

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 5 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 270 386,-
Omkostn.: Kr 155 670,-
Total ink omk.: Kr 6 326 056,-
Felleskostn.: Kr 5 192,-
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 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 58
Snr. 83
Oppdragsnr.: 1007250050

Lys og romslig 4-roms | solrik vestvendt balkong på 12 m² | garasjeplass m/ elbillader

Velkommen til Nedre Kolsberggrend 8! En lys og velholdt 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Kolsås. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, samtidig som du har gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten ligger få minutters gange fra Kolsås senter med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Like i nærheten finner du Kolsås T-banestasjon, hvor linje 3 tar deg effektivt til Oslo sentrum på ca. 25 minutter. Området er svært familievennlig med kort vei til Kolsås barnehage.

Høydepunkter:

- Lys og romslig planløsning med 3 gode soverom
- Stor vestvendt balkong på hele 12 m² med gode solforhold
- Bad og separat wc
- Stille og tilbaketrukket beliggenhet
- Garasjeplass m/ elbillader
- Kjellerbod på ca. 5 m²
- Lave felleskostnader



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 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 96 kvm Entré, kjøkken, bad, wc, 3 soverom, stue med utgang til balkong

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 kvm Balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

10325 kvm

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 rullerulleskiløype. 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 rapport

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 fremstår som gjennomgående lys og innbydende. Den inneholder entré, kjøkken, bad, separat wc, tre soverom og stue med utgang til balkong. Balkongen er vestvendt og gir gode solforhold store deler av dagen. Det medfølger også kjellerbod samt biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Selger opplyser at ventilasjonsanlegget i leiligheten er renset i regi av borettslaget. Videre er sikringsskapet nylig oppgradert til moderne automatsikringer av autorisert elektriker. Varmtvannsbereder på kjøkken er skiftet i styrets regi, og kjøkkenkran er byttet. Det er også planlagt utskiftning av to blandebatterier på bad og toalett grunnet utette pakninger.

Standard

Balkong:

Vestvendt balkong i murkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 12 m². 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 frostet glass.

Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskeum 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 sisterner. 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.

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra selger:

Selger opplyser at ventilasjonsanlegget i leiligheten er renset i regi av borettslaget. Videre er hele sikringsskapet nylig skiftet til moderne automatsikringer av elektriker. Varmtvannsbereder på kjøkken er skiftet i styrets regi, og kjøkkenkran er byttet. Det er planlagt utskiftning av to blandebatterier på bad og toalett grunnet utette pakninger.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett inkl.

Parkering

Eksklusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

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.

Energimerke

Ikke angitt

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 900 000

Omkostninger kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

273 282 (Andel av fellesgjeld)

6 173 282 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

154 320 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

155 670 (Omkostninger totalt)

167 570 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 370 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 328 952 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 340 852 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 343 652 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 565 870 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 263 481 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

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 om 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: 3 333,-

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 5 192

Andel Fellesgjeld

Kr 270 386

Fellesgjeld pr. dato

30.01.2026

Andel fellesformue

Kr 32 562

Andel fellesformue dato

30.01.2026

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

Lånenummer: 94907063687, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 314

Saldo per 30.01.2026: 21 814 670

Andel av saldo: 270 387

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

ABB

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 Klinikk

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmegler 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 rettshjelpsforsikring 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. 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
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Marianne Falmark Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig

marianne.falmark.andersen@aktiv.no

Tlf: 454 33 494

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

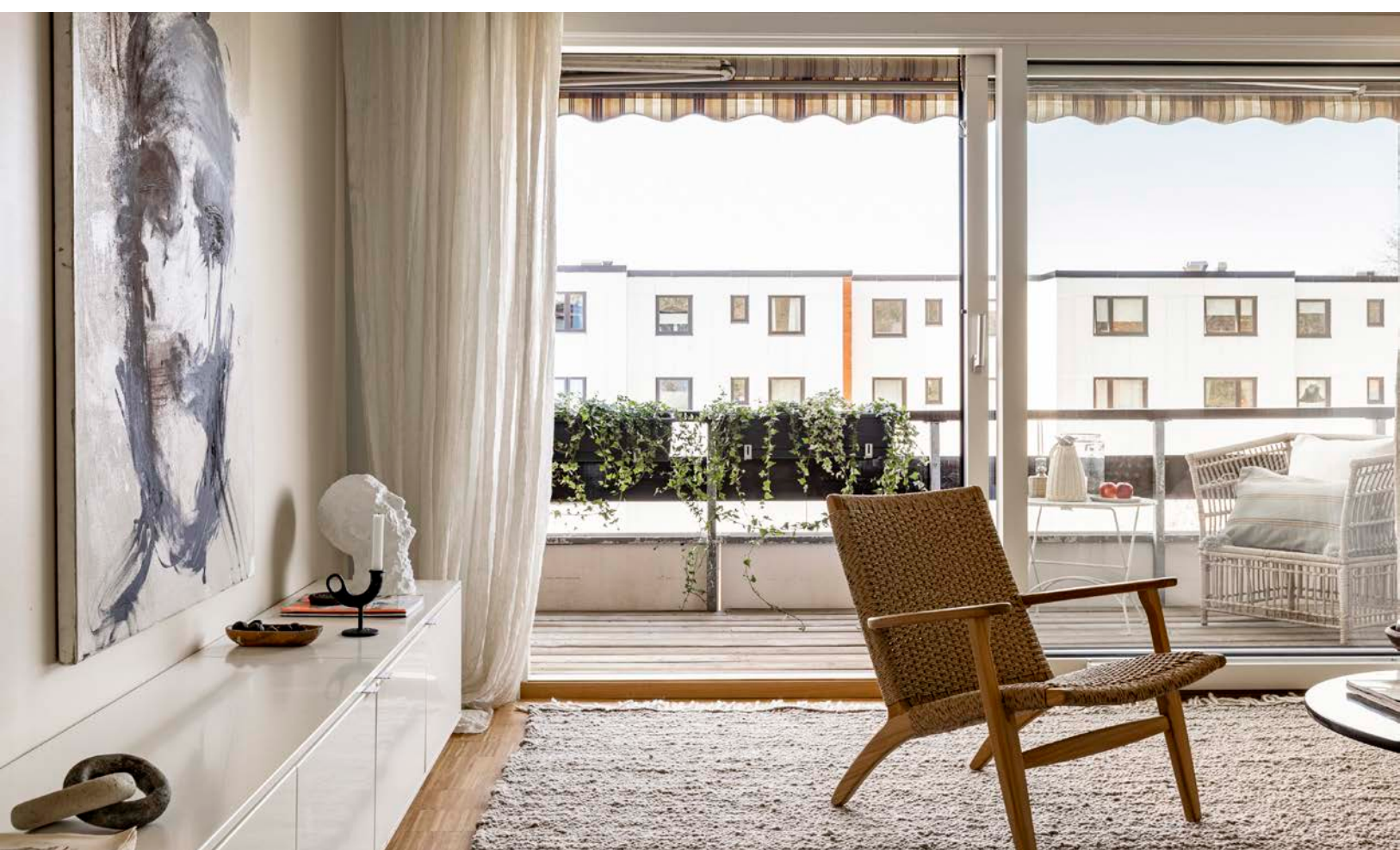
30.01.2026



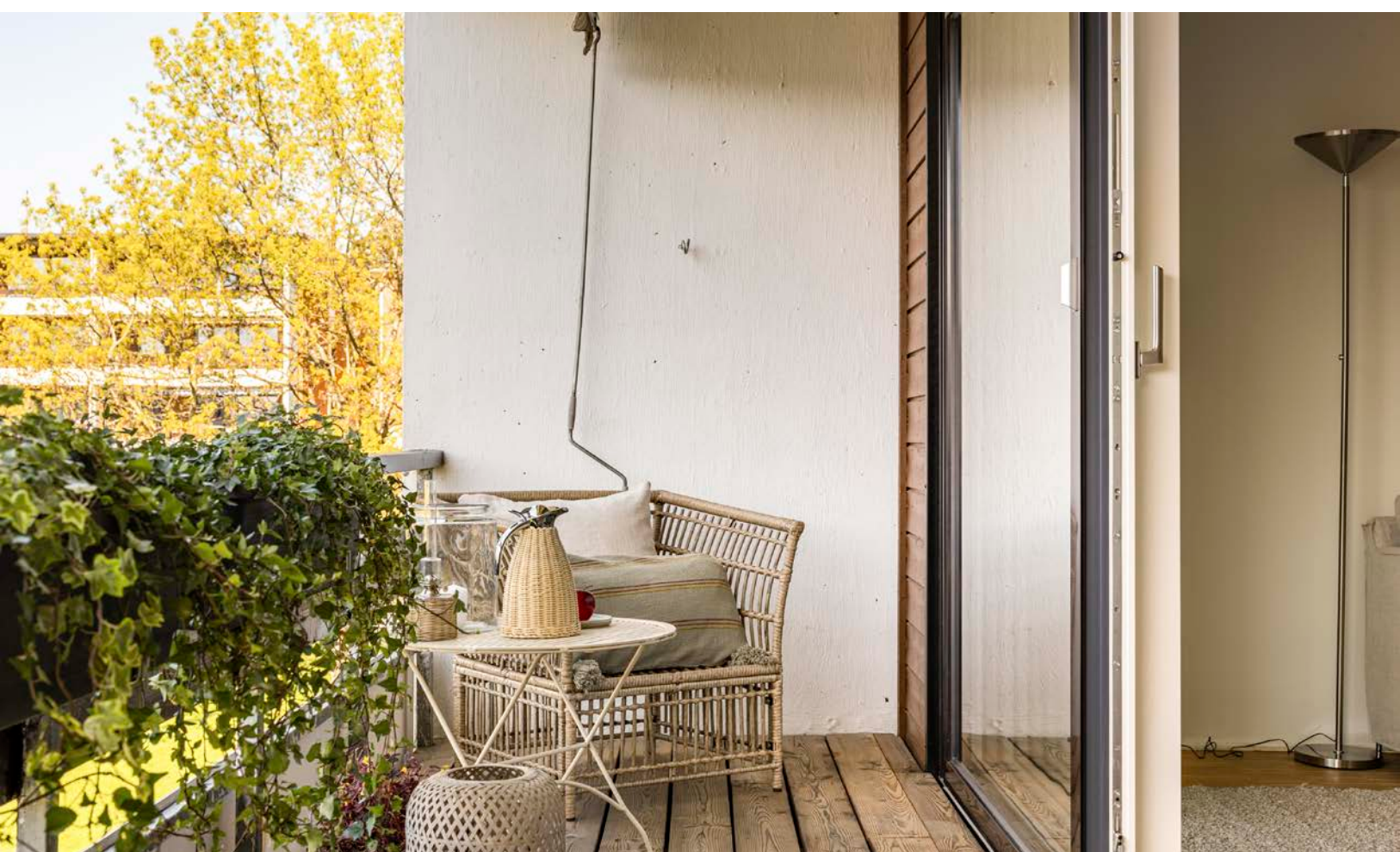
Nedre Kolsberggrend 8





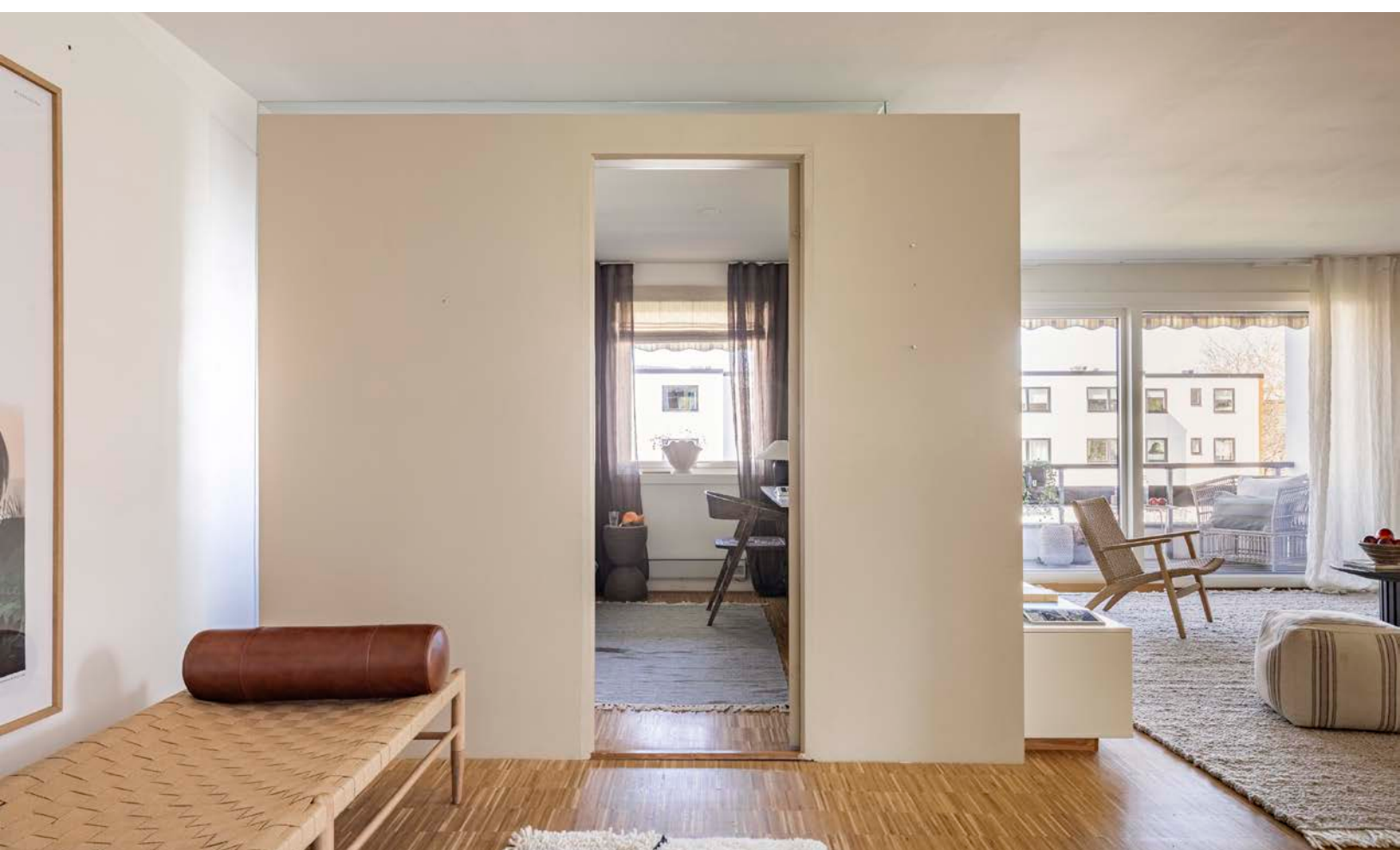




















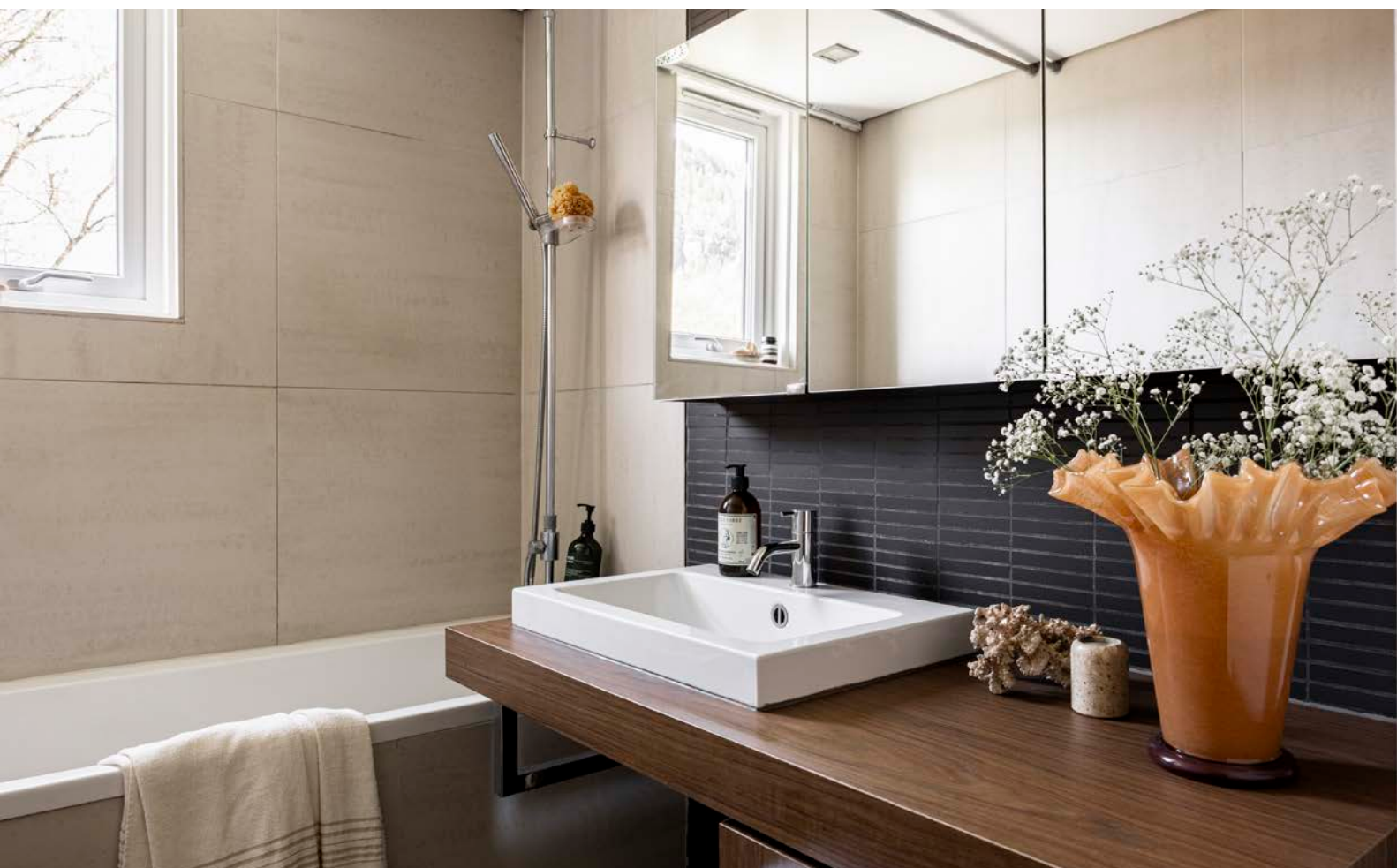






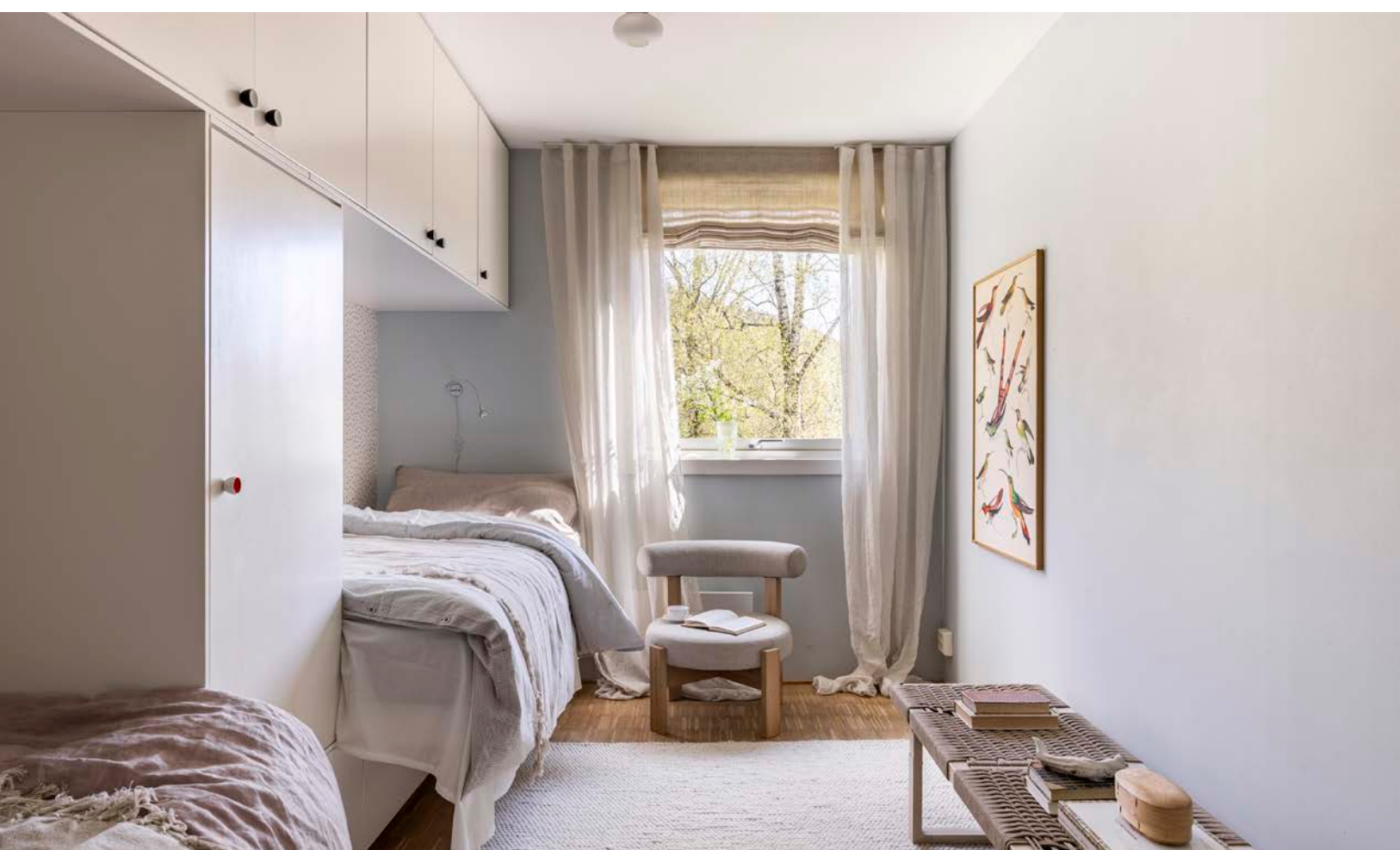




















Vedlegg

Nedre Kolsberggrend 8 1352 KOLSÅS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1980

BRA: 101 m²

BRA-i: 96 m²

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 forenklete 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
Totalt m²	101	96	5	0	12

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.
Totalt m²	96	93	3		

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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
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
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik noen steder mellom 15 og 18 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
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
Oppsummering av avtrekk	TG-1

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 systerne?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Det er fliser på gulv med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og finerplater.	
Servant og veggfestet toalett med skjult systerne.	
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
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
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
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
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 karmen 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. Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene 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.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er normalt godt vedlikeholdt.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Det er hvite glatte dører.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på dørene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
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? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1007250050

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.

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 cde3d2885ed84978	25.04.2025 16:17:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
LIV TORUN HOPE	2e9d6e3b0d66825ef4cd49 235a821fc3c0150f55	25.04.2025 14:32:20 UTC	Signer authenticated by 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

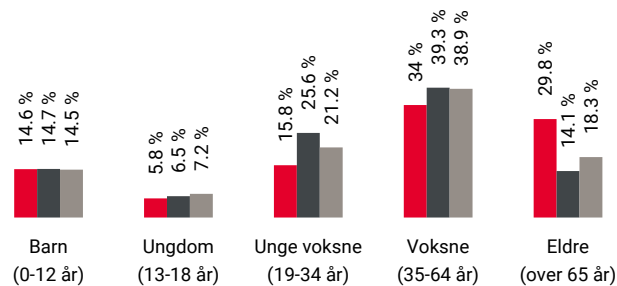
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gabbroveien	584	285
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

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

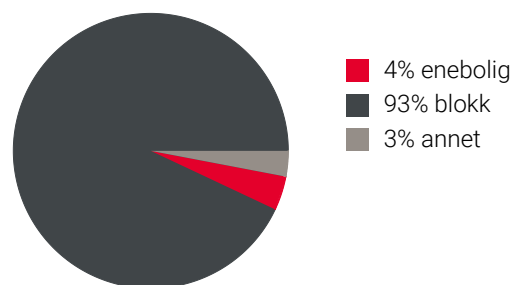
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **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



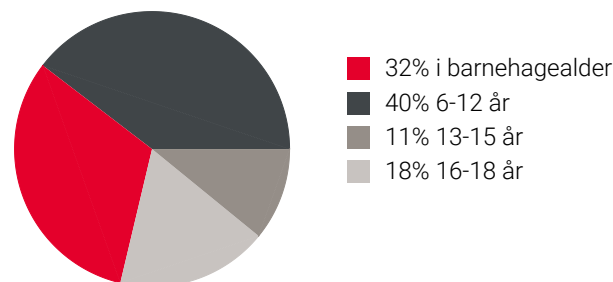
«Barnevennlig, sentralt, landlig»
Sitat fra en lokalkjent



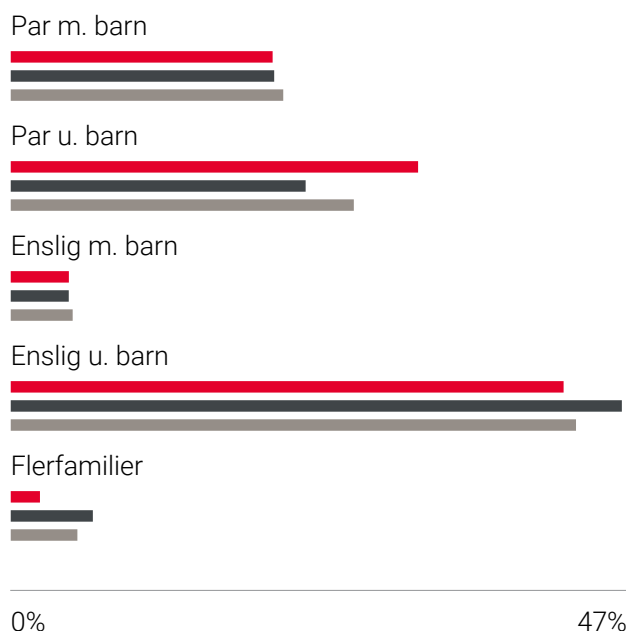
Varer/Tjenester

-  Kolsås Senter 4 min 
-  Boots apotek Kolsås 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



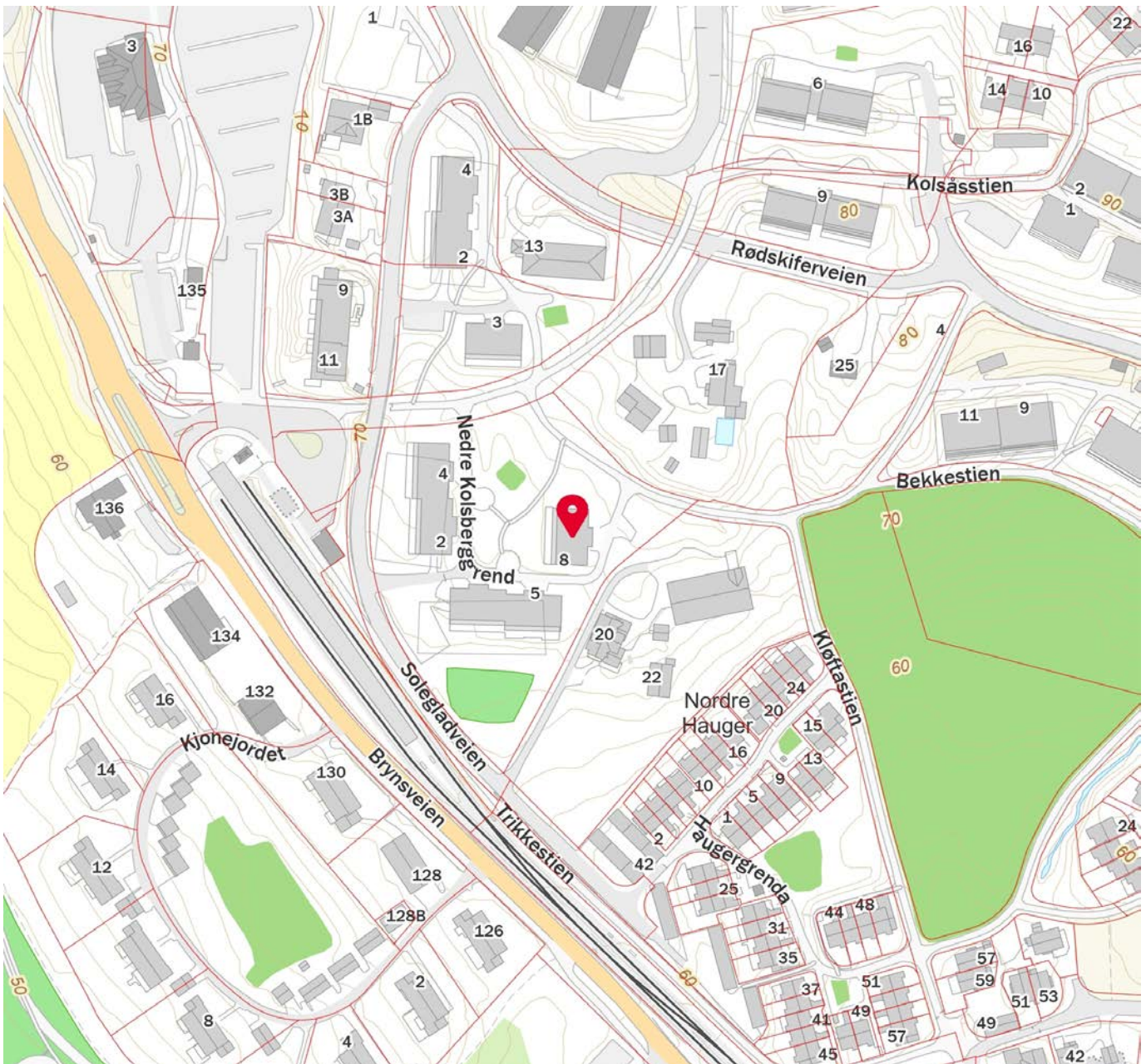
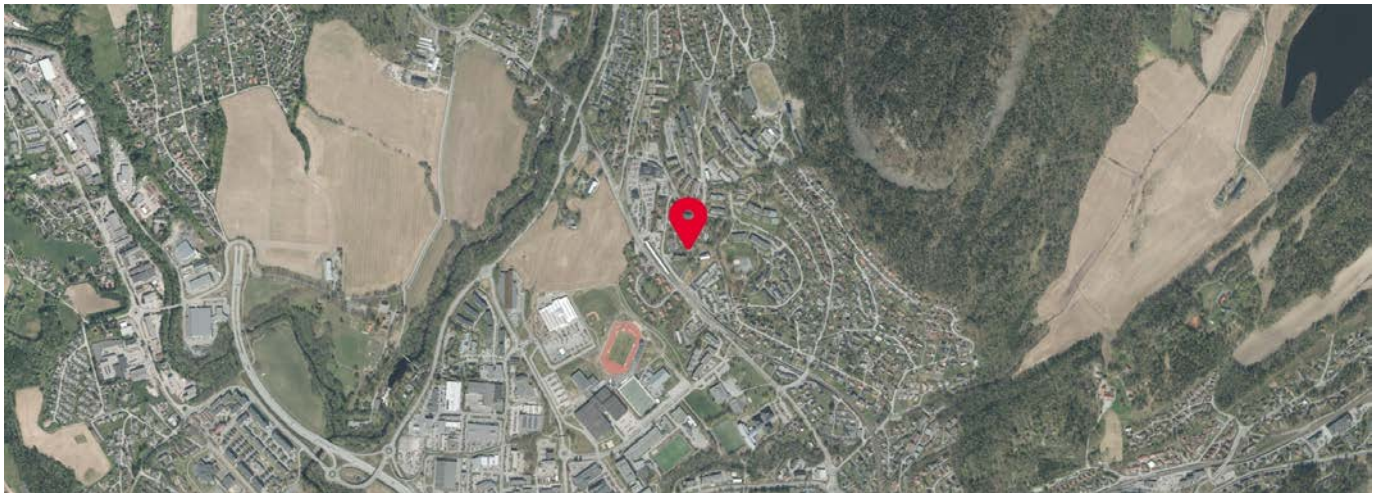
Familiesammensetning



-  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

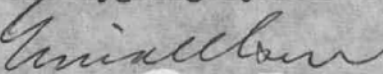
En viser til Deres brev av 27.juni d.å. om brukstillatelse
for boligblokk på ovennevnte eiendom.

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.

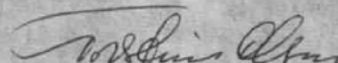
Ferdigattest vil ikke bli gitt før parkeringsplassene og utom-
husområdene er opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

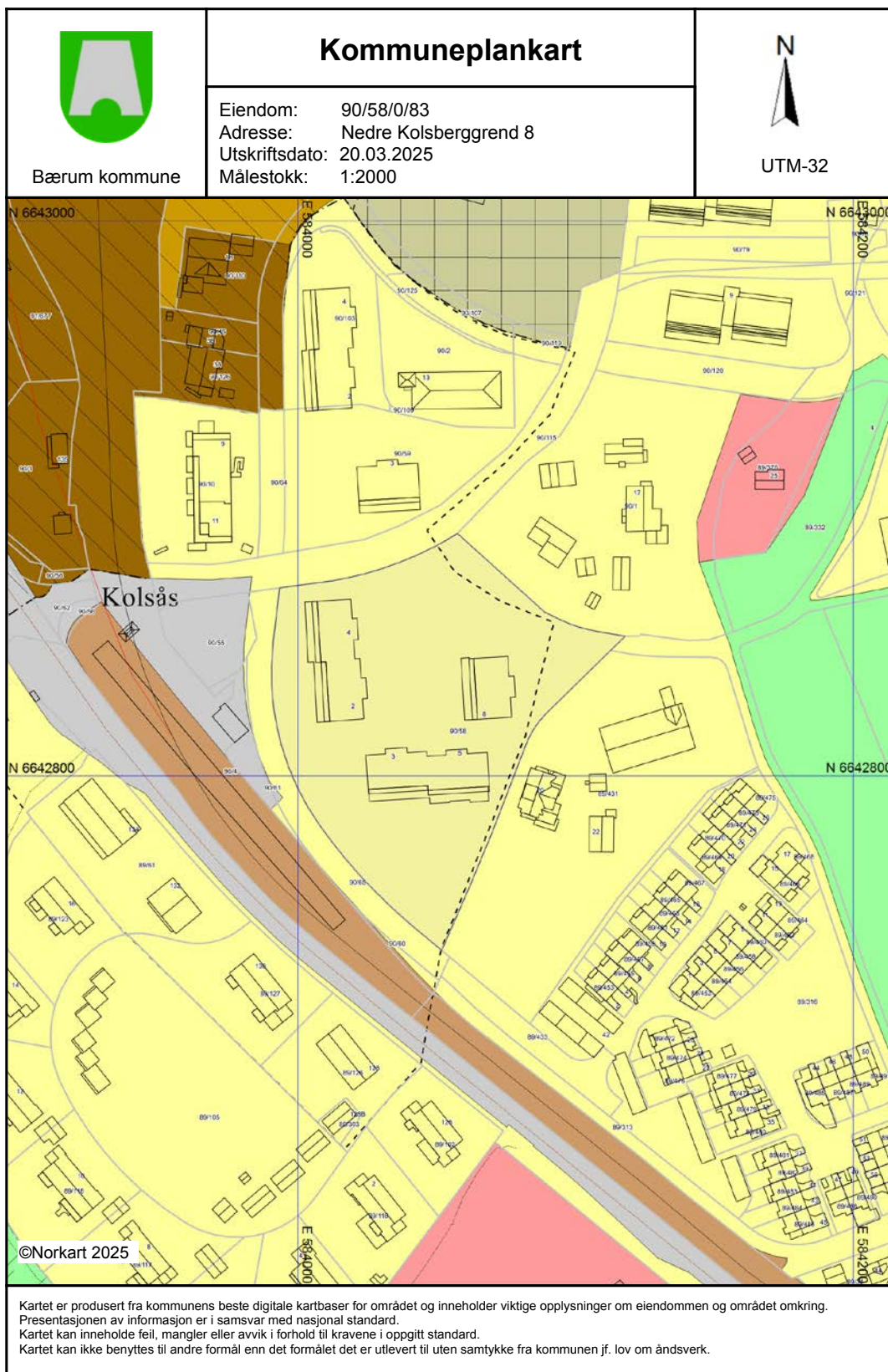


Einar P. Olsen

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 Haukelandsplass 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	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
90/123	Tak over balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
22/2498	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 1 av 2

Kolsberg Boligsameie	Vår ref.:	34/83
Nedre Kolsberggrend 8	Type:	Sameie
1352 KOLSÅS	Eiere:	Randi Lisbeth Hope, Liv Torun Hope
Organisasjonsnr: 990 222 738	Seksjonsnr:	83

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 192

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 333
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 549
	AVDRAG LÅN	310

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	270 386	Gjeld siste årsoppg.: 293 502
Klient ajourf. lån:	21 814 670	Klient gj. s. årsoppg.: 23 678 599

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907063687, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 314

Saldo per 30.01.2026: 21 814 670

Andel av saldo: 270 387

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

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Eksklusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	32 562	Gjeld:	293 502	Andre inntekter:	1 194
		Utgifter:	18 656		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 90/58 - seksjon:83

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:92 009,50

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 2 av 2

Kolsberg Boligsameie	Vår ref.:	34/83
Nedre Kolsberggrend 8	Type:	Sameie
1352 KOLSÅS	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 , 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-)
 Beplanting 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
 Sameie har egen Facebook side: [Kolsberg Boligsameie](https://www.facebook.com/Kolsberg-Boligsameie)
 Styrets mailadresse: 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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
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
Utgifter					
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
Finansielle poster					
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 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
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 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-18 923 937	-15 693 295
Sum egenkapital		-18 923 937	-15 693 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	22 386 377	22 708 241
Sum langsiktig gjeld		22 386 377	22 708 241
Kortsiktig gjeld			
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 fortløpende 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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	3 961 248	3 961 248	3 961 248	4 113 064

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	516 853	309 092	559 700	490 000

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	420 307	120 204	260 000	260 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fasade	2 707 752	19 989 650	3 000 000	0
Sum	2 707 752	19 989 650	3 000 000	0

Note 7 - Finansinntekt

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

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	1 313 718	629 368	690 000	1 300 000
Sum	1 313 718	629 368	690 000	1 300 000

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
Sum	725 385	298 638
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
Sum	3 018 754	7 226 326

Skattetrekksskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekksskonto for ABBLs kjenter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
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
Sum	22 386 377	22 708 241

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
Sum	183 492	105 350

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

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering fasader
Lånenummer:	94907063687
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
Lånesaldo 31.12:	22 386 281
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.

Statsautoriserte 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

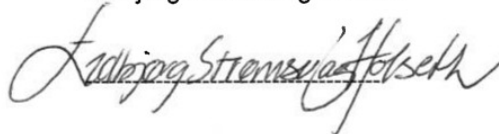
- Gunnar Svenson, Øvre Kolsberggrend 2. *Ikke deltatt, Gjenvalg ?*
- Eldbjørg Strømsvåg Holseth, Nedre Kolsberggrend 4. *Gjenvalg 1 år,*
 - *Stiller som ny vararepresentant,*
 - *om ikke Frank Hansen gis mulighet.*
- Eli Frivold, Nedre Kolsberggrend 3. *Gjenvalg 1 år*

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

Seksjonseierens 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

Seksjonseierens 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, besluttet 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 besluttet, 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 Tvister

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

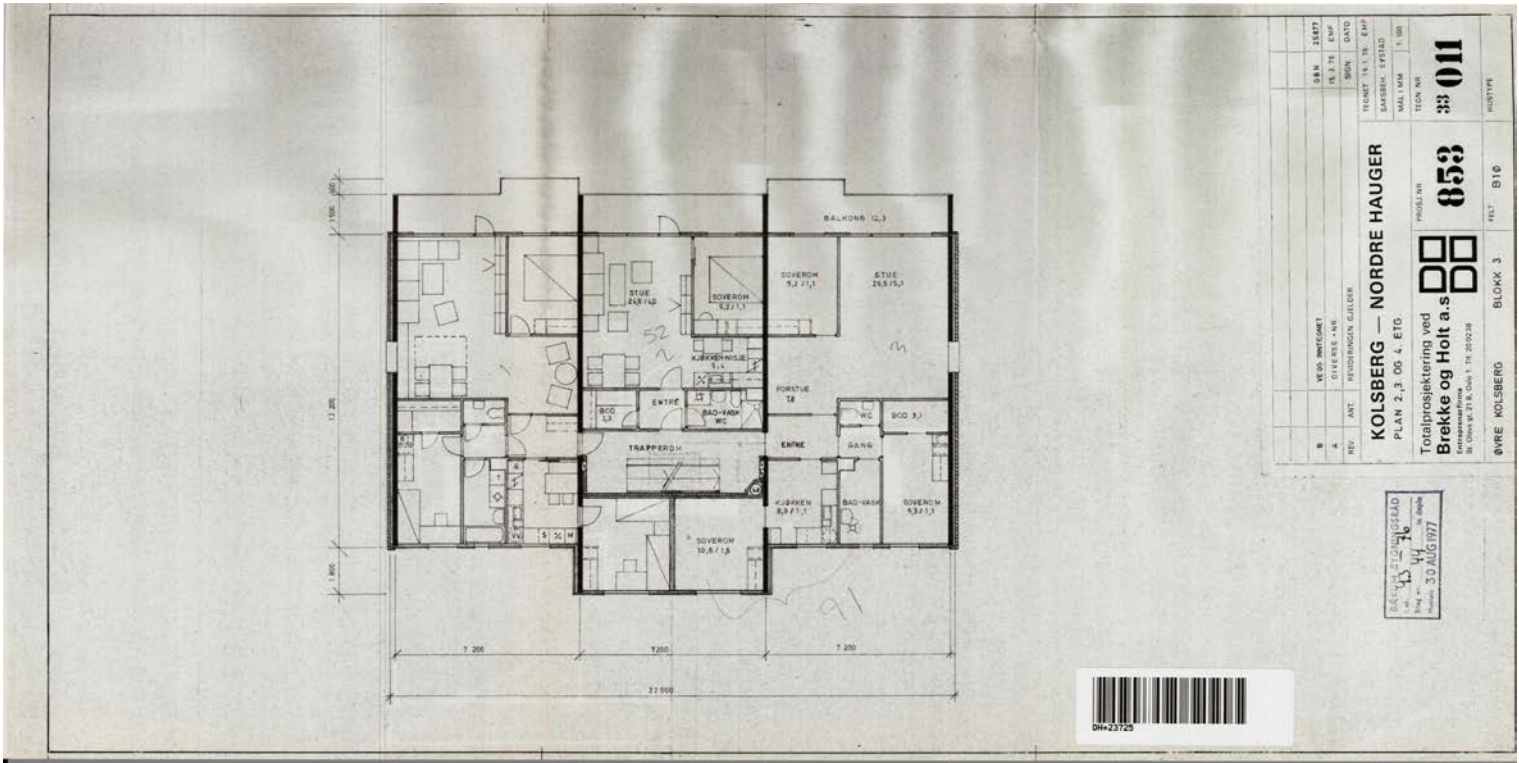
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

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



B		VEDSØ HENTING		G.B.N.		25477	
GJØRERS - NR.		GJØRERS - NR.		H.S.T.S. ENP.			
REV.		ANT.		SPØR. DATO			
		PERSOENLIGEN GJØRER.		TILGETT I T.D. ENP.			
				KOLBERG - NORDRE HAUGER			
				PLAN 2, 3 OG 4, ETO.			
				PROSJEKT NR.		TEK. NR.	
				853		33 011	
				Totalprosjektering ved			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			
				Brekke og Holt a.s.			

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, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

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

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. Arealet.

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 godkjenning.

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.m², 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. Skjønnnet 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
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
Kostnader					
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
Finansielle poster					
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 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
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 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-19 463 635	-18 923 937
Sum egenkapital		-19 463 635	-18 923 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	22 122 311	22 386 377
Sum langsiktig gjeld		22 122 311	22 386 377
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		284 051	29 339
Forskudd innbetalinger		337 122	70 762
Annen kortsiktig gjeld	16	207 589	183 492
Sum kortsiktig gjeld		828 762	283 593
Sum gjeld		22 951 073	22 669 970
Sum egenkapital og gjeld		3 487 438	3 746 033

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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	138 525	221 525	260 000	260 000
P ³ lnppte feriepengar	3 482	31 457	27 000	32 000
P ³ 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 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 ³ 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Balkonger/terrasser	276 225	0	0	0
Sum	276 225	2 707 752	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 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 fradragberettiget	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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter p ³ 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 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 2024-12	Balanse 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 løpt arbeidsgiveravgift	2 460	2 460
P³ løpt arbeidsgiveravgift	511	2 173
P³ løpt feriepenger	3 624	15 410
P³ løpt feriepenger	16 048	16 048
P³ løpt 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 eiendom (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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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