

aktiv.



Fururabben 16A, 1361 ØSTERÅS

Lekker 4-roms leilighet renoverert i 2026. Vestvendt balkong. 3 min til Lijordet T-banestasjon. *Parkering



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

Marius Stormfelt

Mobil 917 14 855

E-post marius.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 226 360,-
Omkostn.: Kr 188 290,-
Total ink omk.: Kr 7 664 650,-
Felleskostn.: Kr 5 500,-
Selger: Christian Andreas Skajaa
Martine Finbak Skajaa

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 81/85 kvm
Tomtstr.: 18418 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 200
Gnr. 33, bnr. 4
Gnr. 33, bnr. 250
Gnr. 33, bnr. 251
Gnr. 34, bnr. 15
Gnr. 34, bnr. 508
Gnr. 34, bnr. 509
Gnr. 34, bnr. 510
Gnr. 34, bnr. 511
Gnr. 34, bnr. 514
Gnr. 34, bnr. 515
Gnr. 34, bnr. 516
Gnr. 34, bnr. 517
Gnr. 34, bnr. 518

Lækker 4-roms leilighet renovert i 2026. Vestvendt balkong. 3 min til Lijordet T-banestasjon. *Parkering

En lekker og nyrenovert 4-roms leilighet i et veldrevet og trivelig boligsameie på Østerås, omgitt av vakre og velstelte grøntområder. Leiligheten har en smart og funksjonell planløsning med romslig entré/gang, lys og luftig stue, lekkert kjøkken, tre gode soverom og delikat bad. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 9 kvm.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt område på Østerås/ Eiksmarka, med kort gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Samtidig har du lett tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

- Renovert 2026
- Herdet tregulv i Eik
- HTH kjøkken
- Takhøyde på 2,5m
- Varmtvann og oppvarming ink i fellesutgiftene
- Vestvendt balkong
- 3 min gange til Lijordet T-banestasjon
- Kort vei til "alt" av fasiliteter
- Markanært



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm 2 boder.

3. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det følger to stk boder i felles kjellerareal, én merket M3 på ca. 2 m² og én merket G3 ca. 2 m². Bodene er fremvist av hjemmelshaver og lagt til beregningen som BRA-e. Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan på generelt basis være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18418 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 18 418 kvm for sameiet med pent opparbeidet fellestomt bestående av gressplen, busker, lekeplasser og trær.

Beliggenhet

Fururabben ligger usjenert til i grønne omgivelser med skog, stier, lekeplasser og åpne områder. Her finner du et trygt, etablert nabolag med hyggelige naboer og et godt blandet bomiljø for både småbarnsfamilier og andre beboere. Felles hage og uteområder brukes flittig, og området er preget av ro og fellesskap.

Gangavstand til Østerås senter med apotek, vinmonopol, dagligvare, treningssenter og bakeri, samt Eiksmarka senter med butikker, spisesteder og helsestasjon. Joker og Coop Extra ligger også i nærheten.

Området har mange tur- og sykkelstier, perfekt for trilletter, løpeturer og hundelufting. Nærheten til Eiksmarka Tennisklubb, Haga og Grini Golfklubb, ridesenter på Østern Brug og Fossum idrettsanlegg gir gode treningsmuligheter hele året. Vinterstid kan man gå på ski i lysløyper i Bærumsmarka, som også byr på turstier og badevann.

Området tilhører Eikeli barneskole og Østerås ungdomsskole, med Eikeli videregående skole i nærheten. Flere barnehager ligger også tett på, blant annet Fururabben og Østerås barnehage.

Ca. 3 min gange til Lijordet T-banestasjon og buss mot Bekkestua, Sandvika, Skøyen og Oslo sentrum, med reisetid til sentrum på ca. 15 minutter.

Fururabben kombinerer et trygt og rolig nabolag med grønne omgivelser, gode servicetilbud, fritidsmuligheter og korte avstander til skole, barnehage og kollektivtransport – ideelt for barnefamilier og de som ønsker et trivelig bomiljø.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Østerås barnehage Avd Fururabben
- Østerås barnehage
- Østerås barnehage Avd Ovenbakken

Barneskoler

- Eiksmarka skole
- Eikeli skole
- Steinerskolen

Ungdomsskoler

- Østerås skole
- Hosletoppen skole

Videregående skoler

- Eikeli videregående skole
- Norges Toppidrettsgymnas Bærum

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1958.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016 og 2022. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Etasjeskiller er av betongdekke.

Vindu på soverom og kjøkken med tre-lags glass og prod.dato 2016. Vindu i stue med tre-lags glass og prod.dato 2022. Malt balkongdør i tre merket med prod.år 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent år.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.04.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Det er typisk for boliger fra 1958 og utgjør ingen umiddelbar fare. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 3 - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - Etasje 3 - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Det følger av info fra selger at vegg mot kjøkkenøy har ventil som er koblet mot felles kanaler for ventilering, med naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Beta VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: En radiator ble fjernet under vinduet der det nye kjøkkenet plassert. Gamle radiatorrør på badet ble fjernet etter godkjenning fra naboer og styret.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid: Ski Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2026 byttet sikringer, satt inn nye kurser, trukket nye kabler fra sikringsskapet inn i leiligheten, byttet takpunkter, lysbrytere og stikkontakter innvendig i leiligheten. Varmekabler ble lagt i badegulvet. Nye termostater til badegulv og til gulvet i gangen.

Det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Tidligere eier har observert sølvkre på badet og skjeggkre på kjøkkenet. Dette er ikke observert etter at leiligheten ble pusset opp i 2026.

Til informasjon er boligen vasket før visning, og det vil ikke bli vasket ytterligere til overtakelse.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 85 kvm

BRA-i:

Leilighet:

3. etasje 81 kvm: Entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

BRA-e:

Bod:

-1. underetasje 4 kvm: 2 boder.

Åpent areal:

Leilighet:

3. etasje 9 kvm: Vestvendt balkong.

Boligen disponerer 2 kjellerboder iht. husordensreglene.

Standard

Velkommen til Fururabben 16A, presentert av Marius Stormfelt v/Aktiv Eiendomsmegling!

En lekker og nyrenovert 4-roms leilighet i et veldrevet og trivelig boligsameie på Østerås, omgitt av vakre og velstelte grøntområder. Leiligheten har en smart og funksjonell planløsning med romslig entré/gang med masse garderobeplass, lys og luftig stue, lekkert kjøkken fra HTH, tre gode soverom og delikat bad. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 9 kvm.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt område på Østerås/Eiksmarka, med kort gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Samtidig har du lett tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

- Renovert anno 2026 i høy kvalitet
- Herdet tregulv i Eik
- HTH kjøkken med kvalitets hvitevarer
- Skjult elektrisk anlegg
- Smartsystem for lys
- Takhøyde på 2,5m
- Utsikt mot Oslofjorden og Holmenkollen fra kjøkken/soverom
- Hyggelig utsyn mot sameiets fellesområder fra balkong
- 2 boder
- Varmtvann og oppvarming ink i fellesutgiftene
- Vestvendt balkong
- 3 min gange til Lijordet T-banestasjon
- 5 min gange til søndagsåpen Joker med post i butikk
- Markanært
- Gode parkeringsforhold på sameiets fellesområder
- Mulighet for leie fast P-plass/garasje etter ansennitet
- 6 El-bil ladere på parkeringsområdene

Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i romslig plassbygd garderobeskap. Øvrig praktisk planløsning som gir tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Moderne og lys stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en romslig og sosial planløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet gir gode muligheter for varierte innredningsløsninger. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 9 kvm.

Kjøkken:

Nytt kjøkken fra HTH med moderne innredning og gjennomgående høy standard. Kjøkkenet har slette fronter som gir et stilrent og tidløst uttrykk, kombinert med slitesterk laminert benkeplate. Det er utstyrt med underlimt oppvaskkum i komposittmateriale, og ett-greps blandebatteri med uttrekkbar kran, samt fullt integrerte hvitevarer som kjøll/frys, stekeovn fra Miele, oppvaskmaskin, og platetopp med integrert ventilator fra Electrolux. Dette gir et helhetlig og elegant preg. Det er således integrert vinskap Cavin med plass til 8 flasker.

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Soverom:

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har plass til romslig dobbeltseng, garderobe og nattbord. De øvrige soverommene kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

Bad:

Delikat og smakfullt badrom fra 2026 med flislagte vegger og malt himling med downlights, som gir et moderne og behagelig lys. Gulvet er flislagt med varmekabler. Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri og speil med integrert belysning. Videre har badet dusjhjørne med glassdører og dusjnise, samt vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Sameiet har to parkeringsområder med plasser som beboerne disponerer fritt. Det gjelder området i krysset Eiksveien-Rideveien, og området i krysset Rideveien-Fururabben. Området i krysset Rideveien-Fururabben disponerer sammen med boligsameiet Fururabben 23/25. Det er ingen faste plasser. Sameiet har også 21 garasje plasser som leies ut til beboerne. Det er ingen venteliste, men når en garasje plass blir ledig lyses det ut og tildeles etter ansennitet. Sameiet disponerer også 17 plasser langs veien i Fururabben, nedenfor Rideveien 36. Det er således 6 stk El-bil ladere tilgjengelig for beboerne.

Det medfølger ingen fast garasje plass/parkerings plass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 66033139

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikk meter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom radiatorer. Varmekabler på bad og gang, samt felles varmtvann for bygget.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger

dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 250 000

Omkostninger kjøper

7 250 000 (Prisantydning)

226 360 (Andel av fellesgjeld)

7 476 360 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

186 900 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 290 (Omkostninger totalt)

200 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

202 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 664 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 676 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 679 350 (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 eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i kommunen pt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 514 408 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 057 630 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

90/10 000

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 5 500,- pr mnd. og inkluderer: TV/internett, varmtvann og oppvarming via radiatorer, trappevask, drift og vedlikehold av boligsameiet, forsikring, offentlige avgifter, vaktmestertjenester m.m.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til Sameiets faktiske utgifter. Fellekostnadene ble sist justert 01.01.2026 for å kunne gjennomføre eventuelle tiltak og samtidig styrke økonomien.

Styreleder informerer om kommende vedlikehold og prosjekter i 2026. Det planlegges installasjon av vannmålere i alle blokker på hovedinntaket fra kommunalt nettverk. I tillegg vil ødelagte trappetrinn i oppgangene bli rehabilitert.

Det planlegges også rehabilitering av soilrør fra de vertikale stammene og ut til kommunalt nettverk for Fururabben 14 og 16, samt Rideveien 34 og 36. Det vil bli utført betongprøver av grunnmuren for å vurdere behovet for eventuell drenering og rehabilitering.

Nåværende eier har ikke oversikt over dagens strømforbruk, kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd.

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av Tv og bredbånd.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 500

Andel Fellesgjeld

Kr 226 360

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

07.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207564893
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,34%
Restsaldo 8 674 122,00,-
Innfrielsesdato: 30.11.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

- Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207817937
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,34%
Restsaldo 2 788 684,00,-
Innfrielsesdato: 30.09.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

- Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208020196
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,34%
Restsaldo 2 809 824,00,-
Innfrielsesdato: 30.10.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

- Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208527584
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,34%
Restsaldo 11 306 307,00,-
Innfrielsesdato: 25.03.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesformue

Kr 12 737

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

kollen

Om sameiet

Boligsameiet Kollen er et boligsameie i Bærum kommune. Sameiet består av 113 seksjoner, med sameierbrøk 90/10 000.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Boligselskapets revisor er PWC..

Dugnad må påregnes.

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer.

Nettside for Boligsameiet Kollen er: <https://vibbo.no/boligsameiet-kollen>.

Fellesvaskeri finnes i Rideveien 32A og B. A-oppgangene vasker i A, og B-oppgangene vasker i B.

Oppgradering av fellesområder og generelt vedlikeholdsarbeid:

Boligsameiet Kollen har de siste årene gjennomført flere omfattende vedlikeholdsprosjekter for å sikre bygningsmassen og ivareta verdiene i sameiet. I 2024 ble samtlige tak i sameiet renoveret, med omlegging av tak og ny isolasjon på loft . Dette er et betydelig og langsiktig tiltak som styrker både byggenes tekniske tilstand og energieffektivitet.

I perioden 2016–2022 ble det gjennomført et omfattende vindusprosjekt i to faser, med utskifting av vinduer og verandadører i hele sameiet . Dette bidrar til bedre inn klima, redusert varmetap og et helhetlig uttrykk på fasadene. I tillegg er det gjennomført rehabilitering av felles elektroanlegg, oppgradert lekeplasser, samt tilrettelegging for ladestasjoner til el-bil.

Styret skal legge frem en sak om totalrehabilitering av fasadene og når dette bør gjennomføres til ordinært årsmøte våren 2026.

I 2015 ble det boret etter jordvarme og etablert grunnvarmeanlegg for hele sameiet . Dette var et betydelig prosjekt som la grunnlaget for mer energieffektiv og fremtidsrettet oppvarming.

Styret vurderer følgende behov for vedlikehold i kommende perioder:

- Kartlegging av tilstand rør
- Kartlegging av grunnmurer
- Vurdering av bygningsfysikk / vurdering gitt fra statiker
- Rehabiliterer trapp ned fra 36B mot Fururabben

Styret arbeider kontinuerlig med planmessig vedlikehold og prioriteringer basert på tilstandsvurderinger og sameiets økonomi. Målet er å sikre en trygg, moderne og godt vedlikeholdt eiendom, til beste for både dagens og fremtidige beboere.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 200, seksjonsnummer 41 i Bærum kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 4 i Bærum kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 250 i Bærum kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 251 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 15 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 508 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 509 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 510 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 511 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 514 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 515 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 516 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 517 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 518 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 712 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 735 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

-Dagboknr. 5238, tinglyst 18.03.1976, type heftelse: Pansettelseserklæring

Forklaring: Sameiet har sikret seg en panterett i hver seksjon. Sameiet har panterett på kr 10 000,- i eiendommen som sikkerhet.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

-Dagboknr. 3522, tinglyst 25.04.1956, type heftelse: Bestemmelse om deleforbud
Forklaring: Kjøper overtar parsell på Eiksmarka med andel i park og fellesanlegg, betaler kjøpesum kontant, følger reguleringsplan og bygningsvedtekter, deltar i Velforening og vedlikehold, godkjenner byggeplaner og husfarge, aksepterer ledninger/veitvidelser, og skjøtet gjelder gnr. 34 bnr. 200, 277–280, 251 og deler av 15.

-Dagboknr. 3523, tinglyst 25.04.1956, type heftelse: Bestemmelse om deleforbud
Forklaring: Kjøperen overtar en parsell på Eiksmarka med tilhørende andel i parkarealer og fellesanlegg, og plikter å bidra til vedlikehold og kostnader. Bebyggelse og bruk skal følge reguleringsplan, bygningsvedtekter og selgers godkjenning. Enkelte virksomheter og husdyr er begrenset, og kjøperen må være medlem av Velforeningen. Tvister avgjøres av selger, Velforeningen eller voldgift.

-Dagboknr. 4496, tinglyst 28.05.1956, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Alle syv blokkene har lik rett til bruk av felles fyringsanlegg og vaskeri, og deler kostnader til drift og vedlikehold etter leilighetenes størrelse. Ordningen er tinglyst og har prioritet foran øvrige heftelser.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen fra 1955. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Det er gitt tillatelse for 1-trinn søknad av følgende tiltak. Følgende endringer er gjort på planløsning ihht opprinnelige byggetegninger:

- I henhold til eldre byggetegninger er kjøkkenet flyttet til det som tidligere var hovedsoverom, mens hovedsoverommet er etablert der det opprinnelig var kjøkkenet.
- Innerdøren til hovedsoverommet er flyttet, og inngang til rommet er via kjøkkenet.
- Dørene til soverommene fra gangen er flyttet for å gi plass til innbygd skap i gang
- Det er etablert dør i bærevegg mellom dagens kjøkken og hovedsoverom.
- Veggen mellom kjøkkenet og stue er fjernet.
- Badet er utvidet og har overtatt arealet fra gangen til hovedsoverommet.

Tiltaket er godkjent for igangsettelse, men det foreligger pt ikke ferdigattest for tiltaket. Søknad om ferdigattest ligger til behandling hos kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest

for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspålytende tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal og privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (16 977 kvm) og kjørevei (1 441 kvm) i henhold til reguleringsplan Eiksmarka, område G, datert 09.08.1950 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 2 kvm

Arealbruk: Turdrag, Nåværende

Delareal: 18 417 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Byggesaker under behandling:

- Rideveien 34 B - Det søkes om endringer i bærende konstruksjon for én vegg i tredje etasje i leilighet. Det skal etableres en ny døråpning. I tillegg skal det utføres rørgjennomføringer.
- Eiksveien 88 A - Det er sendt inn søknad om tiltak uten ansvarsrett på endring av rominndeling i leiligheten.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning

krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 20 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Ansvarlig megler bistås av

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato





13.04.2026



Selveierleilighet
Etasje 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Fururabben 16A , 1361 ØSTERÅS
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 34, bnr. 200, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1021

Referansenummer: QA7541

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

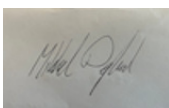
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en smart planløsning med tre gode soverom, romslig stue med åpen kjøkkenløsning og kjøkkenøy fra 2026. Pent baderom fra 2026. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Sameiet er veldrevet, og fellesarealene er pent opparbeidet med store grønne plener, beplantning og hyggelige sittegrupper. Det er gode parkeringsmuligheter på sameiets tomt.

Leiligheten fremstår moderne og oppgradert i 2026, men er bygget i 1958. Underliggende konstruksjoner, etasjeskiller og felles tekniske anlegg er fra byggeåret.

BYGGEMÅTE:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016 og 2022. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Etasjeskiller er av betongdekke.

PARKERING:

Gateparkering/gjesteparkering etter gjeldende regler.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Leiligheten varmes opp gjennom radiatorer.

Felles varmtvann for bygget.

ROMHØYDER:

Etasje 3: 2,31m - 2,51m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu i på soverom og kjøkken med tre-lags glass og prod.dato 2016.

Vindu i stue med tre-lags glass og prod.dato 2022.

Malt balkongdør i tre merket med prod.år 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent år.

Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

Gulv og rekkverk er kledd med terrassebord på befaringsstidspunktet.

Rekkverkshøyde er målt til 1,02m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Flislagt gulv i entré, herdet tregulv eik i øvrige rom.

Malte overflater for vegger og himling.

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.

Malte tre-speils innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2026.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Plastsluk med klemring og synlig banemembran klemt i sluk.

Hjelpesluk i dusjonen.

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri. Speil med belysning. Dusjhjørne med dusjdører av glass og dusjgarnityr. Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Opplegg og plass til vaskemaskin.

Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Badet er koblet mot felles kanaler for ventilering, med naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som kjølfrys, kokeplate med integrert ventilator, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2026 i følge eier.

Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap på bad. Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Avløpsrør av plast hovedsakelig byttet ut i 2026 i følge eier.

Naturlig ventilert leilighet med åpningsbare vinduer eller spalventiler i vinduer.

Felles varmtvann for bygget.

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Radiatorer i leiligheten koblet mot felles anlegg.

Sikringsskap plassert i innvendig i felles oppgang med automatsikringer og tilhørende kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Pent opparbeidet fellestomt bestående av gressplen, busker, lekeplasser og trær.

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

[Gå til side](#)

Det ble på befaringdagen ikke avdekket forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

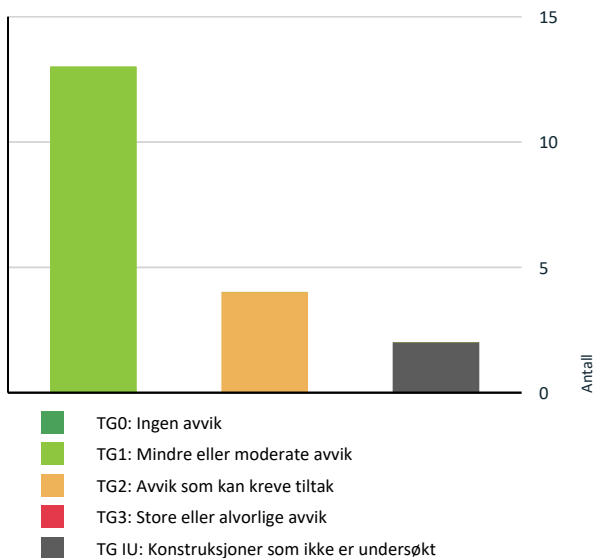
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1958 og pusset opp i 2026, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

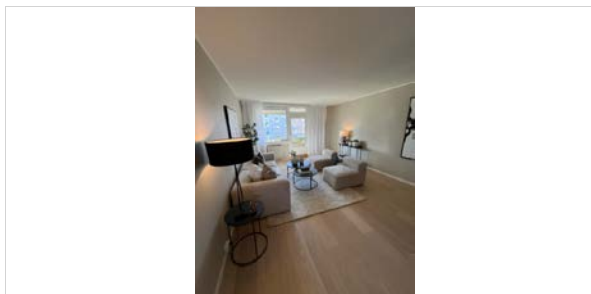
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Leiligheten er pusset opp med nytt bad, kjøkken og nye overflater. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu i på soverom og kjøkken med tre-lags glass og prod.dato 2016.
Vindu i stue med tre-lags glass og prod.dato 2022.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre merket med prod.år 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent år.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Gulv og rekkverk er kledd med terrassebord på befaringstidspunktet.

Rekkverkhøyde er målt til 1,02m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Flislagt gulv i entré, herdet tregulv eik i øvrige rom. Malte overflater for vegger og himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret. Blokken er i følge bygningsbeskrivelser fra byggeåret fundamentert på fjell. I følge NGU ligger blokken innenfor et område med leirskifer som berggrunn.

Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv. Målt høydeforskjell på inntil 25 mm i stue/kjøkken. Dette er typisk for boliger fra 1958 og utgjør ingen umiddelbar fare, men kan medføre at dører gnisser, skap ikke står plant og gulv føles ujevnt under møblering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik på gulvets overflate i stue / kjøkken på totalt 25mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tre-speils dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2026.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom under overflatene eller skader på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det ble målt fall for baderomsgulvet og vurdert som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet.

Det er målt en høydeforskjell fra topp sluk under servant til topp membran ved terskel på 30mm.

Det ble ikke avdekket hulrom under overflatene eller skader på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig banemembran klemt i sluk. Hjelpesluk i dusjsjonen. Membranen er dokumentert med faktura og produktdatablad.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres ingen unormale verdier. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er innredet med servanttinnredning med ett-greps blandebatteri. Speil med belysning. Dusjhjørne med dusjdødrer av glass og dusjgarnityr. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg og plass til vaskemaskin. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert tilfredsstillende luftespalte under dørrbladet. Badet er koblet mot felles kanaler for ventilering, med naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

I følge eier er det ikke mulig å montere elektrisk avtrekksvifte etter sameiets regler.

ETASJE 3 > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt da baderommet er nytt i 2026 og aldri har vært i bruk.

Vegg mot baderom er bygget opp som ny i 2026.

Ved overflatesøk som fuktmåling for innside vegg i dusj og utside vegg mot våtsonen registreres det normale verdier.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

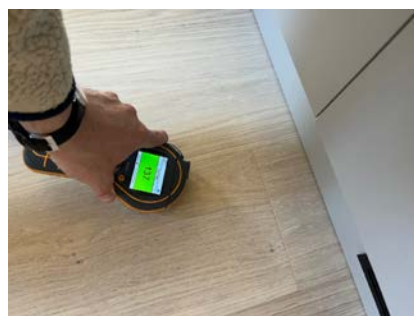
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer som kjøøl/frys, kokeplate med integrert ventilator, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Det er satt opp komfyrvakt over kokeplate og automatisk lekkasjvarsler under oppvaskkum.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av plast (rør-i-rør) med tilfredsstillende endetetting og avløpsrør av plast. Det ble ikke avdekket slitasje eller skader av betydning. Det ble utført fuktsøk på overflater rundt vanninstallasjoner uten å få unormale verdier.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator integrert i kokeplate med kullfilter.

Vegg mot kjøkkenøy har ventil som er koblet mot felles kanaler for ventilering, med naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Resirkulering av luften er ikke like effektivt til å fjerne fukt og matos som en vifte som blåser luften ut.

Kullfiltre blir mettet og må byttes regelmessig (ofte hver 3-6 måned), avhengig av bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2026 i følge eier.

Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap på bad. Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Overløp går ned under servant via siklemikk på vegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra rørlegger.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast hovedsaklig byttet ut i 2026 i følge eier. .

Det ble ikke avdekket treg avrenning eller vond lukt fra avløpsrør på befaringsdagen.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert leilighet med åpningsbare vinduer eller spalteventiler i vinduer.

TG 1U Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann for bygget.

Felles bygningsdeler er ikke undersøkt.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp gjennom radiatorer.

Radiatorer i leiligheten koblet mot felles anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger av anlegget på sikt grunnet alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Sikringskap plassert i innvendig i felles oppgang med automatsikringer og tilhørende kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merk:

- Det forligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2026.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026 Oppgradering av det elektriske anlegget i leiligheten. Se samsvarserklæring.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
"Demontering av gamle elektrisk anlegg.
Utfører elektrisk anlegg i hele leiligheten:
- trekke av elektrisk kurs fra sikringskap til alle romer,
- montering alle ny jordfeilbryterer,
- tilkobling elektrisk anlegg til eksisterne hovedbryter og overspenningsvern (ikke garanti)
- montering av Elko + stikkontakter,
- montering av ny varmekabler i bad og tilkobling med ny MTC4 termostat
- tilkobling av eksisterne varmekabler(v-k er ikke garanti) i gang til ny MTC4 termostat (termostat er garanti)
- montering av ny komfyrvakt med sensor i tak
- montering av downlight i baderom og tilkobling til dimmer
- montering av alle lampene (levert av kundene) og tilkobling til dimmerer Plejd/SG."
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring er fremlagt for arbeider utført i 2026.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Boligen er utstyrt med røykvarslere og 6 kg pulverapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

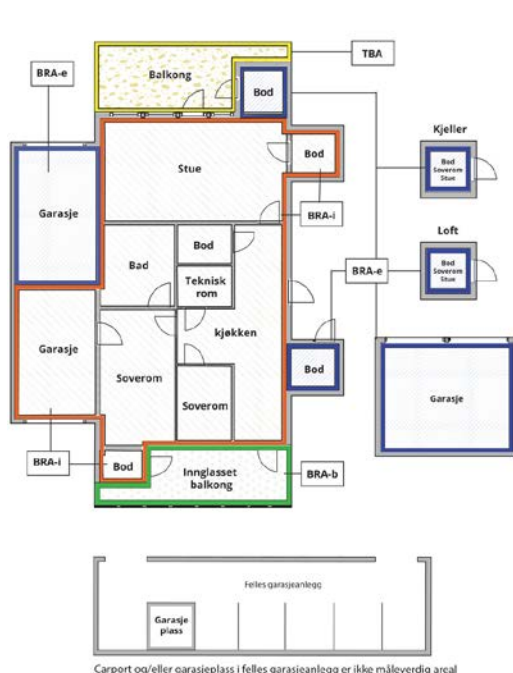
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	81			81	9
Kjeller (boder)		4		4	
SUM	81	4			9
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3		
Kjeller (boder)		Bod, bod 2	

Kommentar

Det følger to stk boder i felles kjellerareal, én merket M3 på ca. 2 m² og én merket G3 ca. 2 m². Bodene er fremvist av hjemmelshaver og lagt til beregningen som BRA-e.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Bad og kjøkken og overflater i leiligheten er pusset opp i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Christian Andreas Skajaa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	200		41	18418.8 m ²	Ambita	Ikke relevant

Adresse

Fururabben 16A

Hjemmelshaver

Aarstad Ellinor, Thorkildsen Sveinung

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fururabben ligger usjenert til i grønne omgivelser på Østerås, og området har alt fra skog og stier til lekeplasser og åpne grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplaner er ikke fremlagt.

Om tomten

Pent opparbeidet fellestomt bestående av gressplen, busker, lekeplasser og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.03.2026	Laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	31.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	08.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Christian Andreas Skajaa

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fururabben 16A

1361 Østerås

3201-34/200/0/41



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Stanley Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble revet i 2026 og utvidet til dagens størrelse. I den forbindelse ble gulvet pigget opp til etasjeskille. Membran og sluk ble fornyet. Samtidig ble det lagt varmekabler i gulvet. Nye fliser, toalett, sisterner, servant, servantskap, blandebatteri, dusjdører og dusjbatteri ble satt inn. Himlingen og spotter er nytt. Gamle radiatorrør ble fjernet etter godkjenning fra naboer og styret. Vann og avløpsrør ble ikke byttet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Membran-Teknik AS

Beskrivelse av arbeidet: Membrantekking av våtrom.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Ski Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv, termostat, spotter i tak, lys i speil og stikkontakter.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt ny membran og nytt sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

En email fra styret har informert om at OBOS Prosjekt har gjennomført grundige tilstandsvurderinger av fasader og grunnmurer i 2025 som viser at det er råteskader på konstruksjon bak fasadeplatene. Styret skal legge frem en sak om totalrehabilitering av fasadene og når dette bør gjennomføres til ordinært årsmøte våren 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Tidligere eier har observert sølvkre på badet og skjeggkre på kjøkkenet. Dette er ikke observert etter at leiligheten ble pusset opp i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Beta VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet innvending vann og avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Eksterne vann og avløpsrør inn/ut av leiligheten ble ikke byttet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Beta VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: En radiator ble fjernet under vinduet der det nye kjøkkenet er plassert. Gamle radiatorrør på badet ble fjernet etter godkjenning fra naboer og styret.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ski Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført elektrisk anlegg i hele leiligheten: - trekke av elektriske kurser fra sikringsskap til alle rom, - montering av nye jordfeilbrytere, - tilkobling elektrisk anlegg til eksisterende hovedbryter og overspenningsvern (ikke garanti) - montering av Elko + stikkontakter - montering av nye varmekabler i bad og tilkobling med ny MTC4 termostat - tilkobling av eksisterende varmekabler(v-k er ikke garanti) i gang til ny MTC4 termostat (termostat er garanti) - montering av ny komfyrvakt med sensor i tak - montering av downlight i baderom og tilkobling til dimmer - montering av begge lampene på kjøkken og tilkobling til dimmerer Plejd/SG

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er etablert en dør i bærevegg mellom dagens kjøkken og hovedsoverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kommunen og sameiets styre har godkjent tiltaket.



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det er en tilstandsrapport tilhørende salgsdokumentet.

Det forelå også en tilstandsrapport i salgsdokumentet da dagens eier kjøpte leiligheten i jan 2026. Denne kan sendes på forespørsel.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Styret skal legge frem en sak om totalrehabilitering av fasadene og når dette bør gjennomføres til ordinært årsmøte våren 2026.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Stanley Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Vegger og himling er sparklet og malt, parkett og fliser på gulv er byttet, innedører til to soverom er flyttet og nytt garderobeskap er satt opp i gangen, nytt kjøkken med nye hvitevarer, og balkongen har nytt terrassebord. Se for øvrig informasjon i salgsoppgaven om styrets arbeid de siste årene.



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er en liten ripe i glasset på balkongdøren.

Nabolagsprofil

Fururabben 16A - Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ovenbakken Linje 2N, 212, 230	4 min 0.3 km
Ljordet Linje 2	6 min 0.3 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.6 km

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleundervi... 197 elever, 10 klasser	5 min 2 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

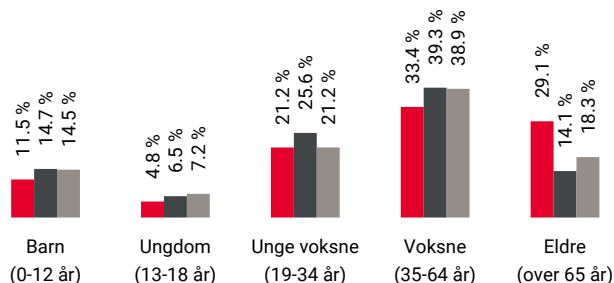
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabben (1-... 45 barn	5 min 0.4 km
Østerås barnehage (1-6 år) 118 barn	8 min 0.7 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (1... 12 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Eiksmarka Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Eiksmarka	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



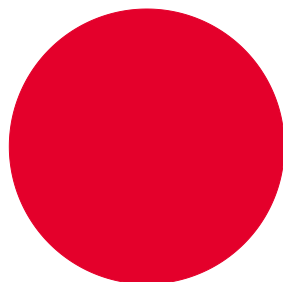
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Sport

	Eikeli videregående	9 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.7 km	
	Østerås skole	9 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.7 km	
	Østerås Treningssenter	11 min	
	Fresh Fitness Østerås	11 min	

Boligmasse

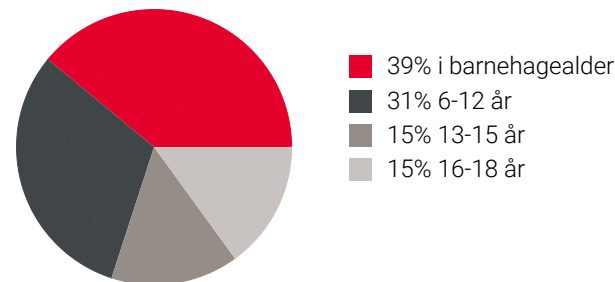


100% blokk

Varer/Tjenester

	Eiksmarka Senter	10 min	
	Apotek 1 Eiksmarka	10 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

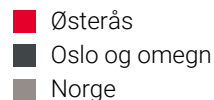


Flerfamilier



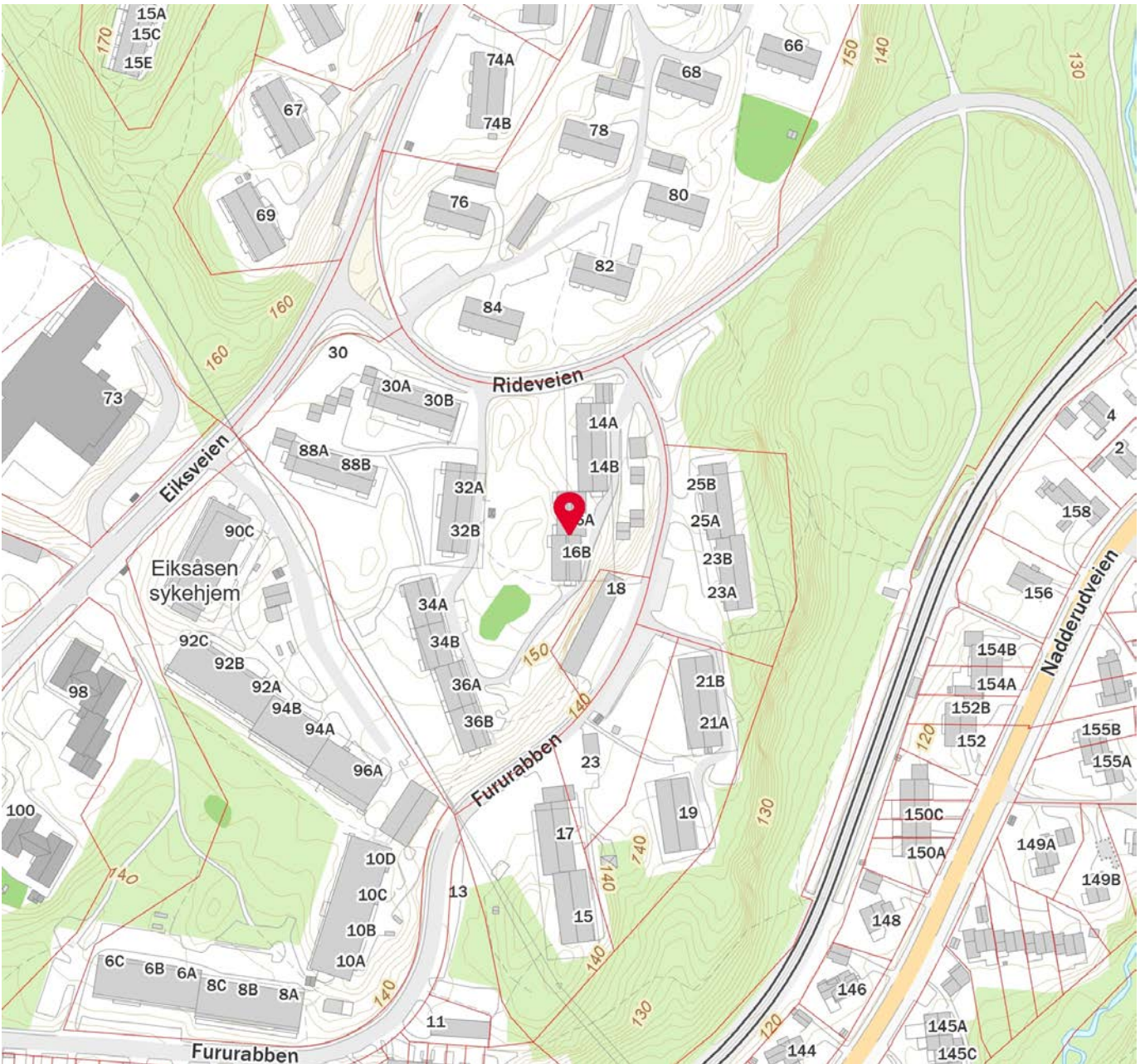
0%


57%



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Kollen org. nr. 971258675

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.06.1985. Vedtekter ble sist oppdatert ved årsmøte 29.04.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Kollen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.03.1976

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 113 boligseksjoner på eiendommen gnr. 34, bnr. 200 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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 en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Endring av innvendige bærevegger og øvrige tiltak som berører innvendige eller utvendige fellesarealer, herunder bygningskroppen og fellesinstallasjoner, er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkering

Parkering på selve området må bare finne sted i nødsfall og må ikke hindre innkjøring av utrykningskjøretøyer eller søppel- og oljebil.

Innkjøring og kort opphold er tillatt i forbindelse med nødvendig transport. Innkjøring om natten (mellom kl. 23.00 og 07.00) må bare forekomme i nødsfall

4-2 Fordeling av garasjene, faste parkeringsplasser og fremleie

Garasjeplass kan kun leies av seksjonseiere som bor i sameiet. Når en garasje blir ledig, sendes melding til alle seksjonseiere. Seksjonseiere som er interessert, må si fra innen 14 dager fra meldingens dato. Garasjen tildeles den seksjonseier som har lengst ansiennitet som seksjonseier i Boligsameiet Kollen.

Ansienniteten avgjøres slik:

- Ansienniteten regnes fra dato for overtakelse.
- Ved søknad må dokumentasjon på ansiennitet fremlegges.

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

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

5-2 (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, terrasse tilhørende seksjon 65, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på

egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år og styreleder i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8-7 Kontaktutvalget

I tillegg til styret skal Boligsameiet Kollen ha et kontaktutvalg. Kontaktutvalget skal bestå av en representant fra hver blokk. Hver blokk utpeker sin representant. Kontaktutvalget velger selv sin leder. Kontaktutvalget har følgende oppgaver:

- A. Holde styret informert om skader og defekter i hver blokk.
- B. I samarbeid med styret planlegge, organisere og kontrollere dugnadstiltak i hver blokk og i fellesområdene.
- C. Bistå beboerne i egen blokk i enkeltsaker.
- D. Føre tilsyn med styrets forvaltning av sameiet og kreve opplysninger om sameiets drift den utstrekning det finner det nødvendig.
- E. Nedsette valgkomité foran hvert årsmøte som skal finne kandidater til ledige verv til årets valg.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HUSORDENSREGLER

BOLIGSAMEIET KOLLEN

Østerås – høsten 2020 – Oppdatert vår 2021.

Innholdsfortegnelse:

1. GRUNNLAG/ FORMÅL	
2. UMLEIE AV LEILIGHET	
3. SALG AV LEILIGHET	
4. HUSRO	
5. OMBYGGING AV SEKSJONER	
6. VEDLIKEHOLD OG OPPUSSING	
7. ELEKTRISKE ANLEGG, VANN/AVLØP OG VENTILASJON	
8. FYRING / RADIATOR.....	
9. KABEL-TV OG INTERNETT	
10. SKADEDYR	
11. SØPPEL / AVFALLSSTASJONER	
12. DYREHOLD	
13. FELLESOMRÅDER – INNENDØRS	
14. KJELLERROM OG BODER	
15. FELLESVASKERI	
16. FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER	
17. BRUK AV BALKONGER	
18. MARKISER, PARABOL	
19. SIKKERHET, NØKLER	
20. RINGETABLÅSKILT	
21. GARASJE OG PARKERING	
22. LADESTASJON EL-BIL	
23. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET	
24. FORSIKRINGER	
25. KONTAKTINFORMASJON OG HJEMMESIDE	
26. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLERNE / KLAGER.....	
27. ERSTATNINGSANSVAR	
28. ENDRING AV HUSORDENSREGLERNE	
29. HÅNDHEVELSE	

1. GRUNNLAG/ FORMÅL

Grunnlaget for ordensreglene finnes i Boligsameiet Kollens vedtekter § 3-2 pkt. 1 og Lov om eierseksjoner. Ordensreglene vedtas ved alminnelig flertall på Årsmøtet. Husholdningsreglene vedtatt DD.MM.2020 erstatter husholdningsreglene vedtatt 18.04.2016.

Sameiere skal sette seg inn i vedtektene og husordensreglene, og gjøre sitt til at disse blir fulgt. Ved fremleie er sameier ansvarlig for at leieboere gjøres kjent med vedtektene og ordensreglene.

Oversikt over ajourførte vedtekter og husordensregler finnes på [VIBBO](#).

Vibbo er sameiets elektroniske portal. Ved problemer med tilgang, kontakt OBOS på vibbo@OBOS.no

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kollen

Sameiet består av 113 seksjoner.

Boligsameiet Kollen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971258675, og ligger i Bærum kommune med gårdsnummer 34, bruksnummer 200 med følgende adresser:

Eiksveien 88

Fururabben 14

Fururabben 16

Rideveien 36

Rideveien 34

Rideveien 32

Rideveien 30

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. I boligsameiet lever eldre, unge og barn tett innpå hverandre med ulike interesser og behov. Vi håper du trives og vil være med på å skape et godt bomiljø og bidra til fellesskapet i sameiet.

Målet med husordensregler er å holde ro og orden i sameiet og skape et godt og inkluderende bomiljø for alle. Det oppfordres til et bevisst forhold til miljø med tanke på forurensning og bærekraft.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne plikter å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden, leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten.

Seksjonseierne har et felles ansvar for at bygninger og utearealer holdes i god stand.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som er å anse som et supplement til de enhver tid gjeldene vedtekter.

2. UTLEIE AV LEILIGHET

a) I følge vedtektenes § 2-1 pkt. 3 skal enhver ny seksjonseier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre eller evt. forretningsfører.

husordensregler ved at disse dokumentene følger leiekontrakten.

- c) Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.
- d) Utleier er ansvarlig for å bestille nye dørskilt til nye leietakere. Skiltene bestilles via [VIBBO](#).
- e) Se pkt. 25 vedrørende seksjonseiers plikter vedrørende kontaktadresser.

3. SALG AV LEILIGHET

- a) Selger er ansvarlig for at kjøper gjøres kjent med vedtekter og husordensregler.
- b) Selger av seksjonen skal selv sørge for at selgers søppel, emballasje og kasserte gjenstander ikke blir etterlatt i fellesrom eller andre steder på Sameiets område. Styret kan få dette fjernet på selgers regning dersom dette ikke overholdes.
- c) Styret blir informert om kjøpers kontaktinformasjon når eierskiftemeldingen registreres hos OBOS. Kjøper anmodes da om å logge inn på VIBBO for å huke av for samtykke til å motta digital informasjon.

4. HUSRO

Vi oppfordrer alle til å vise hensyn, tålmodighet og fremfor alt ha en god dialog naboer imellom slik at alle trives. Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig. Heng gjerne opp nabovarsel i form av en lapp i trappeoppgangen.

- a) Det skal i alminnelighet være ro og orden:
 - Hverdager – fra kl. 23:00 til kl. 07:00
 - Lørdag, søndag og helligdager – fra kl. 23:00 til kl. 09:00
- b) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer. Slikt arbeid kan foretas:
 - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl.17:00.
 - Lørdager mellom kl. 10:00 og kl. 16:00.
 - Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

5. OMBYGGING AV SEKSJONER

- a) Inne i leiligheter skal arbeid knyttet til elektrisk anlegg, VVS og bærevegger utføres av kvalifiserte fagfolk, og i henhold til lover og forskrifter.
- b) Endringer av bærevegger er søknadspliktig i kommunen og til Styret, og skal ikke utføres uten godkjenning. Viser til Plan – og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 og vedtektene.
- c) Seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres sameiet dersom reglene ikke overholdes.

6. VEDLIKEHOLD OG OPPUSSING

- a) Vanlig vedlikehold og oppussing av egen eierseksjon må sameierne selv betale. Utvendig vedlikehold bæres av Sameiet. Ingen sameier må på egenhånd bestille eller iverksette reparasjoner dersom sameier mener å kunne kreve utgiftene belastet av Sameiet.
- b) Entredøren er en del av fellesområdet. Det er ikke tillatt å sette inn ny entredør uten godkjenning fra Styret. Sameierne er selv ansvarlige for låsen i entredøren.
- c) Innkassing av felles røropplegg inne i den enkelte sameiers eierseksjon utføres på eiers eller fremtidige eiers ansvar. Boligsameiet har full rett til å foreta reparasjoner på røropplegg uten å måtte erstatte mulige skader på innkassinger, vegger, gulv eller tak.

7. ELEKTRISKE ANLEGG, VANN/AVLØP OG VENTILASJON

- a) Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeid, på bad/kjøkken/vaskerom - som inkluderer røropplegg, skal kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter eller til fellesområder. Tilsvarende gjelder for arbeider på elektriske anlegg.
- b) Sameiere kan ikke strekke ledninger fra sikringskap i oppgang/ fellesområde ol. uten godkjenning fra Styret.
- c) Avstenging av hovedstoppekran skal kun foretas etter at berørte naboer er varslet. Hovedstoppekranen sitter i taket innenfor døren til kjellerbodene, og er tydelig merket. Beboerne i hver oppgang må gjøre seg kjent med dette slik at man ved behov eller ved lekkasjer kan få stengt av vannet øyeblikkelig.
- d) Avtrekksventiler på vegg og vinduer holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- e) Boligen må være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann-/avløpsrør ikke blir frostskaadet eller forårsaker fuktskader.
- f) Styret henstiller alle beboere om å rense sluk på bad minst én gang per år. Dette for å unngå oppsamling av skitt/smuss som igjen kan føre til tette rør og lekkasjer.
- g) Badene har naturlige avtrekk, og det skal ikke settes inn vifter da dette vil ødelegge for de andre avtrekkene i sjakten.

8. FYRING / RADIATOR

I kuldeperioder må det ikke luftes uten at radiatoren under vinduet er skrudd på. Man risikerer ellers at radiatoren fryser og forårsaker vannskader. Dette er den enkelte sameiers ansvar.

9. KABEL-TV OG INTERNETT

Sameiet har fiberbasert kabel-tv og internett. Styret forhandler frem avtaler med tilbydere i markedet. Den enkelte seksjonseier inngår selv avtaler hva angår valg av kanalpakke, internetthastighet etc. med den aktuelle leverandør.

10. SKADEDYR

- a) Som beboer plikter du å melde fra til Styret om skadedyr i leiligheten. Dersom det oppdages skadedyr/innsekter i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet.
- b) Sameier må straks melde fra til styret hvis det merkes veggedyr eller lignende skadedyr i leiligheten.
- c) Utendørs mating av dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr, og skal derfor unngås.

11. SØPPEL / AVFALLSTASJONER

- a) Matavfall, restavfall, plast og papir kastes i de respektive søppelbrønnene ved avfallsstasjonene som er plassert utenfor Eiksveien 88, Rideveien 34 og Fururabben 14. Fururabben 14 har i tillegg brønn for glass og metall. Søppelposer skal være grundig knyttet sammen.
- b) Kildesortering skal skje iht. kommunale regler. Til matavfall skal en bruke egne poser som kommunen tilbyr. Papp – papiravfall skal kuttes opp i mindre deler der dette er nødvendig for å forhindre at dette setter seg fast i søppelbrønnen.
- c) Dersom søppelbrønnen er full, skal det ikke hensettes søppel på området rundt disse. Benytt i slike tilfeller en annen avfallsstasjon.
- d) Søppel skal ikke settes i trappeoppgangene.
- e) Det er forbudt å sette fra seg søppel/avfall i fellesrom eller på utendørs fellesareal. Avfall etter flytting, oppussing etc. skal beboerne selv sørge for å fjerne – levere til offentlig gjenbruksstasjon.

12. DYREHOLD

- a) Sameierne kan holde kjæledyr i henhold til de bestemmelsene som til enhver tid gjelder i Bærum kommune.
- b) Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan Styret forlange fjernet. Eventuell klage på dyrehold skal skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.
- d) Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes som restavfall, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

13. FELLESOMRÅDER – INNENDØRS

- a) Vi oppfordrer alle til å holde fellesarealene i orden – her har vi alle et ansvar. Feil på utstyr etc. i fellesarealer meldes direkte til Styret eller evt. vaktmester.
- b) I oppgangene skal det ikke plasseres personlige eiendeler. Trappeoppganger og fellesganger er rømningsveier. Barnevogner som er i regelmessig bruk kan plasseres under trappen i kjeller.

- c) Fellesdører skal alltid være låst. Dørpumper skal ikke tas av da de i etterkant må justeres på nytt. Bruk kroker som er montert for å holde døren åpen når dette er påkrevet ved flytting el.
- d) Lys i kjellere er sensorbaserte. Meld fra til styret ved feil på anlegget.
- d) Det skal vises varsomhet ved flytting og oppussing. All skade som påføres felleseiendom skal erstattes av den eller de som forårsaker skaden.
- e) Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sigarettneiper og annet søppel skal ikke kastes fra balkonger eller på fellesområdene.
- f) Vinduer som åpnes i trappeoppgang skal settes i luftstilling, og vedkommende som åpnet vinduet er ansvarlig for å lukke dette.
- g) Avsatsene utenfor hver leilighet skal ikke brukes som privat oppbevaringssted med tanke på sko, søppel etc. grunnet krav til fri rømningsvei.
- h) Trappevask blir utført av innleid firma. Hver seksjonseier må selv holde egne dørmatter rene samt vaske under disse. Ved tilsmussing av oppgangen under oppussingsarbeid etc. er sameier ansvarlig for at oppgangen rengjøres til generell standard etter endt daglig arbeidsøkt. Dersom dette ikke overholdes, kan Styret se til at dette gjøres for sameiers regning.

14. KJELLERROM OG BODER

- a) Til hver seksjon tilhører to kjellerboder. Utenfor bodene finnes det ekstra gulvplass som kan tildeles, benyttes og holdes i orden av seksjonseierne etter avtale mellom beboerne i oppgangen.
- b) Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige væsker etc. i bodene.
- c) Gjenstander som ikke er merket med navn og plassert innenfor oppmerket område, kan kastes ved felles opprydning.
- d) Det er ikke tillatt å koble personlige, elektrisk drevne maskiner på Sameiets felles strømanlegg.
- e) Dersom det lagres mat i bodene, vil dette kunne tiltrekke skadedyr.

15. FELLESVASKERI

Fellesvaskeri finnes i Rideveien 32A og B. A-oppgangene vasker i A, og B-oppgangene vasker i B.

- a) Fellesvaskeriet er å anse som fellesareal. Dette kan benyttes av beboerne etter fastsatte bestemmelser. Fellesvaskeriet skal kun benyttes av beboere i Boligsameiet Kollen.
- b) Maskinene må behandles med aktsomhet. Styret kan om ønskelig instruere i bruk av maskinene.
- c) Det forventes at man forlater vaskeriet i den stand man ønsker å finne det. Det er viktig at lo fra tørketrommel fjernes etter bruk grunnet brannfare.
- d) Felles utendørs tørkeplass finnes utenfor Rideveien 36.

16. FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER

Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, alle skal bidra til å verne anlegget, samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent uteområde.

- a) Beboere kan benytte bedene utenfor inngangspartiet ved sin oppgang til å sette planter. Alt annet grøntareal er felles, og beplantning på fellesarealer skal tas opp med Styret for godkjenning/samkjøring.
- b) Det skal vernes om planter, busker og trær. Felling av trær og andre større inngrep skal Styret godkjenne, men arbeidet utføres av sameiets gartner eller andre fagpersoner engasjert av Styret.
- c) Sykler parkeres i sykkelstativ eller i utendørs bod for sykkeloppbevaring.
- d) Det flagges på alle offentlige flaggdager. Sameiets vimpel henger i flaggstangen dag og natt på årets øvrige dager.
- e) Sameiet bestreber å avholde dugnad hver vår og høst.
- f) Sameiet har en del arbeidsredskaper til utlån i søndre gavl (egen inngang) i Fururabben 16. Den som låner utstyr er ansvarlig for at disse blir forsvarlig behandlet og lagt på plass etter bruk. Sameiets redskaper skal kun brukes av seksjonseiere og på Sameiets område.

17. BRUK AV BALKONGER

- a) Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongen.
- b) Lufting og tørking av tøy, tepper mv. kan skje på balkonger under rekkverkshøyde så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er ikke tillatt.
- c) Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.
- d) Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel og skrot.

18. MARKISER, PARABOL

- a) Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder markiser, vind-/solskjermer, gjerder/rekkverk på balkong og lignende.
- b) Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger, balkonger eller tak.

19. SIKKERHET, NØKLER

- a) Nøkler til bygningenes hoveddører kvitteres ut til seksjonseiere ved behov etter henvendelse til Styret v/ forretningsfører.
- b) Beboer skal ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn i oppgangen, og skal i utgangspunktet ikke slippe inn personer de ikke selv kjenner.
- c) Hovedinngangsdørene og dører til kjeller/ vaskekjeller skal til enhver tid holdes låst.

20. RINGETABLÅSKILT

a) Ringetablå skal fremstå som så ryddige og like som mulig. De skal være fri for papirlapper og andre løsninger som kan virke uryddige.

b) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for at navneskiltet på postkassen og ringetablå er korrekt. De som leier ut, skal sørge for å bestille nye skilt i anledning nye leieboere. Postkasseskilt kan bestilles på posten.no. Nye skilt til ringetablå bestilles via [VIBBO](http://vibbo.no).

21. GARASJE OG PARKERING

a) Sameiet disponerer parkeringsplassene langs Eiksveien og ved krysset Rideveien/ Fururabben. Seksjonseierne har ikke eksklusiv bruksrett til enkeltplasser på disse parkeringsplassene.

b) Sameiet disponerer enkelte parkeringsplasser langs Fururabben. Disse fordeles etter ansiennitet ved henvendelse til Styret. Viser til Sameiets vedtekter §4-2 for ytterligere informasjon.

c) Sameiet har et antall garasjer. Disse kan kun leies av seksjonseiere som bor i Sameiet. Disse fordeles etter ansiennitet ved henvendelse til Styret. Viser til Sameiets vedtekter §4-2 for ytterligere informasjon.

d) Sameiere som disponerer garasje har ikke anledning til å oppta plass på felles parkeringsplass, særlig ikke i tidsrom da andre sameiere har behov for plassene.

e) Det er ikke tillatt å hensette avskiltede kjøretøy på Sameiets eiendom. Tilhengere, campingvogner etc. skal ikke parkeres på parkeringsplassene eller på fellesområdene uten Styrets skriftlige samtykke. Disse kan bli tauet inn på eiers regning uten forvarsel.

f) Parkering på sameiets fellesareal skal kun finne sted i nødsfall, og må ikke hindre innkjøring av utrykningskjøretøy, brøytebil etc. Innkjøring og kort opphold er tillatt i forbindelse med nødvendig transport. Innkjøring om natten (mellom kl. 23.00 og 07.00) skal kun forekomme i nødsfall.

g) Parkering ved avfallsstasjonene som hindrer henting av søppel er forbudt. Ekstraomkostninger for henting av søppel vil bli belastet bileier. Parkeres det som beskrevet i punkt e) eller f) kan kjøretøy bli tauet uten forvarsel og for eiers regning.

22. LADESTASJON EL-BIL

a) Ladestasjoner for el-bil blir tilgjengelig i løpet av 2020/2021. Det utarbeides her egne regler for regulering av bruk.

b) Det er ikke lov å lade el-bil eller bruke motorvarmer med strøm fra Sameiet utover bruk av ladestasjonene.

23. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Det er strengt forbudt å lagre bensin, gassbeholdere eller andre brannfarlige stoffer i leiligheter/kjellere/garasjer eller fellesarealer.

24. FORSIKRINGER

Viser til Sameiets vedtekter § 10-3. Sameier må selv tegne innboforsikring. Sameiet har også forsikring. Saker meldes inn med Styret på kopi / etter avtale. Alle skader skal meldes inn.

25. KONTAKTINFORMASJON OG HJEMMESIDE

Styret har som ambisjon å kommunisere mest mulig digitalt. Dette sparer miljøet, letter styrearbeidet og sørger for at Styret kan nå ut med viktig informasjon på kort tid.

- a) Seksjonseierne skal informere Styret og forretningsfører om postadresse, e-postadresse og telefonnummer. Seksjonseiere skal holde styret oppdatert på korrekt epostadresse.
- b) Seksjonseierne oppfordres til å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig via sameiets kommunikasjonskanaler.
- c) Styret informerer sameierne som har samtykket til å motta digital informasjon via SMS eller e-post. Øvrige sameiere blir kontaktet per ordinær post. Ved særs viktig informasjon til beboerne vil det i tillegg henges opp skriv på oppslagstavlene i samtlige oppganger.
- d) Meldinger til styret skal skje via boligsameietkollen@gmail.com, og ikke ved SMS til styreleder. Mailkontoen administreres av samtlige medlemmer av Styret.

26. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE / KLAGER

- a) Seksjonseierne og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på reglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.
- b) Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.
- c) Klager skal fremsettes skriftlig dersom Styret skal behandle den.

27. ERSTATNINGSANSVAR

- a) Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler, skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden, skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av Styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan Styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.
- b) Tekniske uhell, skader på sameiets eiendom eller andre situasjoner som kan føre til øyeblikkelig skade, fare eller varig ødeleggelse skal rapporteres på hurtigst mulig måte til enten styreleder, Styret eller vaktmester.

28. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Vesentlige endringer av husordensreglene skal forelegges Årsmøtet til godkjenning, og vedtas ved alminnelig flertall. Mindre justeringer kan foretas av Styret, og offentliggjøres på sameiets digitale plattformer.

29. HÅNDHEVELSE

Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.



Årsmøte 2025

1087 Boligsameiet Kollen

Til seksjonseierne i Boligsameiet Kollen

Velkommen til årsmøte, mandag 5 mai 2025 kl. 18.00. Sted: Eiksmarka Velhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kollen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen
avholdes mandag 5 mai 2025 kl. 18 – Sted: Eiksmarka Velhus / [Niels Leuchs vei 40, 1359 Eiksmarka](#)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 250 000 for perioden 2024/2025 i henhold til budsjett 2025.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etablere løsning for sykkelvask og bedre sykkeltilrettelegging
- B) Parkering
- C) Hyppigere tømning av pappavfall
- D) Bedre håndtering av pappavfall

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Bærum, 18.04.2025
Styret i Boligsameiet Kollen

Andreas Nordby Meese
Cathinka Marie Sandsdalen
Ida Andersen
Henrik Johan Gjøen
Jan-W Lippestad
Ylva Christina Wylie

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Nordby Meese	Rideveien 30B
Styremedlem	Cathinka Marie Sandsdalen	Rideveien 32A
Styremedlem	Jan-W Lippestad	Rideveien 30B
Styremedlem	Ylva Christina Wylie	Rideveien 32A
Styremedlem	Ida Andersen	Eiksveien 88B
Styremedlem	Henrik Johan Gjøen	Rideveien 34A

Valgkomiteen

Styret har lyst ut at plassene i valgkomiteen er ledig. Ingen har meldt seg så langt. Derfor har styret lyst ut og søkt etter kandidater til å stille til valg som styreleder og medlem. Det er avklart med regnskapsfører at styret kan søke etter kandidater til dette, sett i lys av at det ikke er en valgkomité.

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kollen

Sameiet består av 113 seksjoner.

Boligsameiet Kollen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971258675, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

34 200

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

Boligsameiet Kollen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid 2024

Møtevirksomhet i Styret og årsmøter:

- Styret har holdt 8 ordinære styremøter i 2024.
- Holdt 1 budsjettmøte for 2025 sammen med forretningsrådgiver/finansiell rådgiver fra OBOS. Her ble regnskap 2021, 2022, 2023 og kvartalsrapport Q3 for 2024 gjennomgått og vurdert mot antatte behov for 2025. Budsjett og likviditetsbudsjett utarbeidet for 2025 utarbeidet.
- Styret har forberedt og kalt inn til 1 ordinært årsmøte.
- Styret har forberedt og kalt inn til 1 ordinært ekstraordinært årsmøte.

Generell drift av sameiet:

- Behandle henvendelser fra seksjonseiere fortløpende gjennom kalenderåret.
- Oppfølging av vaktmester og tilbakemeldinger fra vaktmesterselskapet.
- Daglig økonomi: Behandle fakturaer og fortløpende oppfølging av budsjettet som ble satt året før.
- Hentet inn nytt forsikringstilbud fra et utvalg av forsikringselskaper.
- Ha dialog med og gi ut informasjon til meglere i forbindelse med salg av leiligheter i sameiet.
- Tildeling og oppfølging av garasjeplasser og faste plasser nede i Fururabben.
- Administrere ladestasjonene for elbil. Hovedsakelig håndtering av betalingsløsning og administrering av brukere. Følge opp behov for service og bestille dette.
- Samhandling med nabo-sameier (Fururabben for eksempel).
- Bestille nye ringetablåer etter behov
- Behandle innmeldte skader på sameiets forsikringsavtale (Gjensidige).
- Oppfølging av fyrrom gjennom vintersesongen (nettovervåking) og kontakt med firma som drifter anlegget.
- Styret har framforhandlet ny avtale og byttet leverandør av vaktmestertjenester. Nytt selskap er Asker og Bærum vaktmesterkompani AS.

Oppgradering av fellesområder og generelt vedlikeholdsarbeid:

- Takrehabilitering av samtlige tak utført i 2024 høst og vinter. Etterarbeid vinter 2025. Har fulgt opp entreprenør sammen med byggeleder fra OBOS. Administrert prosjektøkonomien. Prosjektet ble gj.ført iht. planen. Vi fikk også installert gitter som skal hindre fugler i å komme inn under takene (tilleggsjobb).
- Tettet lekkasje på vannrør i bakken ved kum utenfor Rideveien 30B desember (grave og røreleggerjobb)
- Leid inn entreprenør til å gå over steinheller og male alle inngangsparti.
- Reparasjon av garasjelåser.
- Utført tilsyn av kjellere og kartlagt brannsikkerheten. Tiltak: installere nye branndører for fyrrom og vaskeri.
- Nye maskiner i vaskeri og betalingsløsning
- Service på enkelte av dør-telefoner og ringeklokker

Utvalgt annet arbeid:

- Legge ut nyheter og informasjon på Vibbo.no fortløpende ved behov.
- Varsle beboere på SMS og epost ved driftsproblemer på fellesanlegg (for eksempel ved strømbrudd)
- Ordne med containere til oppsamling av hageavfall (sammen med kontaktutvalget).
- Håndtere ulike tilbud sameiet mottar for ulike tjenester.

- Håndtere eierskiftemeldinger.
- Koordinering med renovasjonsetaten til Bærum kommune for tømning og ekstratømming av avfallskontainere.
- Følge opp avfallscontainerne.
- Sette opp juletrebelysning flaggstang.
- Ryddet alle kjellere og oppganger for hensatt søppel og annet brannfarlig materiale (planlagt høst 2024, utført januar 2025).

Styret vurderer følgende behov for vedlikehold i kommende perioder:

- Kartlegging av tilstand rør
- Kartlegging av grunnmurer
- Vurdering av bygningsfysikk / vurdering gitt fra statiker
- Rehabiliterer trapp ned fra 36B mot Fururabben



Til årsmøtet i Boligsameiet Kollen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kollen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Drift og vedlikeholdskostnader er kr 14 471 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble nødvendig med tak og loft-rehabilitering i 2024.

Ref. årsmøtevedtak i ordinært årsmøte 2024, sak A) Finansiering av nødvendig og påkrevd tak og loft-rehabilitering.

Estimat for kostnadene var ikke klart da budsjettet for 2024 ble utarbeidet, høsten 2023. Styret informerte videre i årsrapporten for 2024 om at det var mottatt tilbud fra markedet, og at kostnaden for nødvendig reparasjon og utbedring av tak og loft var på ca. kr 14.000.000.

Finanskostnader er har økt i takt med renteøkningene, og det vil avvike noe fra budsjettet da det er vanskelig å budsjettere på flytende rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -14 298 291 og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr – 295 120.

Det ble igangsatt tiltak for økt arbeidskapital i 2025 i form av låneopptak og en økning av felleskostnadene til kr 5000 per mnd.

Negativ arbeidskapital per 31.12.2024 skyldes faktura på større vedlikeholdsarbeider på tak som sameiet mottok i 2024, men som først lå til betaling i 2025. Fakturaen ble delvis finansiert ved låneopptak. Se punktet leverandørgjeld under kortsiktig gjeld i balansen. Det vises i den sammenheng til årsmøtevedtak i 2024. «Tiltakene finansieres med 20% oppstart egenkapital og 80% låneopptagelse.»

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det for 2025 budsjettert med kr 335 000 som er for vanlig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Bærum kommune fastsatte en ny økning på hele 15% fra 2024 til 2025 på både renovasjon og vann og avløpsavgifter. Gebyret økte videre med over 20% fra 2023 til 2024. Dette alene utgjør kr 337 000 ekstra i faste utgifter til kommunen per år for sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en reduksjon det siste året.

Vi forventer derimot at energiprisene vil holde seg noe høyere i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på kr 1 100 000 for 2025.

Forsikring

Forsikringspolise med Gjensidige Forsikring er budsjettert til kr 603 000 for 2025.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kollen.

Lån

Boligsameiet Kollen har lån i OBOS-banken.

I budsjettet 2025 har vi lagt inn ca. det vi tror trengs for å håndtere lånene på de nye rentenivåene. Forretningsfører har bistått styret i dette. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025. Drivere for dette er blant annet kapitalkostnader til nye låneopptak, generell kostnadsøkning hos leverandører og økte kommunale avgifter med 15% til Bærum kommune.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET KOLLEN
ORG.NR. 971 258 675, KUNDENR. 1087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 961 034	5 827 676	5 965 000	6 885 600
Vaskeri	10	1 847	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		142 755	121 217	0	0
Andre inntekter	3	47	13 674	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 105 683	5 962 567	5 985 000	6 905 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-29 610	-35 520	-36 000
Styrehonorar	5	-250 000	-210 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-209 066	-209 066	-209 000	-209 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-10 500	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-222 070	-210 890	-219 000	-226 000
Konsulenthonorar	7	-85 726	-42 869	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-14 846 075	-865 152	-375 000	-335 000
Forsikringer		-529 590	-496 067	-525 000	-603 000
Festeavgift		-27 347	-27 347	-29 000	-29 000
Kommunale avgifter	9	-1 194 984	-1 039 858	-1 197 000	-1 377 000
Ladekostnader EL-bil		-32 912	0	0	0
Energi/fyring	11	-754 861	-871 375	-900 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-528 148	-504 088	-530 000	-551 000
Andre driftskostnader	12	-701 162	-555 426	-499 300	-598 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 427 691	-5 072 249	-4 799 820	-5 345 000
DRIFTSRESULTAT		-13 322 008	890 318	1 185 180	1 560 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	233 166	180 481	50 000	50 000
Finanskostnader	14	-1 209 449	-939 398	-1 041 000	-1 398 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-976 283	-758 917	-991 000	-1 348 000
ÅRSRESULTAT		-14 298 291	131 401	194 180	212 600
Overføringer:					
Udekket tap		-14 298 291	0		
Reduksjon udekket tap		0	131 401		

BOLIGSAMEIET KOLLEN
ORG.NR. 971 258 675, KUNDENR. 1087
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	627 199	836 265
SUM ANLEGGSMIDLER		627 199	836 265
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 398	18 876
Forskuddsbetalte kostnader		311 442	286 981
Andre kortsiktige fordringer		0	56 464
Kortkonto OBOS-banken		40 019	0
Driftskonto OBOS-banken		77 054	833 484
Driftskonto OBOS-banken II		15 908	13 982
Sparekonto OBOS-banken		1 955 744	4 787 564
SUM OMLØPSMIDLER		2 439 565	5 997 351
SUM EIENDELER		3 066 765	6 833 617
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-23 004 246	-8 705 955
SUM EGENKAPITAL		-23 004 246	-8 705 955
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 273 326	15 002 717
Annen langsiktig gjeld	18	63 000	63 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 336 326	15 065 717
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 926	96 043
Leverandørgjeld		2 626 138	262 943
Påløpte renter		8 621	92 071
Påløpte avdrag		0	22 798
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 734 685	473 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 066 765	6 833 617
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 08.04.2025

Styret i Boligsameiet Kollen

Andreas Nordby Meese/s/

Henrik Johan Gjøen/s/

Cathinka Lian-Sandsdalen/s/

Ida Synnøve Andersen/s/

Ylva Christina Wylie/s/

Jan Wilhelm Lippestad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 855 434
Garasje	105 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 961 034

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	47
SUM ANDRE INNETEKTER	47

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 395, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 976
Tilstandsvurdering, Obos Prosjekt AS	-68 750
SUM KONSULENTHONORAR	-85 726

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt AS	-298 750
Storo Blikkenslagerverksted AS	-13 769 190
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-14 067 940
Drift/vedlikehold bygninger	-352 376
Drift/vedlikehold VVS	-162 311
Drift/vedlikehold elektro	-2 738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 790
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-81 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 166
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-102 636
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-10 569
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 846 075

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-905 573
Renovasjonsavgift	-289 411
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 194 984

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	1 847
SUM INNETEKTER VASKERI	1 847
SUM VASKERI	1 847

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-118 879
Strøm varmtvannsanlegg/ el.bereder	-635 982
SUM ENERGI / FYRING	-754 861

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-8 523
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 679
Vaktmestertjenester	-544 296
Andre fremmede tjenester	-3 605
Kontor- og datarekvisita	-50 400
Trykksaker	-2 645
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 395
Andre kontorkostnader	-1 192
Porto	-550
Kontingenter	-54 240
Bank- og kortgebyr	-4 296
Velferdskostnader	-1 040
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-701 162

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter bank	175 561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 962
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 643
SUM FINANSINTEKTER	233 166

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 209 449
SUM FINANSKOSTNADER	-1 209 449

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallssystem		
Tilgang 2017	1 997 661	
Tilgang 2018	93 000	
Avskrevet tidligere	-1 254 397	
Avskrevet i år	-209 066	
		627 198
Garasjeanlegg		
Kostpris	156 538	
Avskrevet tidligere	-156 537	

	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	627 199
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-209 066

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,78 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2017

-10 750 000

Nedbetalt tidligere

1 631 814

Nedbetalt i år

183 365

-8 934 821

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-1 500 000

Delutbetaling 2021

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

117 630

Nedbetalt i år

38 235

-2 844 135

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-3 100 000

Nedbetalt tidligere

97 839

Nedbetalt i år

79 462

-2 922 699

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-5 600 000

Delutbetaling 2024	-3 000 000	
Nedbetalt i år	28 329	
		-8 571 671
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-23 273 326

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd		-63 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-63 000

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66033139. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Boligsameiet Kollen har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 90520631 eller e-post post@bygardsservice.no. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap. Styret vil se nærmere på energisparepotensialet i sameiet, samt se nærmere på om vi bør gjennomføre tiltak med tanke på endringer i klima osv. Realisering av vindu-prosjekt fase 2 vil gi oss sårt trengte vinduer av dagens kvalitet. Mange av de gamle vinduene er fortsatt fra 1980-tallet, og det er mye varmetap fra disse. Med nye vinduer vil en redusere varmetapet og dermed også strømforbruket i fyringssesongen. Styret har også tilrettelagt for lading av el-biler, i tråd med Stortingets og samfunnets ønske og ambisjon om et grønnere skifte. Styret jobber også aktivt med å ha samarbeidspartnere som følger samme standard når det kommer til bærekraft.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Renovering av alle tak i sameiet	Samtlige tak byttet/lagt om. Lagt ny isolasjon på loft.
2023	Luftekanaler	Luftekanaler renses
2023	Varmtvannsanlegg	Bytte av nødvendige deler på varmtvannsanlegget
2023	Inspeksjon og service brannstiger	Sjekk og reparasjon etter behov av brannstiger
2023	Nye stoppekraner i kjellere	Installert nye stoppekraner i kjellere
2021/2022	Vindusprosjekt fase 2	Styret har hentet inn 3 tilbud på utskifting av vinduer og verandadører og vurdert disse. Styret har valgt entreprenør og inngått avtale for utbytting av resterende vinduer og verandadører. Prosjektet er planlagt fullført høsten 2022.

2021	Etablering av ny lekeplass	Ny lekeplass ble etablert som følge av ekstraordinært årsmøte
2021	Rehabilitering av eksisterende lekeplass	Gamle stativer som var falleferdige (også påpekt av lekeplasskontrollør) ble fjernet og erstattet med nye stativer.
2020-2021	Rehabilitering av sameiets felles elektroanlegg, inklusiv ny nettstasjon. Etablering ladestasjoner for el-bil.	Ordinært årsmøte 2020 vedtok å plassere den første ladestasjonen på enden av Rideveien 30B. Finansiert med opptak av lån og oppspart egenkapital.
2020	Generelt vedlikeholdsarbeid	Inngangspartier, se mer beskrivende tekst under styrets arbeid 2020.
2018 - 2018	Takrehabilitering	Nytt tak i Fururabben 16B og Rideveien 34B
2017 - 2018	Nedgravde avfallscontainere	Årsmøte vedtok 24.04.17 å installere nedgravde avfallscontainere i sameiet. Prosjektet har en estimert kostnad på 2,2 millioner kroner inkl. prosjektstyring.
2016 - 2017	Utskifting av flere vinduer/verandadører	Sameiermøte 06.10.2016 vedtok utskifting av 245 vinduer og verandadører som er defekt, og resten skal male resten.
2015 - 2015	Boring etter jordvarme	Vedtatt på sameiermøte 19.01.2015. Prosjektet er budsjettert til ca. kr 6 200 000. Finansieres med opptak av lån.
2012 - 2013	Vedlikehold 2012 - 2013	Skilt: Ved Rideveien 32 A er det satt opp skilt om sakte fart, barn leker. Når snøen er gått blir det plassert dumper i veien foran Rideveien 32. Utomhusanlegget: Uteområdet er oppgradert. Trepleie: Det er ryddet 90 stubber og stubbvekster. Det er fjernet råtne trær og busker. Bedene er ryddet. Vedlikehold: Vannrennen i Fururabben 14 A er reparert. Porttelefonene er gamle og må repareres ofte. Vi har fått en tilstandsrapport fra OPAK. Kortversjonen er levert alle boenheter.
2011 - 2012	Vedlikehold 2011 - 2012	Lekeplassen kontrollert av fagperson, og oppgradert Fjernet trær på sameiets område Utvendig har løse plater blitt festet. Porttelefoner reparert og i tre oppganger er det installert nye ringetablåer. Gangvinduer er blitt reparert og malt. Ett vindu er byttet. Oppgangene i Eiksveien 88 A+B og Rideveien 30 A er malt.
2010 - 2011	Vedlikehold 2010 - 2011	Siste 1/3 av kjellerdørene er skiftet ut

		<p>4 oppganger er pusset opp Fryserrommet er gjort om til vanlig kjellerrom Utskifting utvendig kloakkrør foran Rideveien 36 Fjernet barnehagehus Asfaltert parkeringsplassene</p>
2009 - 2010	Vedlikehold 2009 - 2010	<p>1/3 av kjellerdørene er skiftet ut 4 oppganger er pusset opp Garasjene ble rehabilitert Forbedringer foretatt i fyrrrommet</p>
2008 - 2009	Vedlikehold 2008 - 2009	<p>Nye termostatstyrte radiatorkraner i alle seksjoner og 1/3 av kjellerdørene ble skiftet ut til brannsikre dører</p>
2007 - 2008	Vedlikehold 2007 - 2008	<p>Rehabilitering av gavlbalkonger Skiftet shuntventiler og stoppekraner i fyringsanlegget Skiftet radiatorkraner i Fururabben 16</p>
2006 - 2007	Vedlikehold 2006 - 2007	<p>Vannbehandlingsanlegg Oppgradering av sameiets kabel-tv-anlegg Inngått avtale om energiregnskap med OBOS Prosjekt AS</p>
2005 - 2006	Vedlikehold 2005 - 2006	<p>Reparasjon av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utvendige trapper i Fururabben - garasjer - takrenner - rekkverk ved Rideveien 36 <p>Vedlikehold av ventilasjonsanlegget</p>

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Etablere løsning for sykkelvask og bedre sykkeltilrettelegging

Forslagsstiller: Tord Jon.

Krav til flertall: Alminnelig

Saksfremstilling:

Sykling er en miljøvennlig, helsefremmende og arealeffektiv transportform som det bør legges bedre til rette for i Boligsameiet Kollen. Spesielt vinterbruk av sykkel utfordres av salting, skitt og slitasje – og uten mulighet til å rengjøre syklene på en praktisk måte, blir det lite fristende å bruke dem store deler av året.

Sameiet har per i dag ikke noen form for sykkelduş eller vaskeplass. Med en slik løsning kan vi gjøre hverdagen lettere for syklister – og samtidig bidra til mindre bilbruk, bedre folkehelse og bedre miljø.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret etablerer en løsning for sykkelvask, med helårig tilgang. Løsningen bør være skjermet for vær og kulde, og praktisk å bruke også på vinteren.

Styrets vurderinger:

Styret takker for et godt og gjennomtenkt forslag som tar opp viktige aspekter ved miljøvennlig transport og tilrettelegging for sykkelbruk i boligsameiet. Det er ingen tvil om at økt bruk av sykkel har både helsemessige og miljømessige fordeler, og at tiltak som sykkelvask kan bidra positivt til dette. I dag er det for øvrig mulig å vaske på egenhånd ved hjelp av utekranene i sameiet.

Styret er imidlertid nødt til å prioritere blant mange gode tiltak, og på nåværende tidspunkt tillater dessverre ikke sameiets økonomiske situasjon å gjennomføre investeringer i en permanent løsning for sykkelvask med helårig tilgang. Et slikt tiltak vil medføre både etableringskostnader og driftskostnader som må veies opp mot øvrige nødvendige utgifter og vedlikeholdsbehov i sameiet. En måtte også installert løsninger for å rense vaskevannet, for såpe og olje, som vil medføre en større kostnad.

Styret vil likevel ta med seg innspillet i det videre arbeidet, og vil vurdere mulighetene på nytt dersom økonomien tillater det i fremtiden.

Styrets innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

B) Parkering

Forslagsstiller: Tord Jon.

Krav til flertall: Alminnelig

Saksfremstilling:

Sameiet har i dag utfordringer knyttet til utilstrekkelig parkeringskapasitet og trange forhold, særlig i vinterhalvåret når snø og is gjør det vanskelig å parkere og brøyte effektivt. Dette skaper utfordringer både for beboere og for transport, og fører til økt feilparkering – spesielt foran inngangene i nr. 32, 34 og 36. Disse områdene blir ofte brukt som parkeringsplasser til tross for at de ikke er regulert for dette, noe som igjen hindrer snørydding og skaper vanskelige forhold for gående og tjenester som taxi, ambulanse og hjemmesykepleie.

Samtidig står flere av de eksisterende garasje plassene i sameiet tomme fordi de ikke er funksjonelle for moderne biler – de er for smale, lave og upraktiske i bruk. Ubrukte garasjer representerer tapt verdi og utnyttes ikke til fellesskapets beste.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret starter en prosess for å vurdere mulighetene for å erstatte dagens lite funksjonelle garasjeanlegg mellom Rideveien 30. og Eiksveien 88. med en ny og bedre løsning for parkering.

Styrets vurderinger:

Styret takker for forslaget og deler i stor grad forslagsstillerens bekymringer. Vi forstår godt frustrasjonen knyttet til trange parkeringsforhold og utfordringer med snørydding og fremkommelighet, særlig i vinterhalvåret. Styret er også enig i at det er et problem dersom parkeringsplasser i garasjene ikke benyttes, og at dette i så fall representerer en lite hensiktsmessig bruk av arealene.

Styret har hatt en innledende befaring av plassen. Selv om en river garasjene og planerer området, er det ikke innlysende at det vil bli flere plasser; svingen langs Eiksveien/Rideveien vil bli den samme. Der garasjene stod vil man måtte parkere diagonalt; en kan ikke legge opp til parkering foran avfallscontainere (avfallsbilene må komme til) og vi ønsker ikke at det skal parkeres for nær 88A/B. Fjerner en garasje vil det også bli mer innsyn fra Eiksveien og inn mot grøntarealet (da også mer støy?).

Når det gjelder påstanden om at flere garasjer står tomme, har styret ikke tilstrekkelig dokumentasjon på omfanget av dette, og det er derfor vanskelig å konkludere sikkert med dagens bruksmønster. Vi ser imidlertid at enkelte av garasje plassene kan oppleves som trange for nyere bilmodeller.

Selv om behovet for bedre parkeringsløsninger er reelt, må styret også ta hensyn til sameiets økonomiske situasjon. Å starte en prosess for å vurdere erstatning av hele garasjeanlegget vil innebære store kostnader, både i form av utredning og eventuelle tiltak. Gitt dagens økonomiske rammer er dette et tiltak som sameiet per nå ikke har økonomisk handlingsrom til å igangsette.

Styrets innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

C) Hyppigere tømning av pappavfall

Forslagsstiller: Tord Jon.

Krav til flertall: Alminnelig

Saksfremstilling:

Sameiet har vedvarende utfordringer med pappavfall. Containerne er ofte fulle, og det er vanskelig for beboere å kvitte seg med papp på en ryddig og effektiv måte. Dette skaper frustrasjon og rot rundt avfallsstasjonene, og bidrar til dårlig utnyttelse av kapasiteten.

En viktig årsak til problemet er at mange kaster pappesker uten å brette dem sammen, noe som gjør at containerne fylles opp med luft i stedet for komprimert avfall. Samtidig kan det hende dagens tømmefrekvens er for lav i forhold til behovet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret skal sørge for at pappcontainerne tømmes hyppigere

Styrets vurderinger:

Styret deler forslagsstillerens bekymring og frustrasjon over forsøpling og dårlig utnyttelse av kapasiteten i pappcontainerne. Dette er et tilbakevendende problem som flere beboere har reagert på, og det har allerede blitt gjennomført flere runder med informasjon om hvordan papp skal håndteres – spesielt viktigheten av å brette eller rive pappesker før de kastes.

Vi er helt enige i at løsningen ligger i bedre etterlevelse av reglene. Det er i stor grad opp til hver enkelt beboer å bidra til et ryddig og fungerende avfallssystem. Selv med bedre informasjon og eventuelle fysiske tiltak, som skilting eller tilrettelegging ved avfallsstasjonene, vil effekten være begrenset dersom reglene ikke følges i praksis.

Styret vurderer at det er ikke dagens løsning som er problemet; det er feil bruk av kontainere, samt enkelt-individer som bryter reglene.

Når det gjelder forslaget om hyppigere tømning, vil dette innebære en vesentlig økning i kostnader, og er dessverre ikke økonomisk bærekraftig med dagens budsjettammer. Det er også viktig å understreke at problemet i stor grad skyldes propp i toppen av containerne – ikke at de faktisk er fulle. Dette betyr at hyppigere tømning ikke nødvendigvis vil løse utfordringen. Man kan følge med på tømme-kalenderen til Bærum kommune og se om kontaineren akkurat er tømt eller ikke. Dersom det da er en propp og den nettopp skal være tømt, melder man til styret/vaktmester som kan undersøke for propp.

Styret vil likevel se på om det finnes enkle, rimelige tiltak som kan støtte opp om ønsket atferdsendring, og vil vurdere nye informasjonsrunder og eventuelle fysiske tiltak ved stasjonene.

Styrets innstilling:

Forslaget om hyppigere tømning tas ikke til følge

D) Bedre håndtering av pappavfall

Forslagsstiller: Tord Jon.

Krav til flertall: Alminnelig

Saksfremstilling:

Sameiet har vedvarende utfordringer med pappavfall. Containerne er ofte fulle, og det er vanskelig for beboere å kvitte seg med papp på en ryddig og effektiv måte. Dette skaper frustrasjon og rot rundt avfallsstasjonene, og bidrar til dårlig utnyttelse av kapasiteten.

En viktig årsak til problemet er at mange kaster pappesker uten å brette dem sammen, noe som gjør at containerne fylles opp med luft i stedet for komprimert avfall. Samtidig kan det hende dagens tømmefrekvens er for lav i forhold til behovet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Etablere en løsning som sikrer at pappen brettes eller rives opp før den kastes – for eksempel gjennom bedre informasjon i tillegg til fysiske tiltak ved avfallsstasjonen

Styrets vurderinger:

Styret deler forslagsstillerens bekymring og frustrasjon over forsøpling og dårlig utnyttelse av kapasiteten i pappcontainerne. Dette er et tilbakevendende problem som flere beboere har reagert på, og det har allerede blitt gjennomført flere runder med informasjon om hvordan papp skal håndteres – spesielt viktigheten av å brette eller rive pappesker før de kastes.

Vi har i dag tre papp-kontainere, og dersom en er full benytter man en av de to andre. Dersom alle containere er fulle (og det er lenge til neste henting jamfør Bærum renovasjons tømmekalender), melder man dette til styret. Dersom man skal kvitte seg med større mengder papp-avfall, for eksempel etter oppussing eller innflytting, setter vi pris på om dette kjøres til avfallsstasjonen i Bærum.

Vi i styret mener at løsningen ligger i bedre etterlevelse av reglene. Det er i stor grad opp til hver enkelt beboer å bidra til et ryddig og fungerende avfallssystem. Selv med bedre informasjon og fysiske tiltak, som skilting og/eller fysisk tiltak ved avfallsstasjonene, vil effekten være begrenset dersom reglene ikke følges i praksis.

Styret vurderer at det er ikke dagens løsning som er problemet; det er feil bruk av containere, samt enkelt-individer som bryter reglene.

Styret vil likevel se på om det finnes enkle, rimelige tiltak som kan støtte opp om ønsket atferdsendring, og vil på nytt informere om riktig bruk av papp-kontainere.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om å på ny gi ut informasjon til alle om riktig bruk av papp-kontainere, og hvor alle tre finnes. Dette kan utføres uansett utfall av denne saken. Styret ser ikke behovet nå for å innføre fysiske tiltak ved containerne. Forslaget tas derfor ikke til følge.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Styreleder velges for 1 år av gangen.

Følgende kandidater stiller til valg

- Cathinka Sandsdalen

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

Følgende kandidater stiller til valg

- Lars Nordbø
- Ida Collett Sælør
- Ole Marius Jørstad Hoddø
- Kristin Borch

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

D) Valg av valgkomité



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1087

BOLIGSAMEIET KOLLEN

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET KOLLEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. november kl. 09:00 og lukker 9. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1087>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

En omstrukturering hos nåværende revisor krever at årsmøtet formelt velger en ny revisor i løpet av 2025, og det kalles derfor inn til et ekstraordinært årsmøte.

Eventuelle analoge stemmesedler kan leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET KOLLEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Egeland (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Niels Wulfsberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet sin nåværende revisor (PwC) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. For at regnskapet for 2025 skal kunne revideres, må årsmøtet formelt velge en ny revisor.

I denne saken stemmes det over å enten fortsette samarbeidet med PwC (i nytt selskap), eller å velge en helt ny revisor, EY.

ALTERNATIV 1 - PwC Assurance AS

Det nye selskapet som skilles ut fra PwC heter foreløpig PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912). Eksisterende rutiner, praksis og revisjonshonorar videreføres. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet til boligsameier.

Pris:

11 425 kr årlig

Ingen oppstartsgebyr

ALTERNATIV 2 - EY AS

EY er et rimelig alternativ, som i likhet med PwC har et langt og godt samarbeid med OBOS. EY er et av de største revisjonsselskapene i Norge, med bred erfaring innen revisjon av boligselskaper og sameier.

Pris:

10 785 kr årlig

7 750 kr i oppstartsgebyr det første året

Styrets innstilling

Styret vurderer begge alternativene som gode og overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 1

ALTERNATIV 1: PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912) velges som sameiets nye revisor.

Forslag til vedtak 2

ALTERNATIV 2: EY (org.nr: 976 389 387) velges som sameiets nye revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.11.25

Selskapsnummer: 1087 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET KOLLEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Eirik Egeland (rådgiver i OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Niels Wulfsberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

- ALTERNATIV 1: PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912) velges som sameiets nye revisor.
- ALTERNATIV 2: EY (org.nr: 976 389 387) velges som sameiets nye revisor



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

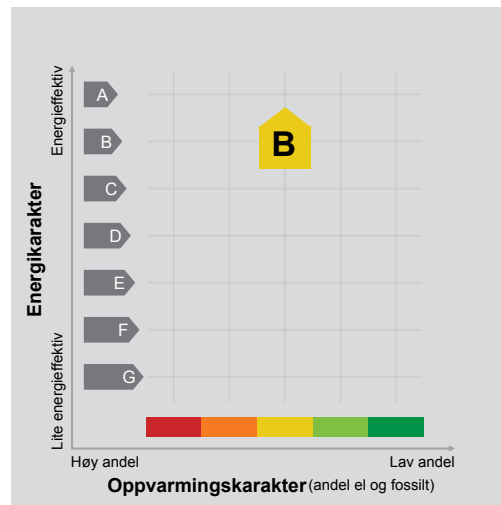
Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET KOLLEN
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6694179
Merkenummer	Energiattest-2025-223055
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

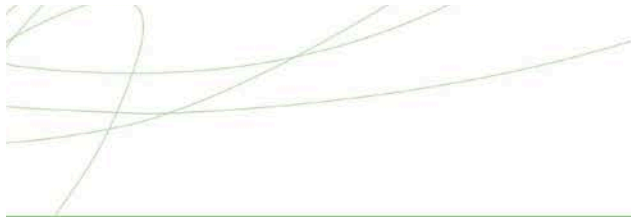
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

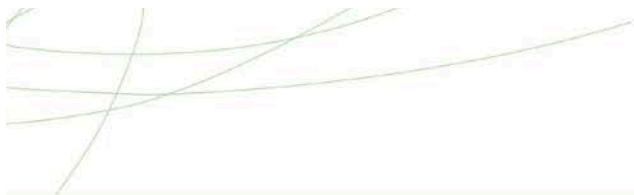
Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår 1959

Bygningsmateriale:

BRA: 94

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fururabben 16A	6694179	H0202	37	0	
Fururabben 16A	6694179	H0302	41	0	

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1959

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	

Areal yttervegger	51 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	94 m ²
Totalt BRA	94 m ²
Oppvarmet luftvolum	236 m ³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	182,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	170 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmpumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,72
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,43
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.2.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	87,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	157,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 834 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	115,01 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 081 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	115,01 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 834 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 834 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 834 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	56,2 %
--------------------------------------	--------



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Fururabben 16A
1361 ØSTERÅS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Stormfelt

Telefon: 917 14 855
E-post: marius.stormfelt@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre