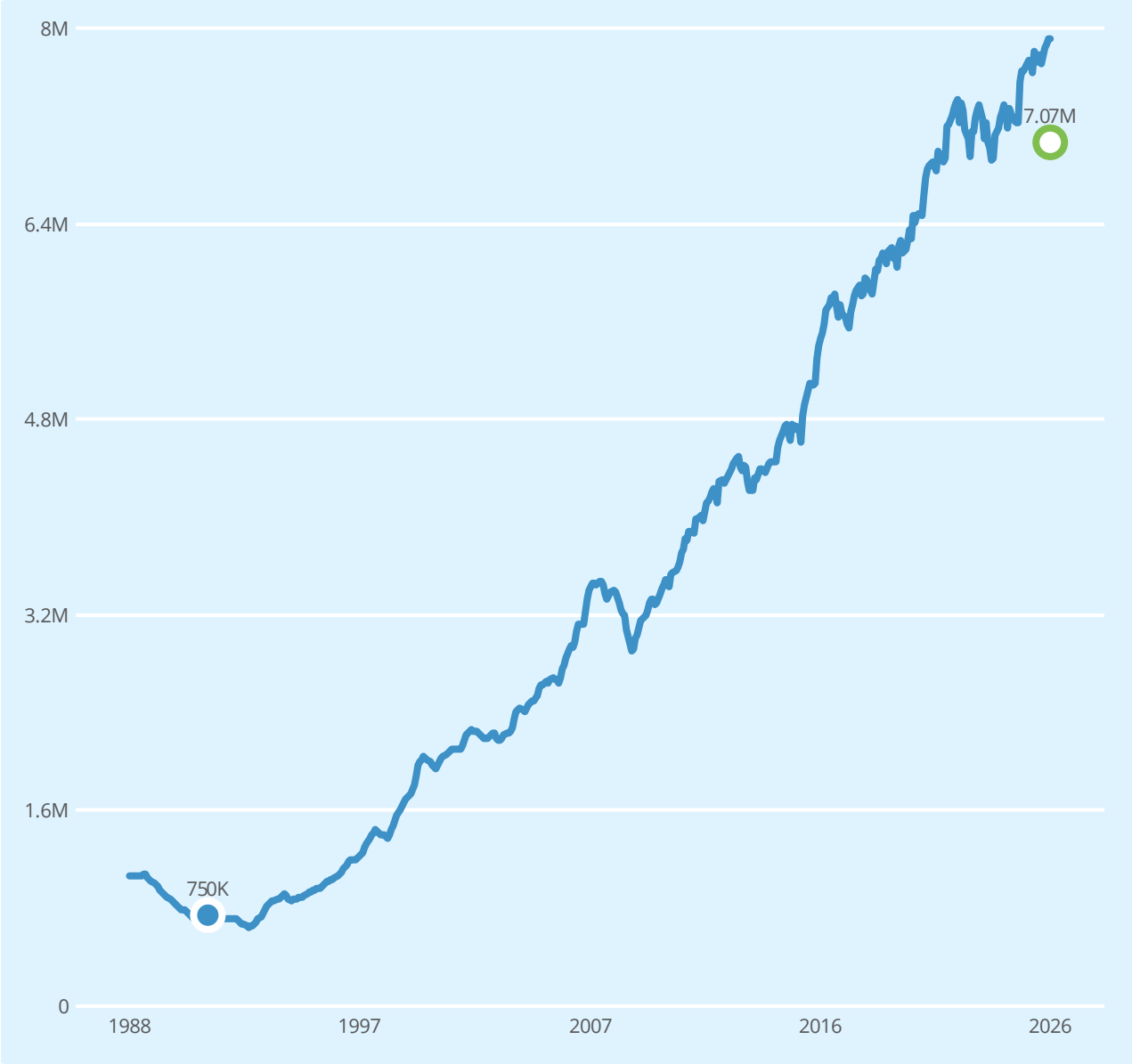
Oppstillingsplass for 1 bil i felles garasjeanlegg.

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	
14.06.1991		14.06.1991	-	750 000	-	750 000	2
29.12.1988		29.12.1988	-	191 645	-	191 645	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indekspris blir for høy ift tilsvarende salg

3 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

1
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 319 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Leiligheter solgt i 1352 KOLSÅS siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6.4M
6 308 000 Salgspris i snitt
6 256 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 223 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

66 709 Gabbroveien 9 Totalpris 7 071 191

65 981 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Gabbroveien 9

Nabolaget Gabbroveien - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

SKOLER

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	14 min	
328 elever, 21 klasser	1.2 km	
Levre skole (1-7 kl.)	15 min	
581 elever, 25 klasser	1.3 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl...	18 min	
107 elever, 7 klasser	1.5 km	
Hauger skole (8-10 kl.)	8 min	
321 elever, 24 klasser	0.6 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.)	8 min	
297 elever, 19 klasser	3 km	
Rosenvilde videregående skole	8 min	
620 elever	0.7 km	
Rud videregående skole	10 min	
950 elever, 66 klasser	0.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolsås	5 min	
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km	
Kolsås	6 min	
Linje 3	0.5 km	
Sandvika stasjon	13 min	
Totalt 9 ulike linjer	6.6 km	
Oslo S	26 min	
Totalt 24 ulike linjer	21.2 km	
Oslo Gardermoen	57 min	

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (...	2 min	
67 barn	0.2 km	
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse...	2 min	
27 barn	0.2 km	
Kolsåstrollet barnehage (1-5 år)	7 min	
47 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Meny Kolsås	6 min
Joker Kolsås	6 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	6 min
Boots apotek Kolsås	5 min
Kolsås Vinmonopol	6 min

SPORT

Kolsberg Hauger balløkke	2 min
Kolsåsparken sandvolley/petanque	3 min
Vest Helse og Trening	16 min
Bærum Squash & Fitness	20 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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gabbroveien 9, 1352 Kolsås
Gnr. 89, Bnr. 315, Snr. 21, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250564

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Stian L. Eriksen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848
E-post: stianlomo.eriksen@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.
