

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

## Karianne Øiestad

**Mobil** 909 37 280

**E-post** Karianne.oiestad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 273 282,-  
**Omkostn.:** Kr 164 420,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 687 702,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 859,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 92 009,-  
**Selger:** Liv Torun Hope  
Randi Lisbeth Hope

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 96/101 kvm  
**Tomtstr.:** 10325 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 90, bnr. 58  
**Snr.** 83  
**Oppdragsnr.:** 1007250050

# Lys og fin 4-roms -Garasjeplass - Vestvendt balkong på 12 m<sup>2</sup>

Velkommen til Nedre Kolsberggrend 8!

På Kolsås har du enkel tilgang til handel, med under 5 minutters gangavstand til Kolsås senter. Sameiet har nærhet til kollektivtransport, med kun få meters avstand til Kolsås T-banestasjon, hvor linje 3 mot Mortensrud tar deg til Oslo på 25 minutter. Det barnevennlige bomiljøet har kort vei til Kolsås barnehage. Boligen sokner til Bryn/Hammerbakken barneskole.

Leiligheten kan fremheves med:

- 3 soverom
- Bad + wc
- Vestvendt balkong på 12 m<sup>2</sup>
- Kjellerbod på ca 5 m<sup>2</sup>
- Tv/internett inkl.
- Stille og rolige omgivelser
- Lave felleskostnader
- Garasjeplass med fastmontert veggslader/ladestasjon til EL-bil



# Innhold

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2   |
| Om eiendommen .....               | 4   |
| Tilstandsrapport .....            | 47  |
| Egenerklæring .....               | 65  |
| Nabolagsprofil .....              | 68  |
| Midlertidig brukstillatelse ..... | 71  |
| Kart .....                        | 72  |
| Meglerinfo .....                  | 74  |
| Årsberetning .....                | 77  |
| Protokoll .....                   | 100 |
| Vedtekter .....                   | 104 |
| Formuesverdi .....                | 113 |
| Tegninger .....                   | 114 |
| Festekontrakt .....               | 115 |
| Protokoll 2025 .....              | 120 |
| Regnskap for 2024 .....           | 124 |
| Budskjema .....                   | 139 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 101 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, bad, wc, 3 soverom, stue med utgang til balkong

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

10325 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

### Årlig festeavgift

Kr 92 009

### Festetid

Festetiden skal være 60 år og regnes fra det tidspunktet reguleringsplanen foreligger

stadfestet og konsesjon foreligger meddelt festeren.

### **Regulering av festeavgift**

Partene skal hvert 5. år kunne kreve festavgiften regulert i samsvar med grunnverdiens prisutvikling i distriktet og det til enhver tid vanlige rentenivå. Se vedlagt festedokument.

### **Festekontrakt datert**

23.07.1974.

### **Beliggenhet**

DAGLIGVAREBUTIKK / KJØPESENTER / KULTUR

På Kolsås har du enkel tilgang til handel, med under 5 minutters gangavstand til Kolsås senter. I tillegg er det kun 650 meter bort til søndagsåpne Joker Kolsås, og drøye 2 km til Rykkinn senter. Ved Handelsstedet Bærums Verk kan du besøke over 40 tilbydere i butikker, gallerier lokalisert i autentiske fabrikkbygg og småhus langs elva. Tradisjonsrike Værtshuset Bærums Verk er å finne på listen over landets 10 beste spisesteder vurdert i 2022. Det er rundt 10 minutters kjøretid til Sandvika, med Sandvika storsenter og et hyggelig sentrumsmiljø med handlegater, restauranter og hyggelige kafeer. Her finner du også bibliotek, Bærum Kulturhus, utesteder og stor kino.

BUSS / T-BANE / TOG

Sameiet har nærhet til kollektivtransport, med kun få meters avstand til Kolsås T-banestasjon, hvor linje 3 mot Mortensrud tar deg til Oslo på 25 minutter. Det tar kun et par minutter bort til Kolsås bussholdeplass, med flere ruter som tar deg til Oslo bussterminal og Sandvika med flytog, regiontog og lokaltog på strekningen Lillestrøm-Spikkestad. Adressen har rundt 20 minutters kjøretid med bil til Oslo S, og 50 minutter til Oslo Lufthavn.

MARKA, TRENING OG IDRETT

Her bor man tett på Hauger kunstgress og Bærum Idrettspark, som inkluderer hallarealer for friidrett og ballaktiviteter, treningssenter, squashmiljø, ishall og en ny flott svømmehall for eliteidrett, lek og læring. Det er oppført cricketbane, og nytt utendørs friidrettsanlegg og rulleskiløype. På andre siden av Brynsveien ligger Kolsåsparken med balløkke, sandvolleyball- og petanque bane. Parken har store grøntområder om sommeren, samt akebakker og skøytebane om vinteren. Det er også enkel tilgang til marka under Kolsåstoppen, med flotte turmuligheter langs stiene som tar deg opp til formidable utsiktspunkter. For alpinentusiaster er det kun 2 km til Kirkerudbakken på Vøyenenga. Det kort vei til Løkenhavna klatrefelt, og herlige skogsveier, skiløyper, fiske- og badevann i Bærumsmarka og Krokskogen. Kikut og Solfjellstua gir panoramautsikt mot indre Oslofjord og Tanumplatået. På sommeren er det også enkel tilgang til Oslofjorden med bademuligheter ved Kalvøya og Kadettangen med nytt anlegg med badestrand og stupetårn.

## SKOLE OG BARNEHAGE

Det barnevennlige bomiljøet har kort vei til Kolsås barnehage. Boligen sokner til Bryn/ Hammerbakken barneskole. Og Hauger ungdomsskole krysser man bare veien for å komme til. Fra Hauger skolevei er det også få meter til Rosenvilde videregående, Dønski videregående og Rud videregående skole

## Adkomst

Adkomst fra Nedre Kolsberggrend. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

## Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## Barnehage/Skole/Fritid

Kolsås barnehage og Kolsåstrollet barnehage.

## Skolekrets

Byr og Hammerbakken skole.

## Offentlig kommunikasjon

Buss: Kolsås med 7 ulike linjer ca 200 m

T-bane: Kolsås med linje 3 ca 300 m

Tog: Sandvika stasjon med 9 ulike linjer ca 3,2 km

## Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Over grunnmur har bygningen yttervegger av antatt bindingsverk i tre og betong. Utvendig fasadekledning består av panel, fasadeplater og forblending med lettbetong. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

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 sakkyndig.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, bad, wc, 3 soverom og stue med utgang til balkong. Balkongen er vestvendt og på hele 12 m<sup>2</sup>. Det medfølger også kjellerbod på ca 5 m<sup>2</sup> og biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

### **Standard**

#### **Balkong:**

Vestvendt balkong i murkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 12 m<sup>2</sup>. Det er 2 markiser, utelys og stikkontakt på balkongen. Panel og rekkverk er malt i nyere tid.

#### **Vinduer:**

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2022.

#### **Gulv:**

På gulvene er det ruteparkett, teppe i entre, fliser i kjøkken, bad og toalettrom.

#### **Dører:**

Skyvedør med fast sidevindu til balkongen med 2-lags glass produsert i 2022.

Brannklassifisert entredør med sikkerhetslås produsert i 1977. TG 2 pga. alder. Det er hvite glatte innerdører.

#### **Tak:**

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 239 cm.

#### **Vegger:**

Det er malte slette veggoverflater, og tapet noen steder.

#### **Etasjeskille:**

Etasjeskille i betong.

#### **Kjøkken:**

Rød høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Overskap med frosted glass.

Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkkenvifte med kullfilter. Avtrekket går opp til lufteluke i skapet med sentralt avtrekk.

#### **Toalettrom:**

Det er fliser på gulv med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og finerplater.

Servant og veggfestet toalett med skjult sistene. Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Avløpsrør:

Det er plast og støpejern avløpsrør. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Vannledninger:

Det er kobberør. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med skrusikringer.

Ventilasjon:

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet, toalettrom og kjøkkenet

Bad:

Det er fliser på gulv med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og malte flater. Badet ble oppusset i 2008 ifølge tidligere eier. På badet er det servant med servantskap, flislagt badekar. Opplegg for vaskemaskin. Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Info fra takstmann:

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Garasjeplass for 1 bil i felles, lukket garasjeanlegg. Gjesteparkering.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Balkong
- Etasjeskille
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom
- Gulv
- Innerdører
- Alarm- og signalsystemer

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett inkl.

**Parkering**

Ekklusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

**Forsikringsselskap**

Protector Forsikring ASA

**Polisenummer**

3441817

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Kjøkkenkranen/blandebatteriet lekker litt. Vaskemaskin og PH-lampe medfølger ikke i handelen.

**Energi****Oppvarming**

Elektrisk.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 250 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 565 870

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 6 263 481

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

91/6792

### Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter: 4000,-

Renter og omkostninger lån: 1 549,-

Avdrag lån: 310,-

I tillegg dekkes forretningsførsel, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, snøbrøyting/strøing, drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 859

**Andel Fellesgjeld**

Kr 273 282

**Fellesgjeld pr. dato**

26.03.2025

**Andel fellesformue**

Kr 34 214

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Kolsberg Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

990222738

**Om sameiet**

Sameiet består av 88 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.90, bruksnr.103 samt 109 av gnr.90, bnr.58/59 i Bærum kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånummer: 94907063687, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 324

Saldo per 26.03.2025: 22 048 226

Andel av saldo: 273 282

Første termin: 19.04.2022 Første avdrag: 04.05.2022 ( siste termin 19.03.2052 )

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var - 3 230 642,-

Budsjett for 2024 var kr -369 036,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 3 462 140,-

Fra årsberetning i 2024 mtp arbeid planlagt neste 5 år:

- Trappeløp ca. 60.000,- NK8.
- Skifte av sklisikringer i trappeløp, fortløpende. Ca. 5000,-
- Årlig service, sjekk av alle takvifter ca. 15.000,-
- Årlig service på alle garasjeporter ca. 10.000,-
- Årlig vasking av søppel containere 45.000,-
- Årlig service brannslukkere 2.000,-

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

ABBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 90, bruksnummer 58, seksjonsnummer 83 i Bærum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/90/58/83:

20.05.1976 - Dokumentnr: 9118 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 24,750

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM FORNYELSE M.M.

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER SENERE  
FASTSATTE LÅN.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Bestemmelser om forlengelse til 80 år

Bestemmelse om løsningssum.

30.04.1992 - Dokumentnr: 11336 - Urådighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Kolsberg Boligsameie

Org.nr: 990 222 738

Overdragelse skal godkjennes av styret

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1976 - Dokumentnr: 9118 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 24,750

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM FORNYELSE M.M.

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER SENERE  
FASTSATTE LÅN.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Bestemmelser om forlengelse til 80 år

Bestemmelse om løsningssum.

02.09.1988 - Dokumentnr: 28371 - Best om garasje/parkering

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser  
Diverse vilkår ifølge skjøte.

12.02.1988 - Dokumentnr: 4933 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 83  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 91/6792  
SEKSJONERINGEN OMFATTER BNR 58, 59, 103 OG 109.  
2020/15599 DELER AV HELE D E ER AV SELVEIERGRUNN

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er midlertidig brukstillatelse datert 4/8-1977.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansak  
Saksnr: 202102096  
Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by  
(Småhusplanen)  
Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker  
Apalløkkveien 8 - Ombygging - Incognito Klinik  
Saksnummer: 202003168

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 250 000 (Prisantydning)

---

273 282 (Andel av fellesgjeld)

---

6 523 282 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

163 070 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

164 420 (Omkostninger totalt)

175 320 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 120 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 687 702 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 698 602 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 701 402 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 164 420

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt 1,25 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Ansvarlig megler**

Karianne Øiestad  
Eiendomsmegler/ Partner  
[Karianne.oiestad@aktiv.no](mailto:Karianne.oiestad@aktiv.no)  
Tlf: 909 37 280

### **Ansvarlig megler bistås av**

Karianne Øiestad  
Eiendomsmegler/ Partner  
[Karianne.oiestad@aktiv.no](mailto:Karianne.oiestad@aktiv.no)  
Tlf: 909 37 280

Marianne Falmark Andersen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[marianne.falmark.andersen@aktiv.no](mailto:marianne.falmark.andersen@aktiv.no)

Tlf: 454 33 494

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

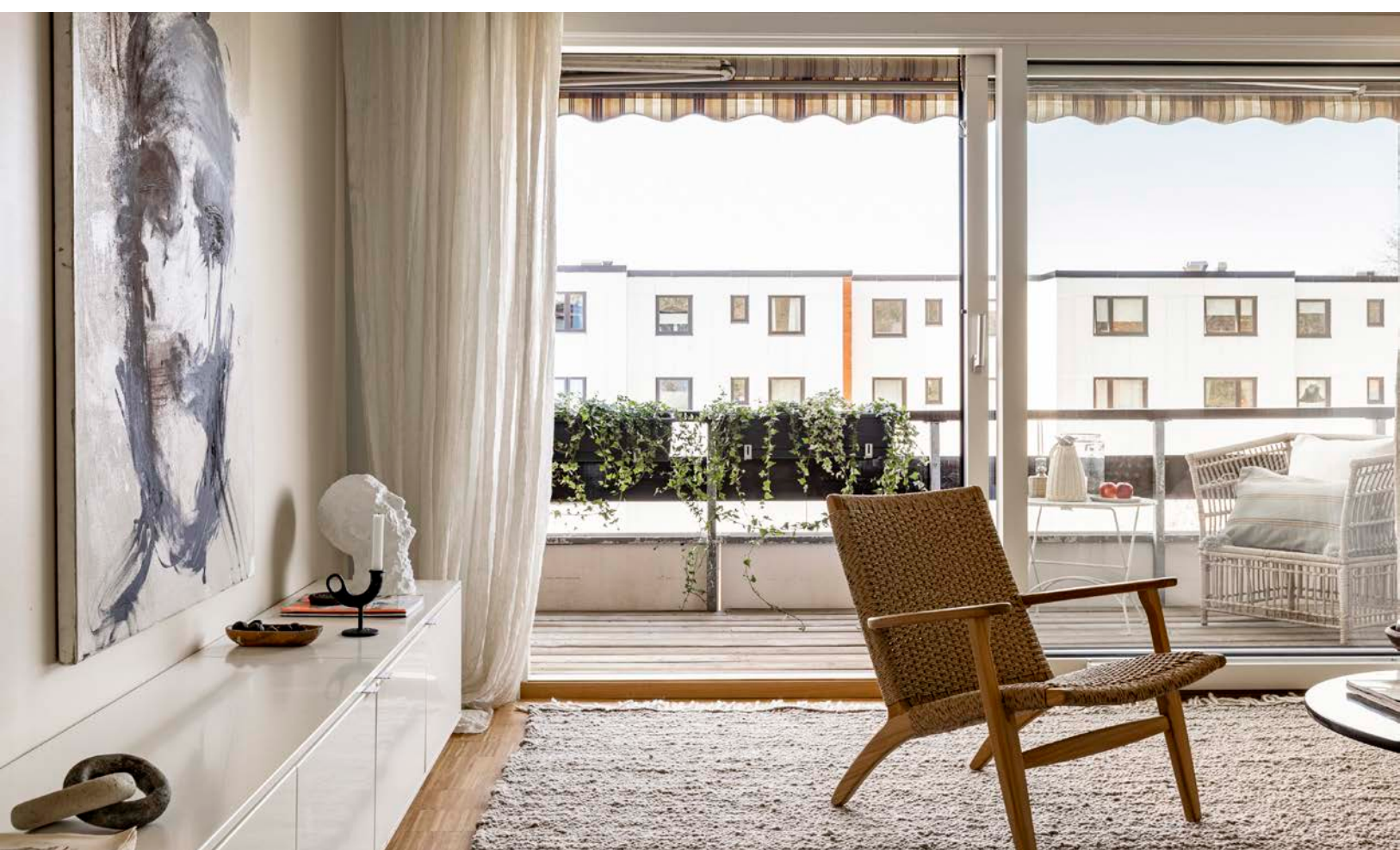
11.09.2025



# Nedre Kolsberggrend 8

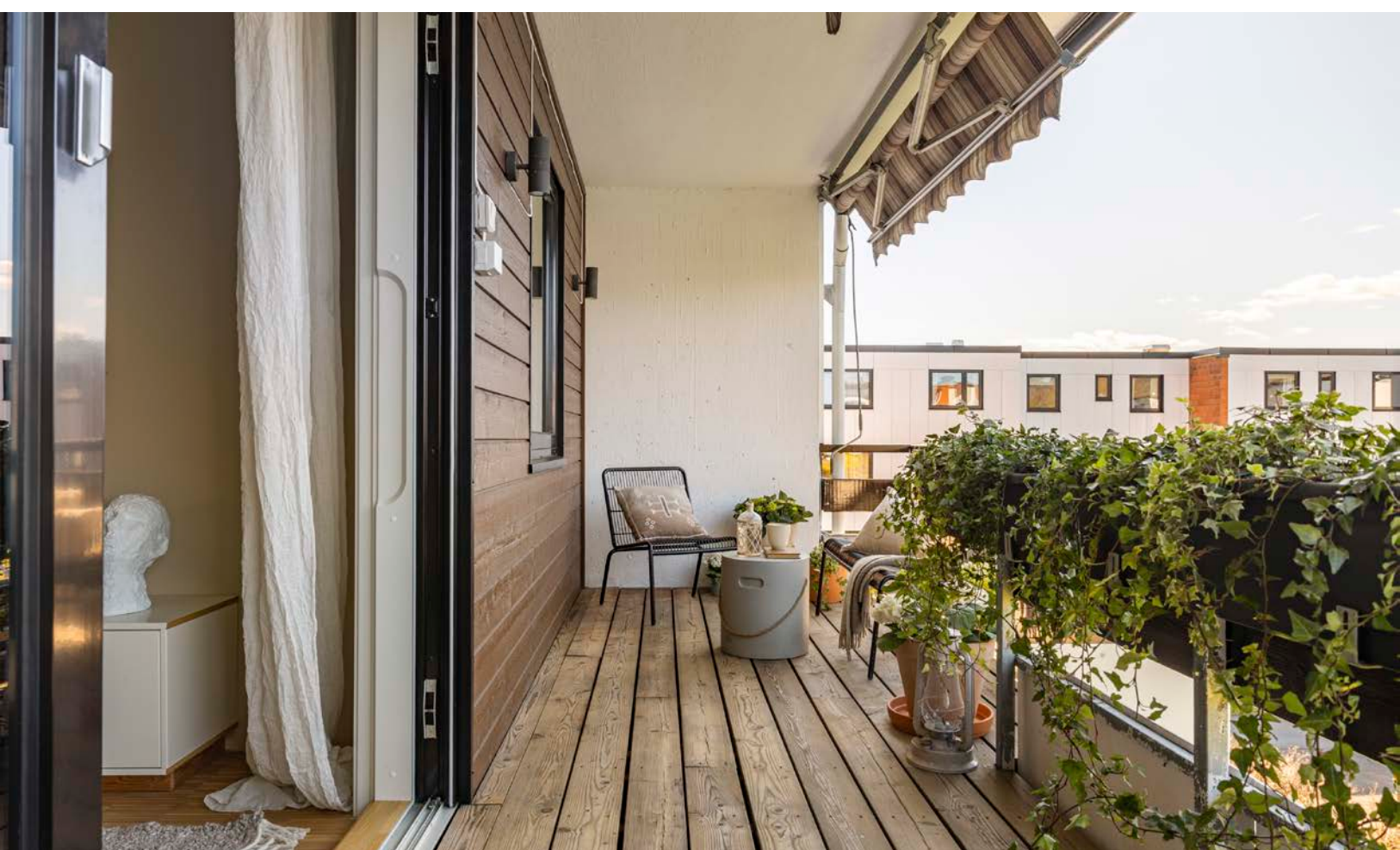




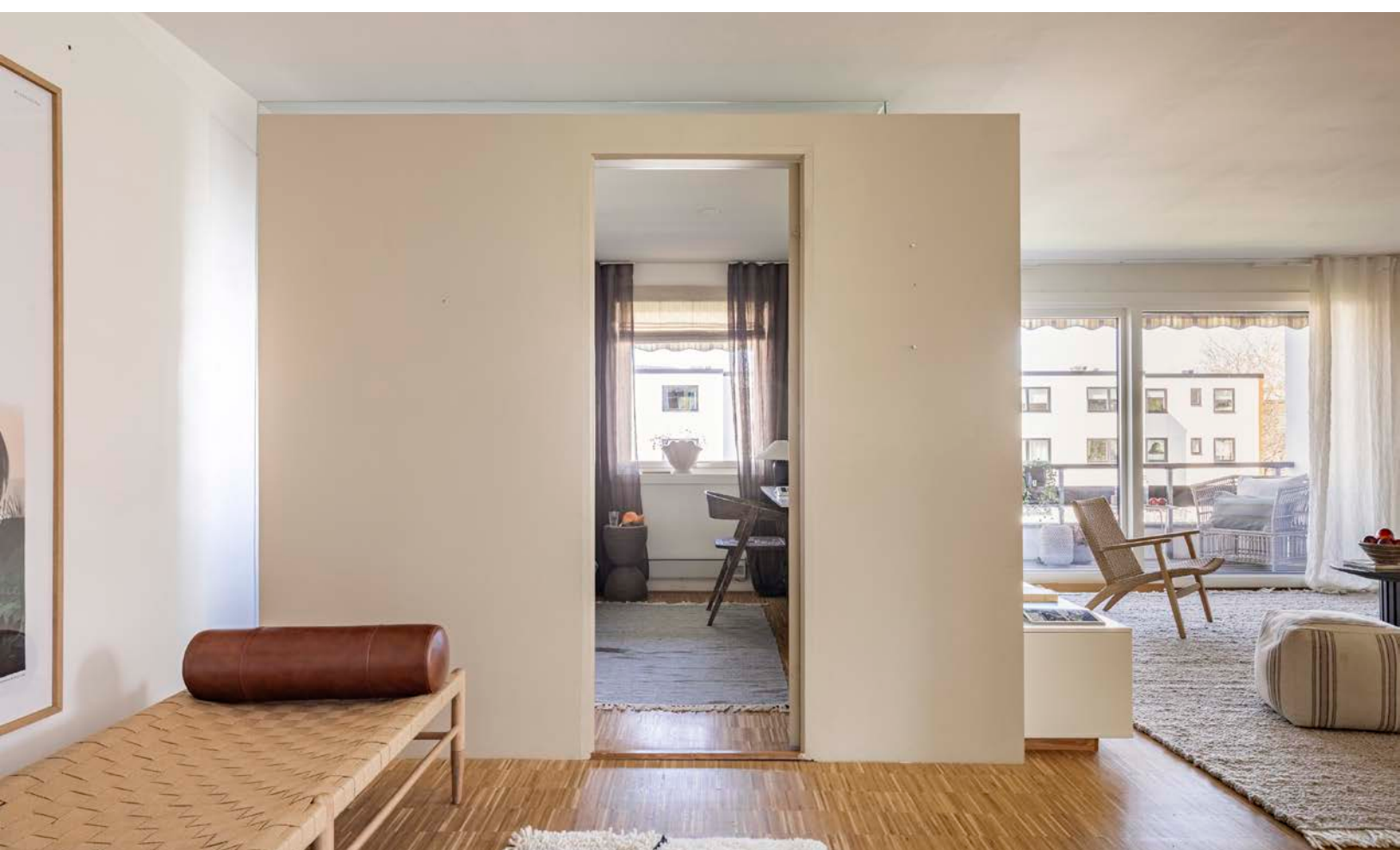




















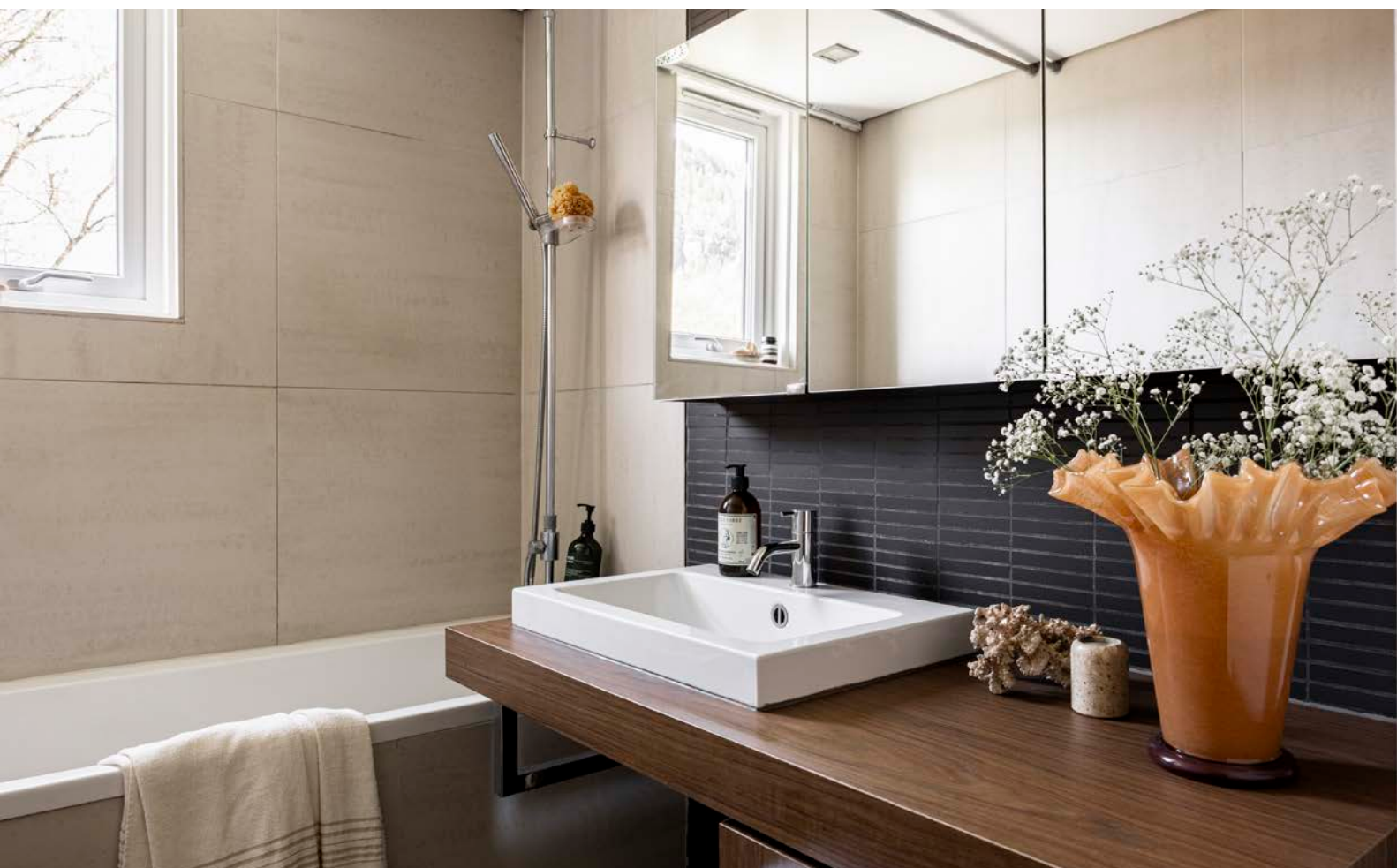






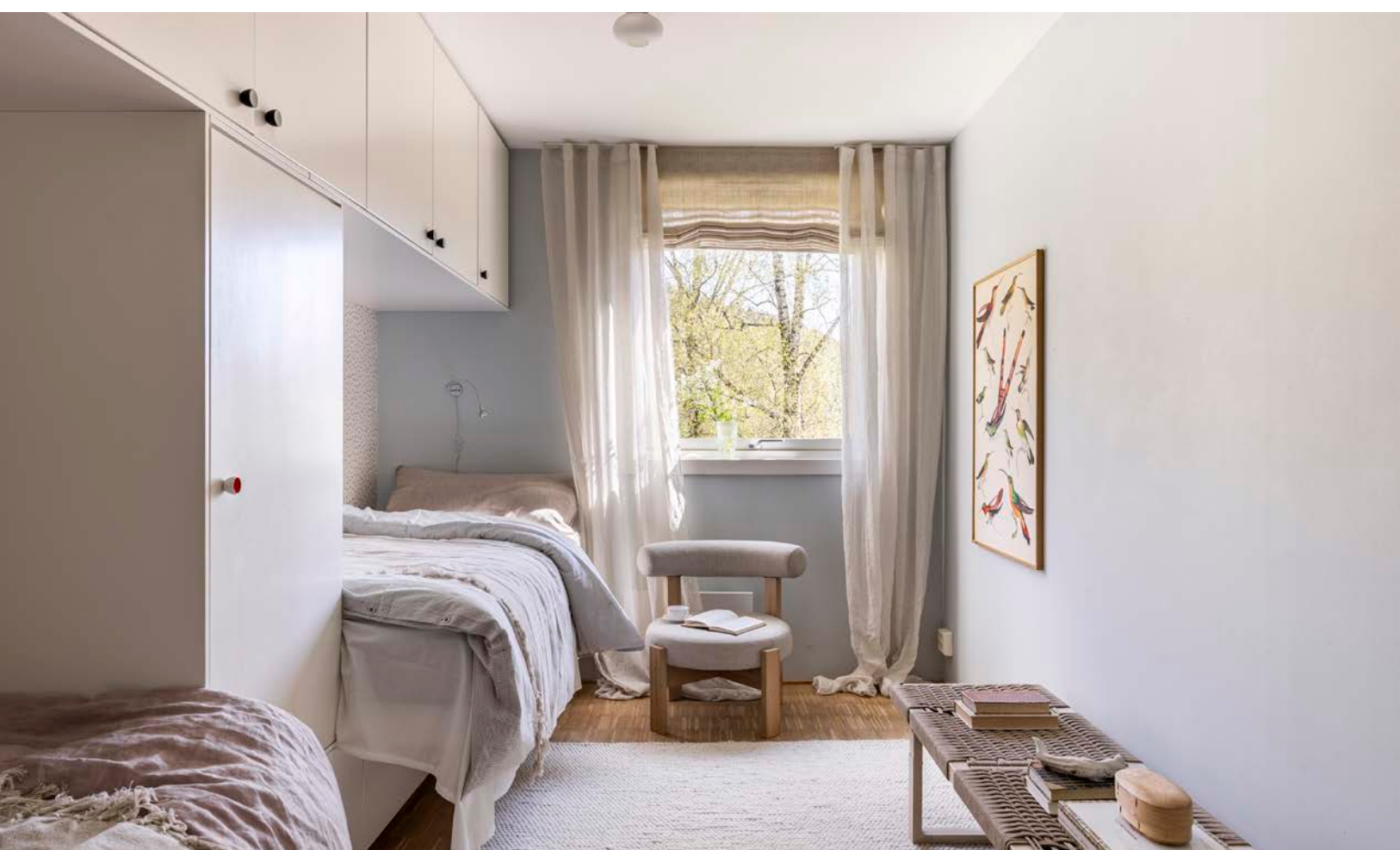




















# Vedlegg

# Nedre Kolsberggrend 8 1352 KOLSÅS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1980

BRA: 101 m<sup>2</sup>

BRA-i: 96 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29232>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

TG 2 pga: Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik noen steder mellom 15 og 18 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 2 pga: Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

TG 2 pga: Deler av vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim og støp er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

---

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

### Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

---

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på dørene.

### Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

---

## Øvrig: Alarm- og signalsystemer

### Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.3.2025**

Rapportdato  
**1.4.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Dorthe Ragna Kirkerud Ender  
Navn: Liv Torun Hope  
Navn: Randi Lisbeth Hope

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen      Telefon: 90844088  
Firma: Vannmannen AS      Epost: pmp@taksthuset.no  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Kolsberggrend 8, 1352 Kolsås  
Kommunenr: 3201      Gårdsnr: 90      Bruksnr: 58      Festenr:  
Seksjonsnr: 83      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1980  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Kolsås. Nærhet til Kirkerudbakken alpinanlegg, Hauger Idrettspark, fotball og tennis samt til Bærumsmarka med flotte turstier, lysløyper og preparerte skiløyper.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming. Varmtvannsbereider i kjøkkenbenk.

Garasjeplass for 1 bil i felles, lukket garasjeanlegg. Gjesteparkering.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Over grunnmur har bygningen yttervegger av antatt bindingsverk i tre og betong.

Utvendig fasadekledning består av panel, fasadeplater og forblending med lettbetong.

Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens golvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje                   | 101        | 96                         | 5                           | 0                          | 12                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>101</b> | <b>96</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>12</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                              | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 3. etasje                   | 96        | 93        | 3        | Entre, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong. | Bod.              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>96</b> | <b>93</b> | <b>3</b> |                                                                                |                   |

## Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5 kvm i 1.etg.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                             | Balkong     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vestvendt balkong i murkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 12 m2.                                                           |             |
| Det er 2 markiser, utelys og stikkontakt på balkongen.                                                                           |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                           | Ja          |
| Panel og rekkverk er malt i nyere tid.                                                                                           |             |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                             | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                  | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                        | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Ja          |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                               | <b>TG-2</b> |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                                           |             |
| TG 2 pga: Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.                                           |             |
| Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.                                                                        |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                    |             |
| For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.                                                     |             |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vinduer med 2-lags glass produsert i 2022.                                      |    |
| Skyvedør med fast sidevindu til balkongen med 2-lags glass produsert i 2022.    |    |
| Brannklassifisert entredør med sikkerhetslås produsert i 1977. TG 2 pga. alder. |    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                          | Ja |
| Vinduer og balkongdør er skiftet.                                               |    |

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                      | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?                      | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                 | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?      | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                           | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                | Betongdekke |
| Etasjeskille i betong.                                                                                                              |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                   | Ja          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                | <b>TG-2</b> |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik noen steder mellom 15 og 18 mm, i tillegg til lokale skjevheter.      |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                       |             |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. |             |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                        |             |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b> |
| Rød høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Overskap med frostat glass. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. |             |
| Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.                                                                                                                      |             |

### Avtrekk

|                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                                                | Mekanisk    |
| Kjøkkenvifte med kullfilter. Avtrekket går opp til lufteluke i skapet med sentralt avtrekk. |             |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                              | <b>TG-1</b> |

## 6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Det er midlertidig brukstillatelse datert 4/8-1977.                                                             |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.                                                          |     |
| Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.                                                    |     |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei |

## 6.6 Toalettrom

|                                                                                        |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                                | Nei              |
| Type ventilasjon                                                                       | Mekanisk avtrekk |
| Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.                            |                  |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                 | Nei              |
| Er det innebygd sisterner?                                                             | Ja               |
| Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?        | Nei              |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                                      | <b>TG-1</b>      |
| Det er fliser på gulv med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og finerplater. |                  |
| Servant og veggfestet toalett med skjult sisterner.                                    |                  |
| Toalettrommet er godt vedlikeholdt.                                                    |                  |

## 6.7 Avløpsrør

|                                                                                                                                                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                     | Plast, Støpejern |
| Det er plast og støpejern avløpsrør.                                                                                                               |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                             | Ja               |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.                                                         |                  |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                       | Ukjent           |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                | Nei              |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                     | Ja               |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                       | Ja               |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                   | <b>TG-2</b>      |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.                                                         |                  |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.                                  |                  |
| TG 2 pga: Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.                                   |                  |
| Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar. |                  |

## 6.8 Vannledninger



|                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber |
| Det er kobberør.                                                                  |        |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja     |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.          |        |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja     |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei    |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei    |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei    |

|                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                           | Nei |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                            |     |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                     |     |
| TG 2 pga: Deler av vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.                                     |     |
| Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. |     |
| Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken.                                                                                         |     |

## 6.9 Elektrisk



|                                                                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei           |
| Type sikringer                                                                                               | Skrusikringer |
| Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med skrusikringer.                                         |               |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja            |
| Deler av det elektriske anlegget er oppgradert, usikkert når.                                                |               |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja            |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei           |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei           |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei           |
| Er kabler tilstrekkelig festet?                                                                              | Nei           |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei           |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Ikke besvart  |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                | Ikke besvart  |

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

1994

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.  
Avtrekk fra sentralt anlegg på badet, toalettrom og kjøkkenet

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

## 6.12 Våtrom



#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulv med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og malte flater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppusset i 2008 ifølge tidligere eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

| Oppsummering av overflater                                                      | TG-1 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er en høydeforskjell på ca. 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. |      |
| Det er membranoppkant ved dørterskelen på ca. 4 cm.                             |      |
| Vindu er plassert i våtsone ved badekaret. Ramme og karmer er i antatt PVC.     |      |
| Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.                                       |      |
| Deler av gipsveggen bak hyllene er revet.                                       |      |

#### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                 |
| Type sluk                                                                                          | Plast               |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei                 |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei                 |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja                  |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                   | TG-2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Pga flislim og støp er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. |      |
| TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.         |      |

#### Sanitærutstyr

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                           |     |
| På badet er det servant med servantskap, flislagt badekar.<br>Opplegg for vaskemaskin |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr                 | TG-1 |
|-----------------------------------------------|------|
| Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt. |      |

#### Ventilasjon

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                     | Mekanisk avtrekk |
| Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren. |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                    | Nei              |

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er ikke foretatt hulltaking da badekaret vender mot fastmontert kjøkkeninnredning, men det er foretatt fuktsøk i en åpning i vegg i kjøkkenskapet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.13 Øvrig: Gulv****Beskrivelse**

På gulvene er det ruteparkett, teppe i entre, fliser i kjøkken, bad og toalettrom.

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

**6.14 Øvrig: Vegger****Beskrivelse**

Det er malte slette veggoverflater, og tapet noen steder.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt.

## 6.15 Øvrig: Tak

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                          |             |
| Det er malte takoverflater.          |             |
| Takhøyden er 239 cm.                 |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>         | <b>TG-1</b> |
| Takene er normalt godt vedlikeholdt. |             |

## 6.16 Øvrig: Innerdører

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                   |             |
| Det er hvite glatte dører.                                    |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                  | <b>TG-2</b> |
| TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på dørene.                 |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |             |
| Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.                     |             |

## 6.17 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                       |             |
| TG 2 pga: Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                      | <b>TG-2</b> |
| Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.           |             |

## 6.18 Rom under terreng

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                |
| Aktiv EM Frogner                                                                                        |                |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                |
| 1007250050                                                                                              |                |
| Selger 1 navn                                                                                           | Selger 2 navn  |
| Randi Lisbeth Hope                                                                                      | Liv Torun Hope |
| Gateadresse                                                                                             |                |
| Nedre Kolsberggrend 8                                                                                   |                |
| Poststed                                                                                                | Postnr         |
| KOLSÅS                                                                                                  | 1352           |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |                |
| Avdødes navn                                                                                            |                |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |

Document reference: 1007250050

## Tilleggskommentar

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 sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250050

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Randi Lisbeth Hope | df7dcac502d27e6f9cbe7edf<br>cde3d2885ed84978 | 25.04.2025<br>16:17:04 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| LIV TORUN HOPE | 2e9d6e3b0d66825ef4cd49<br>235a821fc3c0150f55 | 25.04.2025<br>14:32:20 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1007250050

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

# Nabolagsprofil

Nedre Kolsberggrend 8 - Nabolaget Gabbroveien - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kolsås                 | 3 min   |
| Totalt 7 ulike linjer  | 0.2 km  |
| Kolsås                 | 4 min   |
| Linje 3                | 0.3 km  |
| Sandvika stasjon       | 12 min  |
| Totalt 9 ulike linjer  | 4.2 km  |
| Oslo S                 | 27 min  |
| Totalt 24 ulike linjer | 21.3 km |
| Oslo Gardermoen        | 57 min  |

## Skoler

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl.) | 12 min |
| 328 elever, 21 klasser               | 1.1 km |
| Levre skole (1-7 kl.)                | 14 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               | 0.7 km |
| Rosenvilde videregående skole        | 8 min  |
| 620 elever                           | 0.7 km |
| Rud videregående skole               | 10 min |
| 950 elever, 66 klasser               | 0.9 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

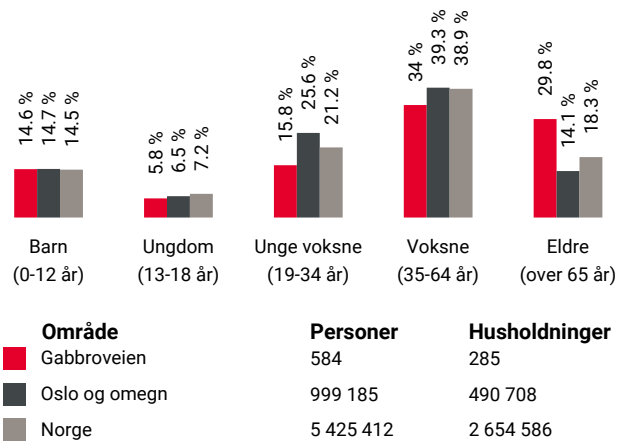
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (2-5...) | 4 min  |
| 67 barn                                   | 0.3 km |
| Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse...     | 4 min  |
| 27 barn                                   | 0.3 km |
| Kolsåstrollet barnehage (1-5 år)          | 6 min  |
| 47 barn                                   | 0.5 km |

## Dagligvare

|               |        |
|---------------|--------|
| Joker Kolsås  | 4 min  |
| Søndagsåpent  | 0.3 km |
| Meny Kolsås   | 4 min  |
| Post i butikk | 0.3 km |



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

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

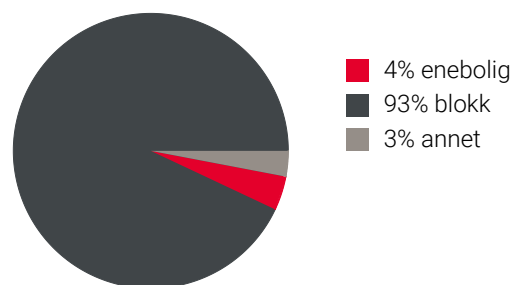
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Gateparkering**  
Lett 92/100

## Sport

-  Kolsberg Hauger balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Kolsåsparken sandvolley/petanque 5 min   
Sandvolleyball 0.4 km
-  Vest Helse og Trening 16 min 
-  Bærum Squash & Fitness 20 min 

## Boligmasse



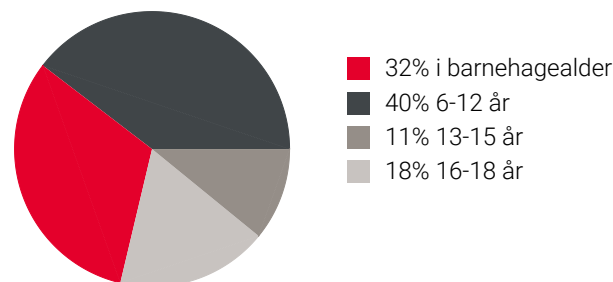
«Barnevennlig, sentralt, landlig»  
Sitat fra en lokalkjent



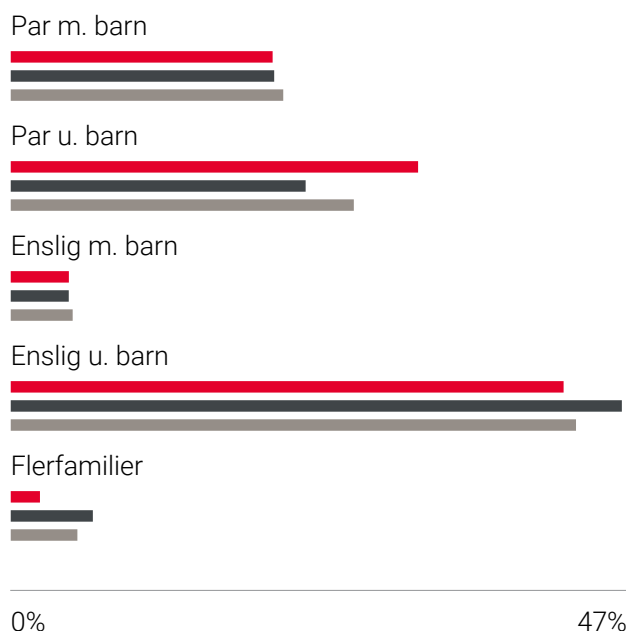
## Varer/Tjenester

-  Kolsås Senter 4 min 
-  Boots apotek Kolsås 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



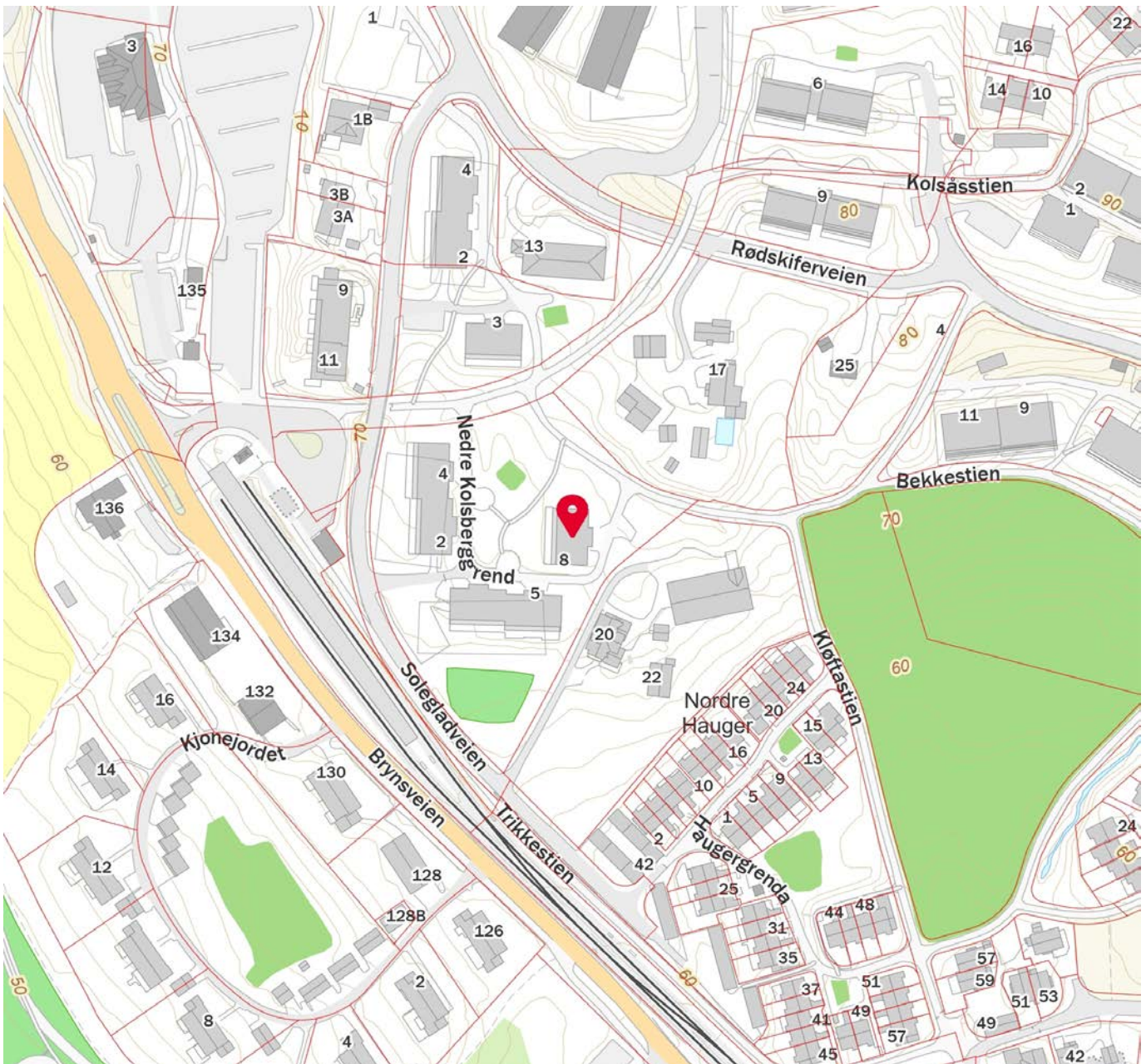
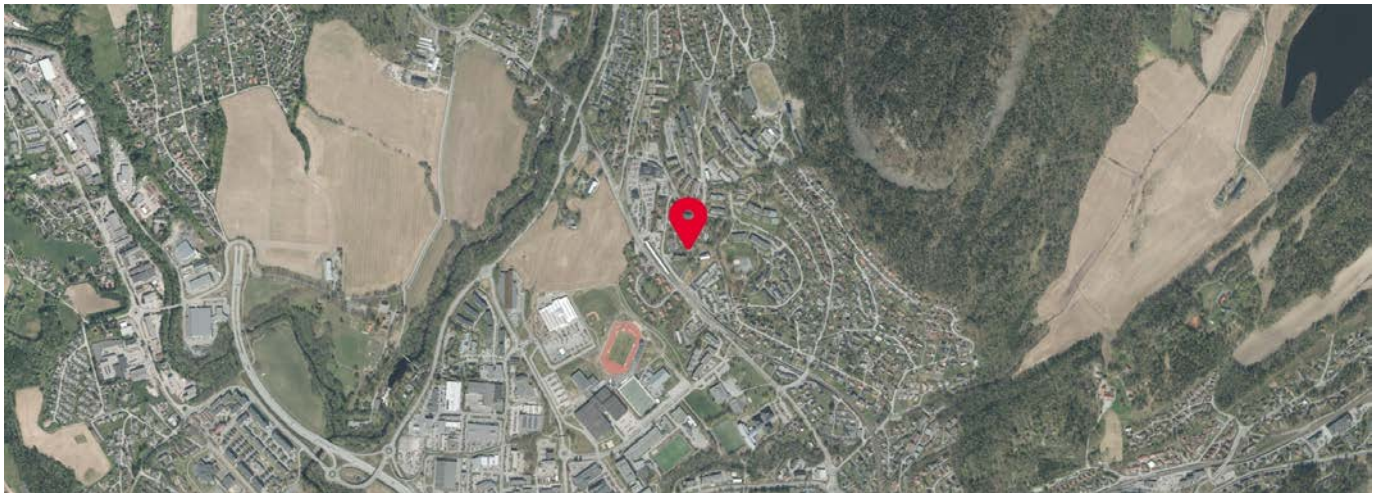
## Familiesammensetning



-  Gabbroveien
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |



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

Brekke og Holt A/S  
Postboks 6758, St.Olavsplass

OSLO 1

b3176,40TO/bh

4.8.1977

BOLIGBLOKK PÅ GNR.90 BNR. 1 AV KOLSBERG, NEDRE KOLSBERG GREND 8  
BYGGHERRE: BREKKE OG HOLT A/S

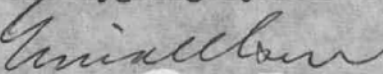
En viser til Deres brev av 27.juni d.å. om brukstillatelse  
for boligblokk på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.  
Ved besiktigelsen 2.august d.å. viste det seg ved lydmåling  
at romisoleringen mellom trapperom og leilighetene ikke er i  
samsvar med forskriftene.  
Romisoleringen mellom trapperom og leilighetene må bringes i  
samsvar med forskriftene innen 1.november d.å. Jfr. byggefor-  
skriftenes kap. 53:311.

Forøvrig hadde en ikke noe vesentlig å bemerke til selve  
bygningenes utførelse.

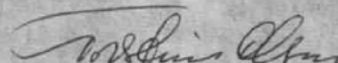
Ferdigattest vil ikke bli gitt før parkeringsplassene og utom-  
husområdene er opparbeidet og godkjent.

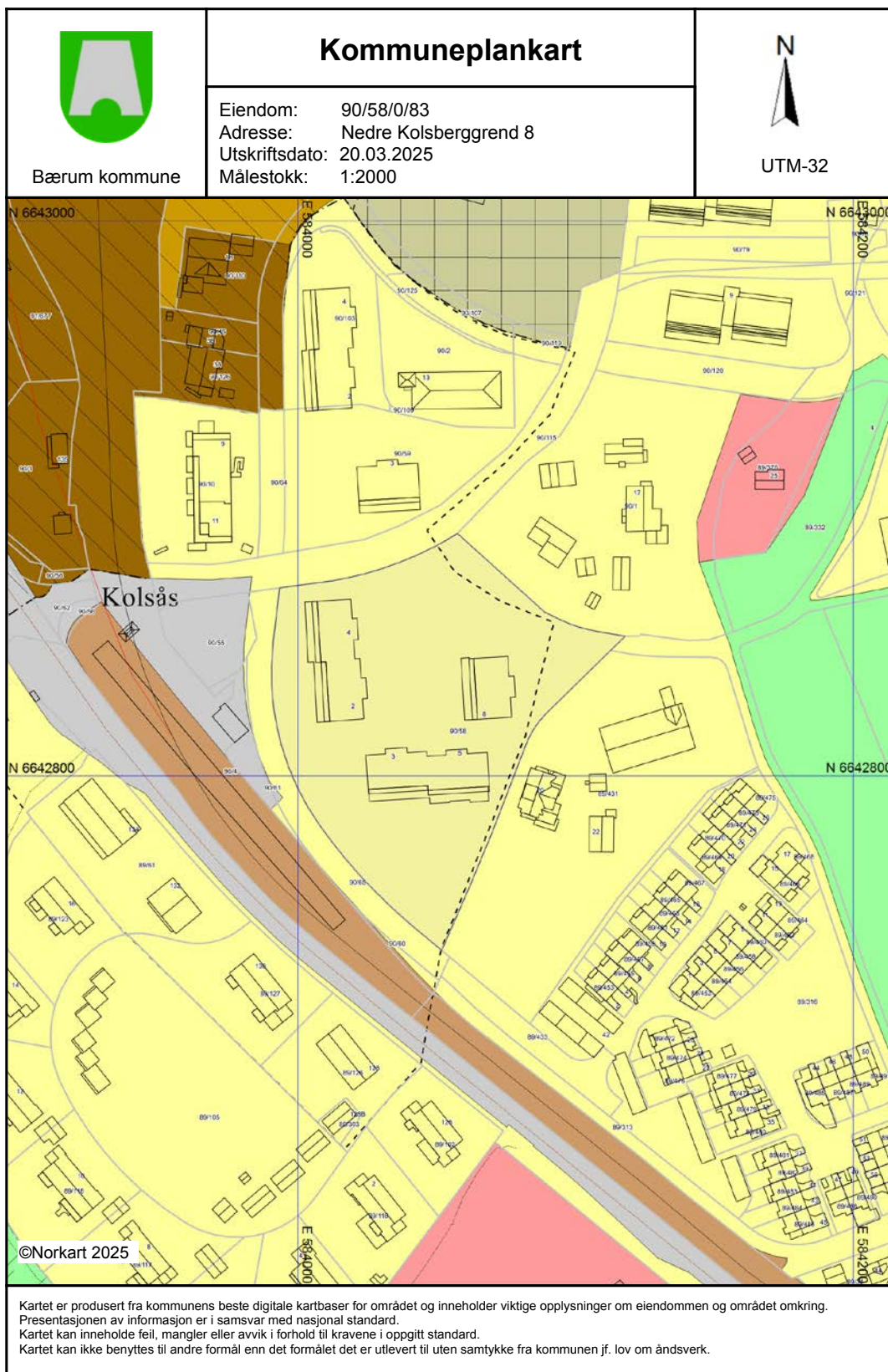
For bygningssjefen



Einar P. Olsen

e.f.

  
Torstein Olsen



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Turdrag - nåværende
-  Park - nåværende

### *Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N)*

-  Forsvaret - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg - nåværende
-  Sporveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

|          |                                    |      |    |      |  |      |    |
|----------|------------------------------------|------|----|------|--|------|----|
| Gnr:     | 90                                 | Bnr: | 58 | Fnr: |  | Snr: | 83 |
| Adresse: | Nedre Kolsberggrend 8, 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 | Tiltak             | Dokumenter                          |              |                                     |                       |                                     |       |
|------------|--------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------|
| 76/43      | Blokk              | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input checked="" type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |
| 90/123     | Tak over balkonger | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input type="checkbox"/>            | Midl. brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen |
| 22/2498    | Fasadeendring      | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/>            | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |
|            |                    | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input type="checkbox"/>            | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 26.03.25 Side 1 av 2

|                              |             |                                    |
|------------------------------|-------------|------------------------------------|
| Kolsberg Boligsameie         | V³ r ref.:  | 34/83                              |
| Nedre Kolsberggrend 8        | Type:       | Sameie                             |
| 1352 KOLSj S                 | Eiere:      | Randi Lisbeth Hope, Liv Torun Hope |
| Organisasjonsnr: 990 222 738 | Seksjonsnr: | 83                                 |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 327

|                  |                             |       |
|------------------|-----------------------------|-------|
| Felleskostnader: | FELLESUTGIFTER              | 2 587 |
|                  | RENTER OG OMKOSTNINGER Lj N | 1 343 |
|                  | AVDRAG Lj N                 | 397   |

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                  |                             |                  |       |
|------------------|-----------------------------|------------------|-------|
| Neste endring:   | 01.05.2025                  | Tot. utg. i kr.: | 5 192 |
| Felleskostnader: | FELLESUTGIFTER              |                  | 3 333 |
|                  | RENTER OG OMKOSTNINGER Lj N |                  | 1 549 |
|                  | AVDRAG Lj N                 |                  | 310   |

### 3: Fellesgjeld

|                             |            |                          |            |
|-----------------------------|------------|--------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): | 273 281    | Gjeld siste ³ rsoppg.:   | 297 030    |
| Klient ajourf. l³ n:        | 22 048 226 | Klient gj. s. ³ rsoppg.: | 23 962 500 |

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 94907063687, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.03.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 324

Saldo per 26.03.2025: 22 048 226

Andel av saldo: 273 282

Første termin: 19.04.2022Første avdrag: 04.05.2022 ( siste termin 19.03.2052 )

### 4: Sjærskilte opplysninger

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Styreleder:   | Aleksander Skodbo    |
| Adresse:      | dvre Kolsberggrend 3 |
| Postnr/-sted: | 1352 KOLSj S         |
| E-post:       | aleks@skodbo.no      |

Parkering: Eksklusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
|               |        | Gjeld:    | 297 030 | Andre inntekter: | 1 098 |
| Annen formue: | 34 214 | Utgifter: | 19 119  |                  |       |

### 8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 90/58 - seksjon:83

Feste/eiet tomt: Festet

l³ rlig festeavgift:92 009,50

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 26.03.25 Side 2 av 2

|                       |             |                                    |
|-----------------------|-------------|------------------------------------|
| Kolsberg Boligsameie  | V³ r ref.:  | 34/83                              |
| Nedre Kolsberggrend 8 | Type:       | Sameie                             |
| 1352 KOLSj S          | Eiere:      | Randi Lisbeth Hope, Liv Torun Hope |
| Organisasjonsnr:      | 990 222 738 |                                    |

### 9: Forsikring

|              |                          |           |         |
|--------------|--------------------------|-----------|---------|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3441817 |
|--------------|--------------------------|-----------|---------|

# Kolsberg Boligsameie



**Ordinært årsmøte | 2024**

## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

# Kolsberg Boligsameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

**Tid:** torsdag 04.04.2024 kl. 19:00

**Sted:** Kolsås seniorsenter

#### 1. Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

##### 1.2 Valg av protokollfører

##### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

##### 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

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

#### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

#### 5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Hansen  
Styremedlem, Aleksander Skodbo  
Styremedlem, Nils Inge Nilssen  
Styremedlem, Turi Sværen  
Styremedlem, Frank Hansen  
Varamedlem, Thore-Erik Thoresen  
Varamedlem, Einar Seierstad  
Varamedlem, Gunn Kirsti Walle  
Varamedlem, Jo Haugen  
Varamedlem, Elita Pampava

### **6.1 Valg av styreleder**

Se valgkomiteens innstilling

### **6.2 Valg av styremedlemmer**

### **6.3 Valg av varamedlemmer**

### **6.4 Valg av valgkomité**

### **6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

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

Med vennlig hilsen  
Kolsberg Boligsameie  
Styret

# KOLSBERG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnr. 990 222 738

## STYRET INFORMERER OM 2023 OG FREMOVER

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**Leder:** Per Hansen

**Styremedl.:** Frank Hansen  
Aleksander Skodbo  
Nils Inge Nilssen  
Turi Sværen

**Varamedl.:** Thore-Erik Thoresen  
Einar Seierstad  
Gunn Kirsti Walle  
Elita Pampava  
Jo Haugen

**Valgkomité:** Gunnar Svenson  
Eldbjørg Strømsvåg  
Eli Frivold

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS.

### 3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 88 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.90, bruksnr.103 samt 109 av gnr.90, bnr.58/59 i Bærum kommune.

#### **Forsikringer.**

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81452745 ( 2024 Protector)

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, fortrinnsvis til [skade@abbl.no](mailto:skade@abbl.no) , eller skadeskjema på ABBL's nettside <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 10.000, -

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

4. **ÅRSOPPGAVE, ANDEL AV BOLIGSAMEIETS SKATTEMESSIGE BELØP**  
Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

5.

6. **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 boligsameie.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

7. **REGNSKAPET FOR 2023**

Regnskapet viser et underskudd på kr. 3 230 642.-

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 kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

8. **VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023**

Fasadeprosjekt. Her har det vært jobbet litt med diverse etterarbeid.

Vårdugnad ble avholdt 29. april.2023 Det stilte opp personer fra 32 seksjoner.

På våren ble det utført beskjæring av busker og trær, raket løv, satt ut bord og benker.

Veier og parkeringsplasser ble feiet før vårdugnaden.

Alle garasjer ble spylt.

Rydding av garasjer.

Klipping av busker og trær der det var behov.

Høstdugnad ble utført 28 oktober 2023. Det stilte opp personer fra 21 seksjoner.

På høstdugnaden ble det raket løv, tatt inn bord og benker.

Rydding av alle tørkeplasser.

Søppelhånteringsanlegg:

Det er viktig at alle beboere sorterer og legger avfallet i riktig container.

Her er det en del dårlig sortering.

Containere for mat, restavfall og glass ble vasket vår og høst.

Matavfall og restavfall hentes hver 14 dag, mens plast/papir hentes hver 4 uke.

**Nødutgangene i garasjene skal bare brukes som nødutganger ved brann og strømstans.**

Beplantning av blomster i kasser medio mai.

Det er skiftet ut sklisikring på diverse trapper i oppgangene.

Alle frostsikre utekraner(tørkeklassene) Ble montert nye.  
 Det er blitt montert 2 ladestasjon i garasjene i 2023  
 Gått over og pusset en del på lekeplassen.  
 Service er gjennomført på alle garasjeporter  
 Service er gjennomført på alle takvifter.  
 Service er gjennomført på alle Brannslukkere i garasjen.  
 Lagt noe ny asfalt i garasjen NK 2-4.  
 Byttet ut alle lamper i oppgangene.  
 Bytte ut alle lamper i Bodgangene.  
 Fjernet en tørr rogn ved parkeringsplassen ØK.  
 Malt alle bodganger.  
 Laget nye blomsterkasser NK 2, 3, 4, 5 og 8.  
 Fjernet mose på noen tak  
 Montert varmeovner (48 stk-)  
 Beplantning utenfor NK 8. (gamle busker måtte bort på grunn av fasader.  
 Merking av hoved stoppekraner og dører til disse.  
 Oppmerking på parkerings plass.  
 Avløp fra radon brønner NK 5 er skjøtet og ført ut på utsiden av bygningen.  
 Byttet div. el brytere og koblingsbokser i garasjene.  
  
 Inngått serviceavtale vedrørende brannsikring. (pulverapparat)  
 Tørkeclass NK 8. Alle heller tatt opp og spylt. Underlag rettet og heller lagt på plass.  
  
 Vannskader:  
 Vi har hatt økende skadeomfang. Her må vi bli flinkere til å forebygge vannskader.  
 Det har vært gjort litt hørverk i garasjene. Vi må bli flinkere til å lukke porten etter vi har kjørt ut. Trykk på fjernkontrollen når dere har kjørt ut.  
  
 Sameie har egen hjemmeside: [kolsbergboligsameie.no](http://kolsbergboligsameie.no)  
 Sameie har egen Facebook side: [Kolsberg Boligsameie](https://www.facebook.com/Kolsberg-Boligsameie)  
 Styrets mailadresse: [Styret.kolsbergboligsameie@gmail.com](mailto:Styret.kolsbergboligsameie@gmail.com)

## 8. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Årlig service, sjekk av alle takvifter ca.                                        | 15.000, - |
| Årlig service på alle garasjeporter ca.                                           | 10.000, - |
| Årlig service brannslukkere                                                       | 2.000,-   |
| Vasking av søppel containere                                                      | 45.000,   |
| Fjerning av mose på tak.                                                          |           |
| Montering av varmelister/ovner. 6 stk. står igjen                                 |           |
| Spyling av garasjer Vår dugnad.                                                   |           |
| Sjekke pris på montering av takrenner i 1 og 2 etg. Balkong. Alle blokker. (750') |           |
| Fjerne heller på tørkeclass NK 5, rette opp underlaget og legge tilbake hellene.  |           |
| Vi trenger ny oppgangs ansvarlig NK 4.                                            |           |

## 9. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE.

Trappeløp ca. 60.000,- - NK8.

Skifte av sklisikringer i trappeløp, fortløpende. Ca. 5000,-

Årlig service, sjekk av alle takvifter ca. 15.000,-

Årlig service på alle garasjeporter ca. 10.000,-

Årlig vasking av søppel containere 45.000,-

Årlig service brannslukkere 2.000,-

Kolsås 21. februar 2024

Styret i Kolsberg Boligsameie

## Resultatregnskap Kolsberg Boligsameie, 2023

|                                            | Note | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                           |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                            | 1    | 3 961 248           | 3 961 248           | 3 961 248        | 4 113 064        |
| Annen driftsinntekt                        | 2    | 96 554              | 367 890             | 0                | 0                |
| Sum driftsinntekter                        |      | 4 057 802           | 4 329 138           | 3 961 248        | 4 113 064        |
| <b>Utgifter</b>                            |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 3    | 516 853             | 309 092             | 559 700          | 490 000          |
| Annen driftskostnad                        | 4    | 2 472 518           | 2 152 243           | 2 383 100        | 2 432 100        |
| Vedlikehold, innkjøp                       | 5    | 420 307             | 120 204             | 260 000          | 260 000          |
| Påkostning, rehabilitering, investering    | 6    | 2 707 752           | 19 989 650          | 3 000 000        | 0                |
| Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar |      | 0                   | 161 836             | 0                | 0                |
| Sum driftskostnader                        |      | 6 117 429           | 22 733 025          | 6 202 800        | 3 182 100        |
| Driftsresultat før finansposter            |      | -2 059 627          | -18 403 887         | -2 241 552       | 930 964          |
| <b>Finansielle poster</b>                  |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                              | 7    | 142 703             | 132 661             | 0                | 0                |
| Finanskostnad                              | 8    | 1 313 718           | 629 368             | 690 000          | 1 300 000        |
| Sum finansposter                           |      | -1 171 015          | -496 707            | -690 000         | -1 300 000       |
| Årsresultat                                |      | -3 230 642          | -18 900 594         | -2 931 552       | -369 036         |

## Balanse Kolsberg Boligsameie, 2023

|                                  | Note | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>            |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| Andel ABBL                       |      | 300                | 300                |
| Sum finansielle anleggsmidler    |      | 300                | 300                |
| Sum anleggsmidler                |      | 300                | 300                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 1 593              | 23 738             |
| Andre fordringer                 | 9    | 725 385            | 298 638            |
| Sum fordringer                   |      | 726 978            | 322 376            |
| Bankinnskudd, kasse o.l          | 10   | 3 018 754          | 7 226 326          |
| Sum omløpsmidler                 |      | 3 745 733          | 7 548 702          |
| Sum eiendeler                    |      | 3 746 033          | 7 549 002          |

## Balanse Kolsberg Boligsameie, 2023

|                              | Note   | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>  |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>           |        |                    |                    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Udekket tap                  | 11     | -18 923 937        | -15 693 295        |
| Sum egenkapital              |        | -18 923 937        | -15 693 295        |
| <b>Gjeld</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 12, 15 | 22 386 377         | 22 708 241         |
| Sum langsiktig gjeld         |        | 22 386 377         | 22 708 241         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld              |        | 29 339             | 377 839            |
| Forskudd felleskostnader     |        | 70 762             | 50 867             |
| Annen kortsiktig gjeld       | 13     | 183 492            | 105 350            |
| Sum kortsiktig gjeld         |        | 283 593            | 534 056            |
| Sum gjeld                    |        | 22 669 970         | 23 242 297         |
| Sum egenkapital og gjeld     |        | 3 746 033          | 7 549 002          |

Kolsberg Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Nils Inge Nilssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aleksander Skodbo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frank Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Turi Sværen  
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. 15.000,- 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 fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

|                     | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader     | 2 881 056           | 2 881 056           | 2 881 056        | 2 579 776        |
| Avdrag ordinære lån | 384 096             | 384 096             | 384 096          | 384 096          |
| Renter ordinære lån | 696 096             | 696 096             | 696 096          | 1 149 192        |
| <b>Sum</b>          | <b>3 961 248</b>    | <b>3 961 248</b>    | <b>3 961 248</b> | <b>4 113 064</b> |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

|                   | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Diverse inntekter | 56 478              | 334 341             | 0                | 0                |
| Strøm el-bil      | 40 076              | 33 549              | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>        | <b>96 554</b>       | <b>367 890</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

### Note 3 - Lønnskostnad

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Lønn til ansatte               | 135 125             | 0                   | 0                | 0                |
| Feriepenger                    | 31 457              | 0                   | 0                | 0                |
| Lønn                           | 86 400              | 112 850             | 260 000          | 260 000          |
| Påløpte feriepenger            | 0                   | 16 046              | 27 000           | 27 000           |
| Styrehonorar                   | 200 000             | 142 000             | 142 000          | 142 000          |
| Ekstra styrehonorar            | 0                   | 0                   | 58 000           | 0                |
| Arbeidsgiveravgift             | 59 435              | 35 934              | 68 700           | 57 000           |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger | 4 435               | 2 262               | 4 000            | 4 000            |
| <b>Sum</b>                     | <b>516 853</b>      | <b>309 092</b>      | <b>559 700</b>   | <b>490 000</b>   |

Sameiet har ingen ansatte.

#### Note 4 - Annen driftskostnad

|                             | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft            | 215 645             | 185 163             | 250 000          | 230 000          |
| Veilys                      | 13 158              | 12 636              | 15 000           | 15 000           |
| Vann- og avløpsavgift       | 313 593             | 297 685             | 360 000          | 360 000          |
| Renovasjon                  | 221 414             | 214 756             | 220 000          | 230 000          |
| Containerleie               | 25 800              | 14 619              | 20 000           | 25 000           |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd)  | 431 443             | 382 203             | 398 000          | 452 000          |
| Forsikring                  | 389 757             | 335 546             | 390 000          | 343 000          |
| Festeavgift                 | 184 019             | 184 019             | 185 000          | 185 000          |
| Forvaltning og revisjon     | 165 040             | 160 136             | 162 000          | 167 000          |
| Innbetalingservice          | 3 256               | 3 256               | 0                | 3 000            |
| Juridisk rådgivning/bistand | 0                   | 4 000               | 0                | 0                |
| Serviceavtaler              | 0                   | 0                   | 15 000           | 15 000           |
| Brannsikring                | 2 000               | 2 000               | 0                | 2 000            |
| Kontingent ABBL             | 500                 | 500                 | 500              | 500              |
| HMS                         | 13 800              | 3 450               | 13 800           | 13 800           |
| Grøntanlegg                 | 75 000              | 75 000              | 75 000           | 75 000           |
| Snøbrøyting/strøing/feiing  | 67 813              | 53 375              | 60 000           | 70 000           |
| Drift, reparasjon maskiner  | 0                   | 0                   | 3 000            | 0                |
| Renhold                     | 137 049             | 131 040             | 136 000          | 139 000          |
| Renhold renovasjonsanlegg   | 0                   | 47 281              | 50 000           | 50 000           |
| Utgifter v/styret           | 6 543               | 6 506               | 10 000           | 10 000           |
| Kurs/seminarer              | 0                   | 26 100              | 0                | 30 000           |
| Rekvisita, porto, mm        | 2 360               | 2 337               | 6 000            | 3 000            |
| Fellesarrangement/dugnad    | 4 716               | 2 151               | 4 000            | 4 000            |
| Leie av lokale              | 841                 | 1 585               | 2 000            | 2 000            |
| Mva ved inkassotjenester    | 0                   | 0                   | 300              | 300              |
| Gebyr                       | 5 904               | 6 899               | 7 000            | 7 000            |
| Blomster/gaver              | 0                   | 0                   | 500              | 500              |
| Diverse                     | 192 868             | 0                   | 0                | 0                |
| Sum                         | 2 472 518           | 2 152 243           | 2 383 100        | 2 432 100        |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

|                                 | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Materialer, redskap, verktøy    | 12 856              | 8 711               | 0                | 0                |
| Maling, beis, olje              | 5 148               | 1 509               | 0                | 0                |
| Blikkenslagerarbeid, materialer | 2 806               | 0                   | 0                | 0                |
| Låser, nøkler, ringeanlegg      | 8 809               | 2 525               | 0                | 0                |
| Dører/inngangspartier           | 4 125               | 0                   | 0                | 0                |
| Oppganger/korridorer            | 49 375              | 0                   | 0                | 0                |
| Rørleggerarbeid, materialer     | 25 155              | 5 803               | 0                | 0                |
| Ventilasjon                     | 13 230              | 8 596               | 0                | 0                |
| Elektriker, materialer          | 0                   | 29 322              | 0                | 0                |
| El-bil anlegg                   | 78 324              | 32 212              | 0                | 0                |
| Lyspærer, lysrør, sikringer ol  | 73 944              | 1 838               | 0                | 0                |
| Grøntanlegg, fellesareal        | 7 195               | 1 315               | 0                | 0                |
| Sand, pukk, salt                | 578                 | 0                   | 0                | 0                |
| Asfalt                          | 59 344              | 0                   | 0                | 0                |
| Lekeplass, miljøtiltak          | 0                   | 1 975               | 0                | 0                |
| Renovasjonsanlegg               | 35 713              | 0                   | 0                | 0                |
| Parkeringsanlegg                | 17 561              | 26 399              | 0                | 0                |
| Garasjer                        | 16 144              | 0                   | 0                | 0                |
| Egenandel skade                 | 10 000              | 0                   | 0                | 0                |
| Diverse vedlikehold             | 0                   | 0                   | 260 000          | 260 000          |
| <b>Sum</b>                      | <b>420 307</b>      | <b>120 204</b>      | <b>260 000</b>   | <b>260 000</b>   |

### Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

|            | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Fasade     | 2 707 752           | 19 989 650          | 3 000 000        | 0                |
| <b>Sum</b> | <b>2 707 752</b>    | <b>19 989 650</b>   | <b>3 000 000</b> | <b>0</b>         |

### Note 7 - Finansinntekt

|                         | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse      | 132                 | 130                 | 0                | 0                |
| Renter plasseringskonto | 105 703             | 97 107              | 0                | 0                |
| Finansinntekt           | 36 868              | 35 424              | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>              | <b>142 703</b>      | <b>132 661</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

### Note 8 - Finanskostnad

|                              | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 1 313 718           | 629 368             | 690 000          | 1 300 000        |
| <b>Sum</b>                   | <b>1 313 718</b>    | <b>629 368</b>      | <b>690 000</b>   | <b>1 300 000</b> |

### Note 9 - Andre fordringer

|                              | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Andre kortsiktige fordringer | 0                | 292 379          |

Regnskap 2023-12

Regnskap 2022-12

## Note 9 - Andre fordringer

|                           |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Erstatningsmessige skader | 725 385        | 6 259          |
| <b>Sum</b>                | <b>725 385</b> | <b>298 638</b> |
| Kortsiktige fordringer    |                |                |

## Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                          | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 398 085          | 129 219          |
| Sparekonto Boligbanken   | 2 602 810        | 7 097 107        |
| Skattetrekksskonto       | 17 860           | 0                |
| <b>Sum</b>               | <b>3 018 754</b> | <b>7 226 326</b> |

Skattetrekksskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekksskonto for ABBLs kjenter

## Note 11 - Egenkapital

|                               | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>   |                  |                  |
| <b>Andre fond/Udekket tap</b> |                  |                  |
| IB andre fond/udekket tap     | -15 693 295      | 3 207 299        |
| Fra årets resultat            | -3 230 642       | -18 900 594      |
| Sum andre fond/udekket tap    | -18 923 937      | -15 693 295      |
| Sum egenkapital               | -18 923 937      | -15 693 295      |

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

## Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|               | Balanse 2023-12   | Balanse 2022-12   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Gjeldsbrevlån | 22 386 377        | 22 708 241        |
| <b>Sum</b>    | <b>22 386 377</b> | <b>22 708 241</b> |

Det er stilt følgende pant: 0,-

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

|                             | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Skattetrekk                 | 17 860           | 0                |
| Arbeidsgiveravgift          | 14 482           | 0                |
| Påløpt arbeidsgiveravgift   | 2 460            | 2 460            |
| Påløpt arbeidsgiveravgift   | 2 173            | 0                |
| Påløpte feriepenger         | 15 410           | 0                |
| Påløpte feriepenger         | 16 048           | 16 048           |
| Påløpte renter              | 115 059          | 86 792           |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 0                | 50               |
| <b>Sum</b>                  | <b>183 492</b>   | <b>105 350</b>   |

### Note 14 - Disponible midler

|                                      | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB       | 7 014 646        | 3 045 164        |
| Endringer disponible midler:         |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | -3 230 642       | -18 900 594      |
| Tilbakeføring avskrivninger          | 0                | 161 836          |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -321 864         | -291 855         |
| Årets endring disponible midler      | -3 552 506       | -19 030 613      |
| Disponible midler UB                 | 3 462 140        | 7 014 646        |

### Note 15 - Gjeld

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>Handelsbanken</b>   |
| Formål:                 | Rehabilitering fasader |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>94907063687</b>     |
| Lånetype:               | Annuitet               |
| Opptaksår:              | 2022                   |
| Rentesats:              | 6.70 %                 |
| Beregnet innfridd:      | 31.03.2052             |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 23 000 000             |
| Lånesaldo 01.01:        | 22 708 145             |
| Avdrag i perioden:      | 321 864                |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>22 386 281</b>      |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 20 838 974             |

### Gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907063687 | 48           | 277 472           | 13 318 656      |
|                                                                   | 16           | 256 874           | 4 109 984       |
|                                                                   | 24           | 206 569           | 4 957 656       |

## Resultat og balanse med noter for Kolsberg Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Kolsberg Boligsameie

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Per Hansen (sign.)        | 13.03.2024 |
| Styremedlem | Nils Inge Nilssen (sign.) | 13.03.2024 |
| Styremedlem | Aleksander Skodbo (sign.) | 13.03.2024 |
| Styremedlem | Turi Sværen (sign.)       | 13.03.2024 |
| Styremedlem | Frank Hansen (sign.)      | 13.03.2024 |



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Kolsberg Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kolsberg Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettviseende 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 avvirket.

### 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

Penneo Dokumentnøkkel: PCLOB-COGF1-11UEX-SNTE6-2DSLQ-10DUP

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-14 14:51:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PCLOB-COGF1-11UEX-SNTE6-2DSLQ-10DUP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**VALGKOMITEENS INNSTILLINGER TIL VALG AV KANDIDATER PÅ ÅRSMØTE I**  
**KOLSBERG BOLIGSAMEIE TORSDAG 04.04.2024**

**STYREMEDLEMMER:**

- Per Hansen, Nedre Kolsberggrend 8      *På valg, Ingen NY styreleder meldt seg*
- Frank Hansen, Nedre Kolsberggrend 8      *På valg*
- Alexander Skodbo, Øvre Kolsberggrend 3      *Gjenvalg 1 år*
- Nils Inge Nilssen, Nedre Kolsberggrend 5      *Gjenvalg 1 år*
- Turid Sværen, Øvre Kolsberggrend 2      *Gjenvalg 1 år*
- Henrik Alexander Knutsen, Nedre Kolsberggrend 3      *På valg, NYTT styremedlem*

**VARAREPRESENTANTER:**

- Thore-Erik Thoresen, Nedre Kolsberggrend 2      *Gjenvalg 1 år*
- Einar Seierstad, Nedre Kolsberggrend 5      *Gjenvalg 1 år*
- Gunn Kirsti Walle, Nedre Kolsberggrend 4      *Gjenvalg 1 år*
- Jo Haugen, Nedre Kolsberggrend 4      *Gjenvalg 1 år*
- Frank Hansen, Nedre Kolsberggrend 8      *Ønsker å stille som NY repr*

**VALGKOMITEENS REPRESENTANTER PRESENTERT TIL ÅRSMØTET 2024**

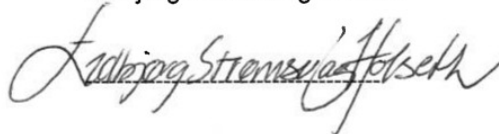
- Gunnar Svenson, Øvre Kolsberggrend 2.      *Ikke deltatt, Gjenvalg ?*
- Eldbjørg Strømsvåg Holseth, Nedre Kolsberggrend 4.      *Gjenvalg 1 år,*
  - *Stiller som ny vararepresentant,*
  - *om ikke Frank Hansen gis mulighet.*
- Eli Frivold, Nedre Kolsberggrend 3.      *Gjenvalg 1 år*

Valgkomiteen 4. mars 2024

Gunnar Svenson

*Ikke deltatt*

Eldbjørg Strømsvåg Holseth



Eli Frivold



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie torsdag 04.04.2024 kl. 19:00 - Kolsås seniorsenter.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Tom Borg fra ABBL

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Tom Borg fra ABBL

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 26 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble i tillegg levert 1 fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Tom Borg

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Einar Seierstad i Nedre Kolsberggrend 5.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Gjennomgått og tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

## **4. Godtgjørelse til det sittende styre.**

### **Vedtak:**

Styret får kr 142 000,- til intern fordeling.

## **5. Budsjett for 2024**

### **Vedtak:**

Styrets budsjett for 2024 ble referert og deretter tatt til orientering.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av styreleder**

#### **Vedtak:**

Aleksander Skodbo ble valgt for 2 år.

### **6.2 Valg av styremedlemmer**

#### **Vedtak:**

Henrik Knudsen ble valgt for 2 år.

Frank Hansen ble valgt for 1 år.

Turi Sværen var ikke på valg.

Nils Inge Nilssen var ikke på valg.

### **6.3 Valg av varamedlemmer**

#### **Vedtak:**

Thore-Erik Thoresen ble gjenvalgt for 1 år.

Einar Seierstad ble gjenvalgt for 1 år.

Gunn Kirsti Walle ble gjenvalgt for 1 år.

Jo Haugen ble gjenvalgt for 1 år.

Eldbjørg Strømsvåg Holseth ble valgt for 1 år

### **6.4 Valg av valgkomité**

#### **Vedtak:**

Eli Frivold ble gjenvalgt for 1 år.

Bjørnar Hustveit ble valgt for 1 år.

## **6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

### **Vedtak:**

Styret ordner dette selv.

Møtet ble avsluttet kl. 20:30

## Protokoll for Kolsberg Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                         |            |
|----------------|-------------------------|------------|
| Møteleder      | Tom Borg (sign.)        | 17.04.2024 |
| Sekretær       | Tom Borg (sign.)        | 17.04.2024 |
| Protokollvitne | Einar Seierstad (sign.) | 16.04.2024 |

## **SAMEIEVEDTEKTER**

**for**

### **KOLSBERG BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 9. juni 1987.  
(Endret på sameiemøte 13.03.91, 19.03.92, 25.03.93, 19.12.96,  
23.04.98, 01.04.04, 22.03.07, 24.03.10 og 21.03.2018)  
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 05. mai 2021

#### **§ 1**

##### **Innledning**

Eiendommen gnr. 90 bnr. 103 og 109 + festekontrakt gnr. 90, bnr. 58, 59, er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 6.11.87, tinglyst 17.11.87, delt opp i 88 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra A/L Kolsberg Borettslag, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på sameiemøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

#### **§ 2**

##### **Seksjon**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon.

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

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

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

### **§ 3**

#### **Disposisjon over seksjon**

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

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

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning 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 godkjenning kan foretas.

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

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

### **§ 4**

#### **Seksjonseienes plikter**

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

### **§ 5**

#### **Seksjonseienes vedlikeholdsplikt**

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling,

tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innen balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

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

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

## **§ 6**

### **Forandringer i boligen, antenne, markise**

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

## **§ 7**

### **Boligsameiets plikter**

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

Boligsameiet skal blant annet:

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

## **§ 8 Fellesutgifter**

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

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

50 % fordeles likt på hver seksjon.

50 % fordeles etter boligenes nettoareal (bruksareal).

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

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

## **§ 9 Forsikring**

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

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

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

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

## **§ 10**

### **Vedlikeholdsfond**

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

## **§ 11**

### **Utleie**

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

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

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

## **§12**

### **Mislighold**

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

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

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

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

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

### **§13**

#### **Sameiermøtet er sameiets øverste organ**

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

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

#### På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning 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 valgkomité på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

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

### **§14**

#### **Sameiermøtets myndighet**

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

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

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

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

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

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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes 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 beslutes, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

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

## § 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av formann og fire styremedlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

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

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

## **§ 16**

### **Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

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

## **§ 17**

### **Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrennsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

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

## **§18**

### **Twister**

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



**Skatteetaten**

Dato  
21.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0503  
0254 OSLO

## **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 90      Bnr 58      Fnr 0      Snr 83

### **Eiendommens adresse:**

Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS

### **Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 1 565 870 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 263 481 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



BACKMIDJONINGSRAD  
Lab. 43-76  
Ring n. 44 in double  
Meters 30 AUG 1977

## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00017358 | 20.04.2025 | 1007250050 |

---

## Om dokumentet

**Ident**  
1976/9118/100

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post                                   | Telefon     | Besøksadresse                       | Postadresse                            |
|------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |

Stempelmerker kr. 800 0,-  
 påsatt originaldokumentet og kassert  
 den 20.16 19.12.5  
 av Chr. Lundberg

ASKER OG BÆRUM  
 KARTREGISTRERINGSKONTOR  
 09118 \*20.5.76

**FESTE KONTRAKT.**  
 -----  
22.10.1893

Mellom undertegnede Johan Kirkerud som eier av eiendommen Kolsberg gård, gnr.90, bnr.1 i Bærum på den ene side og entreprenørfirmaet Brekke og Holt A/S på den annen side er det idag inngått denne avtale om feste av grunnareal:

**1. Areal.**

Det festede areal har en størrelse av ca 15 mål dekar. Arealet fremtrer inntegnet på vedlagte kartbilag som er signert av begge parter og som følger som bilag til denne kontrakt.

Arealet blir å fraskyldele hovedbølet så snart som mulig. Arealet bortfestes i den stand som det idag forefinnes og uten at det påhviler grunneieren opparbeidelsesforpliktelser av noen art.

Arealet forutsettes mellom partene bebygget overensstemmende med den reguleringsplanen som nu er under behandling. Endringer av betydning skal forelegges grunneieren for godkjennelse.

Festeren er berettiget til å oppdele det festede areal overensstemmende med reguleringsplanen samt å transportere sine fester-ttigheter vedrørende de enkelte deler av arealet til hus/leilighetskjøperne innen arealet. De enkelte delfestekontrakter skal inneholde de samme bestemmelser som denne hovedfeste-kontrakt.

Parsellene har fått Bnr. 58 og 59.

**2. Festetiden.**

Festetiden skal være 60 år og regnes fra det tidspunktet reguleringsplanen foreligger stadfestet og konsesjon foreligger meddelt festeren.

**3. Festeavgift.**

Festeavgiften skal ved inngåelsen av denne kontrakt være den av Bærum Prisnemnd fastsatte høyeste lovlige avgift, nemlig p.t. 5 % av festegrunnlaget som ved takst den 23.juli 1974. er satt til kr. 33.00 pr.m<sup>2</sup>, samlet festegrunnlag kr. 495.000,-

Festeavgiften betales forskuddvis til eieren eller den han bestemmer hvert halvår, første gang 8 dager etter at forutsetningene etter pkt.2 foreligger.

**4. Regulering av festeavgiften.**

Partene skal hvert 5te år kunne kreve festeavgiften regulert i samsvar med grunnverdiens prisutvikling i distriktet

-2-

blir enige om festeavgiftens størrelse, blir denne å fastsette av en nemnd på 3 medlemmer, jfr. punkt 13. Skjønnset er bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem.

I den utstrekning eiendommen blir bebygget med boliger finansiert av Den norske Stats Husbank vedtar grunneieren de festevilkår som Husbanken stiller så lenge disse lån påhviler eiendommen nemlig:

- a). Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b). Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet.
- c). Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10 år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.
- d). Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallede festeavgift for inntil ett år - foruten retten til fremtidig avgift - foran Husbankens panterett.

#### 5. Innløsning av arealet.

Efter at 10 år av festetiden er forløpet, skal grunneieren være berettiget til med 1 års varsel å kunne kreve de enkelte parseller innløst. Prisfastsettelsen og innløsningen skjer overensstemmende med reglene i punkt 7.

#### 6. Sikkerhet for festeavgiften.

Som sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg til enhver tid pant i de oppførte bygninger og festeretten for 1 - ett - års forfallede festeavgift. Denne panterettighet skal ha prioritet etter de byggelån som blir opptatt i norsk forretningsbank eller sparebank, og skal senere ha sikkerhet etter 1. prioritets pantelån i bygningene og festerettigheten innen 80 % av takstverdien, eventuelt for 1. og 2. prioritetslån innen den samme låneramme.

#### 7. Fornyelse av festet m.v.

Når festetiden løper ut har festeren krav på å få fornyet festet i perioder av 10 år om gangen eller også å få kjøpe tomtene.

Dersom eieren ønsker å selge parsellene til festeren skal festeren ha varsel i rekommandert brev minst 1 - ett - år før innløsningen skal finne sted. Dersom partene ikke kan bli enige om festeavgiften eller innløsningssum fastsettes denne

-3-

av offentlig skjønn eller takstnemnd. Eieren har valgetten etter at takst er avholdt.

8. Erklæring vedrørende vei-, vann- og kloakkreglement.

Partene i denne avtale er enige om at festeren skal ha fullmakt til på vegne av grunneieren og seg selv å undertegne samt tinglyse de standard erklæringer som Bærum kommune forlanger tinglyst på hver enkelt tomt før byggearbeidet settes igang.

9. Omkostningene.

Festeren bærer alle utgiften til tinglysning og stempling av festekontrakten, skylddeling, målebrev, pristakstgebyr samt provisjon. Disse utgifter forfaller til betaling etter hvert som de påløper.

10. Skatter.

Festeren bærer alle skatter og utgifter som påhviler eller måtte bli pålagt arealet og derpå oppførte bygninger, herunder eventuelle eiendomsskatter.

11. Forsikring.

Festeren forplikter seg til enhver tid å holde de oppførte bygninger forsvarlig forsikret.

12. Mislighold.

Betales ikke festeavgiften eller andre forpliktelser etter festekontrakten, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og bygningene festeren har oppført til tvangsauksjon. Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst ved voldgiftsnemnda jfr. punkt 13, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller hevning, skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverene etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjonen eller hevningen ved innen 1 - en - måned etter at varsel er gitt å innbetale festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som blir fastsatt av grunneieren.

-4-

13. Voldgift.

Twister og takster efter denne kontrakt avgjøres ved voldgift etter reglene i Rettergangslovens kap.32. Voldgiftsretten skal bestå av 3 personer og oppnevnes av Herredsskriveren i Asker og Bærum. Formannen skal ha kompetanse som for dommere. Avgjørelsen skal grunngis.

Bærum, den 6 / 2 1974.

Johan Kirkerud (s)  
-----Brekke og Holt A/S  
Jon Holt (s).  
-----

Jeg bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne kontrakt og at de er over 20 år.

Bærum, den 6 / 2 1974.

Christian Lindstad (s)  
advokat  
-----

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Kolsås Seniorsenter.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt til å føre protokoll.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 26 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Nils Inge Nilssen ble valgt til å medundertegne protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**

Styret får kr 142.000,- til intern fordeling.

## **5. Saker fra styret**

### **5.1 Endring av §15 i vedtektene - "Styret kommer med innstilling til valgkomiteen"**

Styret ønsker å gå bort fra dagens praksis, hvor valgkomiteen står for innstillingen av representanter til valgkomiteen.

Styret foreslår at det innføres en ny praksis der styret kommer med forslag til representanter i valgkomiteen.

**Vedtak:**

Forslag til nytt avsnitt i vedtektene §15: "Styret kommer med forslag til representanter i valgkomiteen".

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

### **5.2 Endring av §15 i vedtektene (1) - "Reduksjon av antall vararepresentanter"**

Styret foreslår å redusere antall vararepresentanter fra 5 til 3. På den måten er det flere som kan være aktuelle for å sitte i styret.

**Vedtak:**

Markerte endringer i §15 - (1) vedtas.

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

### **5.3 Endring av §5 - (4) - "Sameiet dekker ikke flislegging på balkong"**

Samtlige balkonger i sameiet har epoxy gulv. Enkelte beboere har i ettertid lagt fliser oppå epoxyen. Hvis man i fremtiden skal gjøre vedlikehold på epoxy gulv, vil ikke sameiet dekke nye fliser eller flislegging på balkong.

**Vedtak:**

Markerte endringer i §5 - (4) i vedtektene vedtas.

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

## **6. Budsjett for 2025**

Se vedlagte budsjett for 2025.

**Vedtak:**

Styrets budsjett tatt til orientering.

## **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder**

Aleksander Skodbo, på valg

**Vedtak:**

Per Frivold ble valgt som møteleder for 1 år.

**7.2 Valg av styremedlemmer**

Henrik Knutsen, på valg

Frank Hansen, på valg

Turid Sværen tar gjenvalg

Nils Inge Nilssen tar gjenvalg

**Vedtak:**

Bjørnar Hustveit ble valgt for 2 år.

Turid Sværen ble valgt for 2 år.

Nils Inge Nilssen ble valgt for 2 år.

Henrik Knutsen ble valgt for 1 år.

**7.3 Valg av varamedlemmer**

Thore-Erik Thoresen, på valg

Einar Seierstad, på valg

Gunn Kirsti Walle, på valg

Jo Haugen, på valg

Eldbjørg Strømsvåg Holseth, på valg

**Vedtak:**

Thore-Erik Thoresen ble valgt for 1 år.

Eli Frivold ble valgt for 1 år.

Gunn Kirsti Walle ble valgt for 1 år.

**7.4 Valg av valgkomité****Vedtak:**

Aleksander Skodbo ble valgt.

Styret utnevner 1 medlem til i valgkomitéen.

Årsmøtet ble avsluttet 18:55.

## Protokoll for Kolsberg Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                    |            |
|----------------|------------------------------------|------------|
| Møteleder      | Christian Gulaker Pedersen (sign.) | 24.04.2025 |
| Protokollvitne | Nils Inge Nilssen (sign.)          | 10.04.2025 |

## Resultatregnskap Kolsberg Boligsameie, 2024

|                                      | Note | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                     |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                      | 1    | 4 113 064           | 3 961 248           | 4 113 064        | 4 747 491        |
| Annen driftsinntekt                  | 2    | 128 926             | 96 554              | 0                | 0                |
| Sum inntekter                        |      | 4 241 990           | 4 057 802           | 4 113 064        | 4 747 491        |
| <b>Kostnader</b>                     |      |                     |                     |                  |                  |
| Ljnnskostnad                         | 3    | 342 524             | 516 853             | 490 000          | 498 500          |
| Kostnad lokaler                      | 4    | 1 215 127           | 1 086 690           | 1 226 800        | 1 282 000        |
| Verktjy, inventar og driftsmateriale | 5    | 13 018              | 12 856              | 0                | 0                |
| Reparasjon og vedlikehold            | 6    | 260 069             | 406 873             | 260 000          | 350 000          |
| Periodisk vedlikehold                | 7    | 276 225             | 2 707 752           | 0                | 0                |
| Annen driftskostnad                  | 8    | 1 220 974           | 1 386 406           | 1 205 300        | 1 256 000        |
| Sum kostnader                        |      | 3 327 937           | 6 117 429           | 3 182 100        | 3 386 500        |
| Resultat frjr finansielle poster     |      | 914 053             | -2 059 627          | 930 964          | 1 360 991        |
| <b>Finansielle poster</b>            |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                        | 9    | 88 551              | 142 703             | 0                | 0                |
| Finanskostnad                        | 10   | 1 542 302           | 1 313 718           | 1 300 000        | 1 528 195        |
| Sum finansielle poster               |      | -1 453 751          | -1 171 015          | -1 300 000       | -1 528 195       |
| j rsresultat                         |      | -539 698            | -3 230 642          | -369 036         | -167 204         |

## Balanse Kolsberg Boligsameie, 2024

|                               | Note | Balanse<br>2024-12 | Balanse<br>2023-12 |
|-------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>              |      |                    |                    |
| Anleggsmidler:                |      |                    |                    |
| Varige driftsmidler           |      |                    |                    |
| Finansielle anleggsmidler     |      |                    |                    |
| Andel ABBL                    |      | 300                | 300                |
| Sum finansielle anleggsmidler |      | 300                | 300                |
| Sum anleggsmidler             |      | 300                | 300                |
| <b>Omløpsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Fordringer                    |      |                    |                    |
| Restanse innbetalinger        |      | 12 609             | 1 593              |
| Andre fordringer              | 11   | 95 490             | 725 385            |
| Sum fordringer                |      | 108 099            | 726 978            |
| Bankinnskudd, kasse o.l       | 12   | 3 379 039          | 3 018 754          |
| Sum omløpsmidler              |      | 3 487 138          | 3 745 733          |
| Sum eiendeler                 |      | 3 487 438          | 3 746 033          |

## Balanse Kolsberg Boligsameie, 2024

|                                 | Note   | Balanse<br>2024-12 | Balanse<br>2023-12 |
|---------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenskapital og gjeld</b>    |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |        |                    |                    |
| Opptjent egenkapital            |        |                    |                    |
| Annen egenkapital               | 13     | -19 463 635        | -18 923 937        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |        | <b>-19 463 635</b> | <b>-18 923 937</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon    | 14, 15 | 22 122 311         | 22 386 377         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |        | <b>22 122 311</b>  | <b>22 386 377</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |        | 284 051            | 29 339             |
| Forskudd innbetalinger          |        | 337 122            | 70 762             |
| Annen kortsiktig gjeld          | 16     | 207 589            | 183 492            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |        | <b>828 762</b>     | <b>283 593</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |        | <b>22 951 073</b>  | <b>22 669 970</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |        | <b>3 487 438</b>   | <b>3 746 033</b>   |

Kolsberg Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Aleksander Skodbo  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Turi SvN ren  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henrik Knutsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nils Inge Nilssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frank Hansen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

I regnskapet består ende 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 pålydende 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 fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles påneopptak i sameiet, vil påneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

|                       | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader bolig | 2 579 776           | 2 881 056           | 2 579 776        | 2 986 126        |
| Avdrag ordinære pån   | 384 096             | 384 096             | 384 096          | 328 032          |
| Renter ordinære pån   | 1 149 192           | 696 096             | 1 149 192        | 1 433 333        |
| Sum                   | 4 113 064           | 3 961 248           | 4 113 064        | 4 747 491        |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

|                        | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Diverse inntekter      | 7 800               | 56 478              | 0                | 0                |
| Strøm el-bil           | 117 133             | 40 076              | 0                | 0                |
| Portpener, nøkler o.l. | 3 994               | 0                   | 0                | 0                |
| Sum                    | 128 926             | 96 554              | 0                | 0                |

### Note 3 - Lønnskostnad

|                                   | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Lønn til ansatte                  | 138 525             | 221 525             | 260 000          | 260 000          |
| P <sup>3</sup> lnppte feriepengar | 3 482               | 31 457              | 27 000           | 32 000           |
| P <sup>3</sup> lnppte feriepengar | 16 189              | 0                   | 0                | 0                |
| Styreonorar                       | 142 000             | 200 000             | 142 000          | 142 000          |
| Arbeidsgiveravgift                | 39 554              | 59 435              | 57 000           | 60 000           |
| Arbeidsgiveravgift feriepengar    | 2 774               | 4 435               | 4 000            | 4 500            |
| Sum                               | 342 524             | 516 853             | 490 000          | 498 500          |

Sameiet har ingen ansatte.

### Note 4 - Kostnad lokaler

|                                          | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Leie lokale og felleskostnader           | 1 044               | 841                 | 2 000            | 2 000            |
| Renovasjon, vann, avløp o.l.             | 611 775             | 535 006             | 590 000          | 650 000          |
| Lys, varme, energi                       | 226 152             | 228 803             | 245 000          | 240 000          |
| Renhold                                  | 182 763             | 137 049             | 189 000          | 195 000          |
| Ljpende drifts og serviceavtaler lokaler | 12 850              | 15 800              | 30 800           | 20 000           |
| Sommer- og vinterkostnader               | 180 544             | 169 190             | 170 000          | 175 000          |
| Sum                                      | 1 215 127           | 1 086 690           | 1 226 800        | 1 282 000        |

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

|                       | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Verktøy               | 11 349              | 12 856              | 0                | 0                |
| Datautstyr (hardware) | 1 669               | 0                   | 0                | 0                |
| Sum                   | 13 018              | 12 856              | 0                | 0                |

### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

|                                                  | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger              | 169 274             | 182 592             | 0                | 0                |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg           | 67 140              | 147 742             | 0                | 0                |
| Reparasjon og vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de | 13 654              | 66 539              | 0                | 0                |
| Reparasjon og vedlikehold annet                  | 0                   | 0                   | 260 000          | 350 000          |
| Forsikringsskadesaker                            | 10 000              | 10 000              | 0                | 0                |
| Sum                                              | 260 069             | 406 873             | 260 000          | 350 000          |

### Note 7 - Periodisk vedlikehold

|                     | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Balkonger/terrasser | 276 225             | 0                   | 0                | 0                |
| Sum                 | 276 225             | 2 707 752           | 0                | 0                |

## Note 8 - Annen driftskostnad

|                                       | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Forretningsførerhonorar               | 172 931             | 165 040             | 167 000          | 178 000          |
| Andre driftskostnader                 | 0                   | 0                   | 300              | 0                |
| Annen fremmed tjeneste                | 0                   | 192 868             | 0                | 0                |
| Kontorrekvisita                       | 2 000               | 0                   | 0                | 0                |
| Møte, kurs, oppdatering o.l.          | 20 781              | 0                   | 30 000           | 0                |
| Porto og andre framsendelseskostnader | 6 437               | 5 616               | 6 000            | 8 000            |
| Elektroniske fellesavtaler            | 471 572             | 431 443             | 452 000          | 480 000          |
| Gave, ikke fradragsberettiget         | 0                   | 0                   | 500              | 500              |
| Kontingent boligbyggelaget            | 500                 | 500                 | 500              | 500              |
| Forsikringspremie                     | 342 546             | 389 757             | 343 000          | 379 000          |
| Styre- og bedriftsforsamlingsmøter    | 7 596               | 6 543               | 10 000           | 10 000           |
| Eiendomskatt og festeavgift           | 184 019             | 184 019             | 185 000          | 185 000          |
| Bank og kortgebyrer                   | 6 425               | 5 904               | 7 000            | 7 000            |
| Kostnader for bomiljøtiltak           | 6 168               | 4 716               | 4 000            | 8 000            |
| Sum                                   | 1 220 974           | 1 386 406           | 1 205 300        | 1 256 000        |

## Note 9 - Finansinntekt

|                                  | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter p <sup>3</sup> restanse   | 4 041               | 132                 | 0                | 0                |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 83 754              | 0                   | 0                | 0                |
| Renter plasseringskonto          | 756                 | 105 703             | 0                | 0                |
| Finansinntekt                    | 0                   | 36 868              | 0                | 0                |
| Sum                              | 88 551              | 142 703             | 0                | 0                |

## Note 10 - Finanskostnad

|                               | Regnskap<br>2024-12 | Regnskap<br>2023-12 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig låne | 1 542 302           | 1 313 718           | 1 300 000        | 1 528 195        |
| Sum                           | 1 542 302           | 1 313 718           | 1 300 000        | 1 528 195        |

## Note 11 - Andre fordringer

|                              | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Periodisering kostnader      | 79 739           | 0                |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 751           | 0                |
| Erstatningsmessige skader    | 0                | 725 385          |
| Sum                          | 95 490           | 725 385          |
| Kortsiktige fordringer       |                  |                  |

## Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                          | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 1 544 487        | 398 085          |
| Sparekonto Boligbanken   | 1 786 564        | 2 602 810        |
| Skattetrekkskonto        | 47 988           | 17 860           |
| Sum                      | 3 379 039        | 3 018 754        |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

## Note 13 - Egenkapital

|                       | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital  |                  |                  |
| Annen egenkapital     |                  |                  |
| IB annen egenkapital  | -18 923 937      | -15 693 295      |
| Fra 3 rets resultat   | -539 698         | -3 230 642       |
| Sum annen egenkapital | -19 463 635      | -18 923 937      |
| Sum egenkapital       | -19 463 635      | -18 923 937      |

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

## Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|               | Balanse<br>2024-12 | Balanse<br>2023-12 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Gjeldsbrevlån | 22 122 311         | 22 386 377         |
| Sum           | 22 122 311         | 22 386 377         |

Det er stilt følgende pant: 0,-

## Note 15 - Gjeld

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Kreditor:              | Handelsbanken          |
| Formål:                | Rehabilitering fasader |
| L³ nenummer:           | 94907063687            |
| L³ netype:             | Annuitet               |
| Opptaksår:             | 2022                   |
| Rentesats:             | 6.95 %                 |
| Beregnet innfridd:     | 31.03.2052             |
| Opprinnelig lånebeløp: | 23 000 000             |
| L³ nesaldo 01.01:      | 22 386 281             |
| Avdrag i perioden:     | 264 066                |
| L³ nesaldo 31.12:      | 22 122 215             |
| Saldo 5 år frem i tid: | 20 472 173             |

## Gjeld

|                                                                    | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på n 94907063687 | 48           | 274 199           | 13 161 552      |
|                                                                    | 16           | 253 844           | 4 061 504       |
|                                                                    | 24           | 204 132           | 4 899 168       |

## Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

|                            | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattetrekk                | 47 988           | 17 860           |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 16 100           | 14 482           |
| P³ løst arbeidsgiveravgift | 2 460            | 2 460            |
| P³ løst arbeidsgiveravgift | 511              | 2 173            |
| P³ løst feriepenger        | 3 624            | 15 410           |
| P³ løst feriepenger        | 16 048           | 16 048           |
| P³ løst renter             | 117 623          | 115 059          |
| Utleggskonto               | 3 236            | 0                |
| Sum                        | 207 589          | 183 492          |

## Note 17 - Disponible midler

|                                       | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB        | 3 462 140        | 7 014 646        |
| Endringer disponible midler:          |                  |                  |
| i rets resultat (se resultatregnskap) | -539 698         | -3 230 642       |
| Fradrag for avdrag langsiktig låne    | -264 066         | -321 864         |
| i rets endring disponible midler      | -803 764         | -3 552 506       |
| Disponible midler UB                  | 2 658 376        | 3 462 140        |

## Resultat og balanse med noter for Kolsberg Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Kolsberg Boligsameie

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Aleksander Skodbo (sign.) | 01.03.2025 |
| Styremedlem | Henrik Knutsen (sign.)    | 28.02.2025 |
| Styremedlem | Turi Sværen (sign.)       | 27.02.2025 |
| Styremedlem | Nils Inge Nilssen (sign.) | 25.02.2025 |
| Styremedlem | Frank Hansen (sign.)      | 25.02.2025 |



## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Nedre Kolsberggrend 8  
1352 KOLSÅS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karianne Øiestad

**Telefon:** 909 37 280  
**E-post:** Karianne.oiestad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre