

Lillehauger 3



Velkommen til

Lillehauger 3



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Kolsås

Romslig 2roms med terrasse på 12 m² | Nydelig utsikt og suverene solforhold | Garasjeplass | Kort vei til buss og T-bane

Prisantydning	4 250 000,-
Fellesgjeld	207 176,-
Omkostninger	112 770,-
Totalpris	4 569 946,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 235,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1977

Megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	j.amland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Vekommen til Lillehauger 3 - en romslig 2-roms selveier med garasjeplass, 12 kvm solrik terrasse og nydelig utsikt. Dagens planløsning har åpen stue-kjøkkenløsning, romslig bad, entrè/gang med innebygget garderobe, stort hovedsoverom samt sovealkove/kontor. De store vinduene slipper inn godt med naturlig lys og gjør at leiligheten oppleves lys og romslig. Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Kolsås med gangavstand til både kollektivtransport, servicefasiliteter og turområder.

Høydepunkter:

- Romslig 2-roms selveier
- Solfylt og usjenert terrasse på 12kvm med suveren utsikt
- Store vindusflater
- Garasjeplass
- Åpen stue-kjøkkenløsning
- Kabel-TV/internett og varmtvann inkl. i felleskost.
- 2 boder
- Attraktiv og rolig beliggenhet</B>

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

-2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, kjøkken, gang, alkove, bad og soverom
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 12 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod. Merket med nr "13".
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet




PORTRAITS OF HOME | DISC INTERIORS





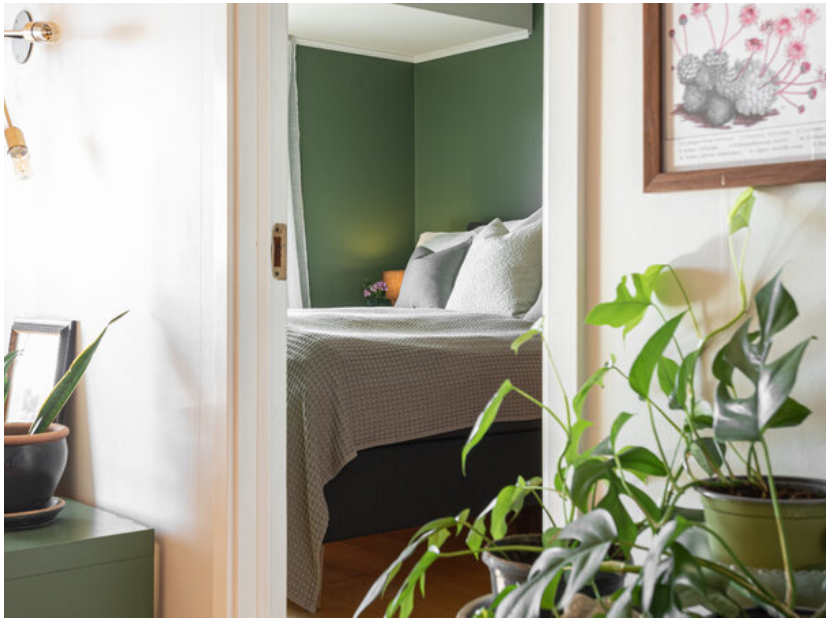



























17







Informasjon

Lillehauger 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0018/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lillehauger 3, 1352 KOLSÅS
Gnr 89, bnr 314, snr 56 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Kristoffer Carlin

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
207 176,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 457 176,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
111 420,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 770,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 470,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 569 946,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 582 646,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
-2. etasje:

BRA-i: 58 kvm. Stue, kjøkken, gang, alkove, bad og soverom
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 12 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod. Merket med nr "13".
Total BRA: 3 kvm.

Solforhold

Meget gode solforhold med sol fra tidlig formiddag til ca kl.21 på sommeren.

Innhold

Stue, kjøkken, gang, alkove, bad og soverom. Terrasse på 12 kvm.
Parkeringsplass i garasje.
2 boder.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater har blitt sporadisk malt opp i senere tid og fremstår sådan med med normal slitasje, men underliggende overflater
har høy alder og elde/slitasje må dermed forventes. Parketten har hakk/sprekker og overfladisk slitasje. Nytt gulv i sovealkove fra 2024 uten synlig slitasje. Tak og vegger på soverom og alkove malt i 2024. Tak og skap i gang malt i 2024. Listverk i gang og sovealkove malt i 2025.
Badet har et originalt sluk og konstruksjonen må dermed forventes å ha passert forventet levetid. Høye fuktverdier ble ikke påvist i
forbindelse med hulltagning i tilstøtende vegg. Kjøkkeninnredningen har ukjent alder og slitasje på overflatene. Generell modernisering av leiligheten må påregnes.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet. Laminat.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
BAD
Overflate vegger og himling:
Bad med flislagte vegger og slett himling.
Overflatene har ukjent alder og det må forventes at overflatene og badet generelt har passert forventet levetid.
Normal slitasje på overflatene generelt med hensyn til den potensielt høye alderen.
Fuktskader forekommer i vangene til servantskapet og krakeleringer i servantskålen.
Mekanisk avtrekk via en felles vifte. Luftespalten i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og anses dermed som ikke tilstrekkelig.

Overflate gulv:
Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Disse var avskrudd på befaringsdatoen

og har dermed ukjent effekt. Det ble ikke påvist unormale skader som sprekkdannelser eller bom i flis på befaringsdatoen. Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100, samt stedvis flate områder på enkelte flis mellom sluket og mot dusjdøren. Resterende baderomsgulv har et fallforhold på ca 1:200 i retning av dusjen. Skinnen til dusjdøren vil sperre for lekkasjevannet fra badets andre vanninstallasjoner(vask, toalett etc) og vannansamlinger vil dermed forekomme ved skinnen til dusjen. Det anbefales å lage en drensspalte i skinnen slik at lekkasjevannet kan renne ut i sluket.

Membran, tettesjiktet og sluk:
Sluket er originalt fra byggeåret. Det er ingen synlig membran i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte
arbeider. Membranen og sluket må forventes å ha passert forventet levetid og en utskiftning anbefales. Dette medfører generelt at
våtrommet må rehabiliteres i sin helhet. Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kjøkkenet, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktskader på dette punktet.
Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Laminerte benkeplater, slette fronter og malt backsplash. Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Ventilator med kullfilter.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.
Merknader: Slitasje på benkeplater, fronter og skapstammer forekommer. Ventilatoren har høy alder og mangler en vrider for aktivering av viften. Svellinger i benkeplaten over oppvaskmaskinen. Fuktskader på parketten under kjøleskapet.

ANDRE ROM
Andre rom i boligen fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen, men det forekommer slitasje på overflatene og generell elde og et moderniseringsbehov må forventes. Fuktskader på parketten under kjøleskapet forekommer og slitasjemerker på parketten på blant annet soverommet. Sprekkdannelser mellom parkettbordene og stedvise riss i plateskjøter på vegg.

BALKONGER, VERANDAER OG LIGNENDE
Terrasse med adkomst fra stuen. Rekkverket består av en blomsterkasse og denne har tilstrekkelige mål for å være godkjent som et rekkverk iht datidens og dagens krav. Men avstanden mellom terrassedekket og underkant blomsterkasse er på mer enn 10 cm og dette tillater at små barn kan krabbe ut. Overflatene består av et betongdekke med epoxy-maling. Generelt normal slitasje på overflatene. Avrenning mot en renne i enden av terrassen og med tilhørende sluk. Sluket må renses jevnlig slik at det ikke går tett.

WC OG INNVENDIGE VANN- OG AVLØPSRØR
Vannrørene i leiligheten består av kobberrør og disse er i stor grad skjult i veggkonstruksjonen. Enkelte utenpåliggende rør på badet.
Stoppekranene er montert under kjøkkenvasken og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Avløpene i boligen går i rørgater og ble ikke besiktiget. Det må forventes at disse er originale fra byggeåret og at de ikke har blitt rehabilitert. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.
Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkeringsplass i garasje. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til anvist (nr 17) biloppstillingsplass. 2,47 m ble målt mellom tilstøtende vegger.

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.
- Alle seksjonseiere er tildelt en parkeringsplass i garasjen eller i carporten ute.
- Sameiere som ikke har bil tillates å leie ut sin plass kun til annen sameier.
- Det finnes 17 oppmerkede gjesteparkeringsplasser ute til besøkende.

Byggemåte

Terrasseblokk over 4 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein og kledd med panel. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2-lags glass fra 2014.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger:
- veggheng lampe over sjenk medfølger

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektriske varmeovner
- varmekabler på bad

Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 235,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter kr. 2 661,- (vaktmester, komm.avg. generelt vedlikehold, TV/Internett (T-wee))
Renter og omkostninger lån: kr. 1 313,-
Avdrag lån: kr. 261,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 123 970,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 495 878,- pr. 2023
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Sameiet

Navn og orgnr.

Kolsåstoppen Boligsameie, orgnr. 871258872

Om sameiet

Kolsåstoppen boligsameie:
- stiftet 18. desember 1987
- består av 87 terrasseleiligheter med tilhørende garasjeplasser
- organisasjonsnummeret er 871 258 872
- egen hjemmeside med diverse informasjon: http://www.ktbs.no/
- ABBL er forretningsfører

Planer i sameiet::
- Styret ønsker å fradele en tomt på ca 800 m2, slik at større vedlikeholdsarbeid kan finansieres med egenkapital i fremtiden. Forvalter utforsker muligheten med hensyn til kommunens reguleringsplan.
- Det er prosjektert energisparetiltak for oppvarming av tappevann tilknyttet felles varmtvann og kun energiberegninger gjenstår før en eventuell søknad kan sendes i henhold til støtteordningen.
- I slutten av mars 2025 gjennomføres rens av felles ventilasjonssystem og i 2026 blir rørledningene spylt.

Det er ikke planlagt noen større prosjekter annet en fornyelse av tekniske installasjoner og generelt vedlikehold, ref. styreleder.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. I henhold til eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd, er det nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 207 176,- pr.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660158135, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 280
Saldo per 03.03.2025: 21 824 134,-
Andel av saldo: 207 176,-
Første termin/første avdrag: 15.09.2023 (siste termin 15.06.2048)

Fellesformue

Kr 7 721,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et underskudd på kr. 3 908 863,-. I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 127 440,-

Vedtekter og husordensregler

Se vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold skal meldes til styret.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441828

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 674 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse og småhus.
Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster
og asfalterte gangveier.

Adkomst

Fra Brynsveien - kjør opp Glitterudveien (Kolsås senter). Ta så første vei til høyre (Rødskiferveien), og følg denne til Lillehauger/Kolsåsstien på venstre side.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter til annonserte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og sentralt beliggenhet i solrike og grønne omgivelser på Kolsås. Boligområdet er meget etablert og stille, uten gjennomgangstrafikk.

Aktivitet og fritid:

Det er mange flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Det er enkel adkomst fra leiligheten opp til Kolsåstoppen, som er et yndet turområde for små og store. Fantastisk utsikt på toppen. Området rundt Dælivann byr også på fine turstier. Det er kort vei til Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og

bryggeliv sommerstid. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, Kirkerudbakken alpinanlegg, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m.

Servicetilbud:

Kort vei til forretninger på Kolsås senter, med bl.a. flott Meny-butikk, blomsterbutikk, Vinmonopol, kaféer, sushirestaurant m.m. Kort vei også til søndagsåpen Joker i Brynsveien, Rykkinn kjøpesenter med en rekke forretninger, Rema1000 på Gjettum, samt til Sandvika. I Sandvika finner man bl.a. Sandvika Storsenter, som kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Kun en kort kjøretur til Bærums Verk, et idyllisk handelssted med gamle småhus og trivelige gågater. Her kan man finne det meste man trenger i hverdagen, samt flere unike butikker, koselige kafeer, det klassiske Vertshuset og andre spisesteder. På Bærums Verk finnes i tillegg mye historie, kultur og kunst. Grønnsaksbutikk med stort utvalg har du vegg-i-vegg med Joker.

Offentlig kommunikasjon:

Det er kun få minutters gange til T-bane ved Kolsås stasjon (ca. 25 min til Majorstuen). Det er også kort vei til bussholdeplass i Brynsveien, med hyppige avganger mot Sandvika og Oslo samt ekspressbuss. Nattbuss i helgene. Sandvika regnes for øvrig som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Se www.ruter.no for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager:

Fra leiligheten er det kort vei til barneskole (sokner til Bryn/Hammerbakken), ungdomsskoler (Hauger og Gjettum) og flere videregående skoler (Valler, Rosenvilde, Rud, Dønski m.fl.). Flere barnehager i området, både på Kolsås og Gjettum (Kolsås barnehage, Rud barnehage, avd. Levre og Helgerud, Blåveiskroken barnehage og Vallerstua barnehage).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.12.1977
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Vann: Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp: Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst: Offentlig, via private stikkveier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanen fra 1959 og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanene fra 2023

Kommuneplaner :
- Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
- Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
- Plantype: Kommuneplanens arealdel
- Status: Endelig vedtatt arealplan
- Ikrafttredelse: 21.06.2023
- Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
- Delarealer: Delareal 15 674 m²
- Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
- Id: 1968223 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1968223)
- Navn: Kolsberg - Nordre Hauger
- Plantype. Eldre reguleringsplan
- Status: Endelig vedtatt arealplan
- Ikrafttredelse: 18.06.1975
- Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8794/1968223.pdf
- Delarealer: Delareal 15 672 m²
- Formål: Blokkbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Planer i området:
Byggesak - 2024/11421: Kolsåsstien 6 - endring av bygg - fasadeendring

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Lillehauger 3

Lillehauger 3

Nabolaget Rødskifterveien - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-... 323 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Levre skole (1-7 kl.) 559 elever, 24 klasser	19 min 1.4 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-... 94 elever, 6 klasser	5 min 2.3 km
Hauger skole (8-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	6 min 2.9 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	11 min 0.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	17 min 1.3 km

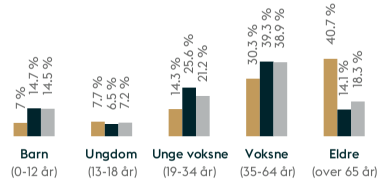
Offentlig transport

Kolsås Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.4 km
Kolsås Linje 3	6 min 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 6.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.1 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Kolsås barnehage avd. Hovedhus... 67 barn	4 min 0.3 km
Kolsås barnehage avd. Småbarns... 27 barn	4 min 0.3 km
Kolsåstrollet barnehage (1-5 å... 47 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rødskifterveien	455	252
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Kolsberg Hauger balløkke	5 min
Kolsåsparken sandvolley/petanq...	6 min
Vest Helse og Trening	22 min
Bærum Squash & Fitness	26 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Lillehauger 3
1352 Kolsås

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 08/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 314
Hjemmelshaver:	Kristoffer Carlin
Seksjonsnummer:	56
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1977
Tomt:	15674 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristoffer Carlin
Befaringsdato:	03.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse og småhus. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasseblokk over 4 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein og kledd med panel. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2-lags glass fra 2014.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater har blitt sporadisk malt opp i senere tid og fremstår sådan med med normal slitasje, men underliggende overflater har høy alder og elde/slitasje må dermed forventes. Parketten har hakk/sprekker og overfladisk slitasje.
Badet har et originalt sluk og konstruksjonen må dermed forventes å ha passert forventet levetid. Høye fuktverdier ble ikke påvist i forbindelse med hulltagning i tilstøtende vegg.
Kjøkkeninnredningen har ukjent alder og slitasje på overflatene.
Generell modernisering av leiligheten må påregnes.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,39 m.
Port-telefon.
Skrusikringer.
Stoppekranene er montert på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.

DOKUMENTKONTROLL:
www.baerum.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig og oversendt informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet. Laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver har ingen informasjon om vesentlige endringer som har blitt gjort i sameiet eller i leiligheten.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. underetasje	58	2	0	12	58	0
1. underetasje	0	3	0	0	0	0
SUM BYGNING	58	5	0	12	58	0
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, gang, alkove, bad og soverom.

BRA-e:
Utvendig bod.
Bod i 1. uetg.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Bod i 1. uetg, merket med nr "13": 2,85 kvm.
Utvendig bod på terrasse: 2,1 kvm.
Terrasse: 11,6 kvm.

Der medfølger leiligheten en garasjeplass(nr 17) i et felles lukket garasjeanlegg i følge hjemmelshaver. Mulighet for lader til el-bil.
2,47 m ble målt mellom tilstøtende vegger.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, skap og sofaer kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 15 mm.
- Soverom: 10 mm.
- Gang: 10 mm.

Avvikene ble punktvis målt og større avvik enn oppgitt kan dermed forekomme.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Kristoffer Carlin

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

08/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling.
Overflatene har ukjent alder og det må forventes at overflatene og badet generelt har passert forventet levetid.
Normal slitasje på overflatene generelt med hensyn til den potensielt høye alderen.
Fuktskader forekommer i vangene til servantskapet og krakeleringer i servantskålen.
Mekanisk avtrekk via en felles vifte. Luftespalten i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og anses dermed som ikke tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Disse var avskrudd på befaringsdatoen og har dermed ukjent effekt.
Det ble ikke påvist unormale skader som sprekkdannelser eller bom i flis på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100, samt stedvis flate områder på enkelte flis mellom sluket og mot dusjdøren. Resterende baderomsgulv har et fallforhold på ca 1:200 i retning av dusjen.
Skinnen til dusjdøren vil sperre for lekkasjevannet fra badets andre vanninstallasjoner(vask, toalett etc) og vannansamlinger vil dermed forekomme ved skinnen til dusjen. Det anbefales å lage en drensspalte i skinnen slik at lekkasjevannet kan renne ut i sluket.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er originalt fra byggeåret. Det er ingen synlig membran i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.
Membranen og sluket må forventes å ha passert forventet levetid og en utskiftning anbefales. Dette medfører generelt at våtrommet må rehabiliteres i sin helhet.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kjøkkenet, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktskader på dette punktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1977

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Laminerte benkeplater, slette fronter og malt backsplash.
Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med kullfilter. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Slitasje på benkeplater, fronter og skapstammer forekommer. Ventilatoren har høy alder og mangler en vrider for aktivering av viften. Svellinger i benkeplaten over oppvaskmaskinen.
Fuktskader på parketten under kjøleskapet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen, men det forekommer slitasje på overflatene og generell elde og et moderniseringsbehov må forventes. Fuktskader på parketten under kjøleskapet forekommer og slitasjemerker på parketten på blant annet soverommet. Sprekkdannelser mellom parkettbordene og stedvise riss i plateskjøter på vegg.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2014.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2014. Inngangsdør fra 1977 med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.
Inngangsdøren har passert forventet levetid, men har en tilstrekkelig brannklassifisering og generelt normal slitasje.
Justering av dørkarmen kan utføres da den subber litt. Justering av karmer inngår i en normal vedlikeholdsrutine.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med adkomst fra stuen. Rekkverket består av en blomsterkasse og denne har tilstrekkelige mål for å være godkjent som et rekkverk iht datidens og dagens krav. Men avstanden mellom terrassedekket og underkant blomsterkasse er på mer enn 10 cm og dette tillater at små barn kan krabbe ut.
Overflatene består av et betongdekke med epoxy-maling. Generelt normal slitasje på overflatene.
Avrenning mot en renne i enden av terrassen og med tilhørende sluk. Sluket må renses jevnlig slik at det ikke går tett.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrørene i leiligheten består av kobberrør og disse er i stor grad skjult i veggkonstruksjonen. Enkelte utenpåliggende rør på badet.
Stoppekranene er montert under kjøkkenvasken og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen går i rørgater og ble ikke besiktiget. Det må forventes at disse er originale fra byggeåret og at de ikke har blitt rehabilitert.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1977

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles vifte i blokken. Ventiler er montert på badet og på kjøkkenet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i ytterveggen, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg. Ventilatoren kan ikke kobles direkte til avtrekket uten godkjennelse fra styret.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er i stor grad originalt fra byggeåret og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Skrusikringer i sikringsskapet og kursbetegnelse foreligger ikke.
Utskiftning av skrusikringene må påregnes og en kursbetegnelse må utarbeides.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført et el-tilsyn eller en el-kontroll av leilighetens el-anlegg.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk. Alkoven er satt opp i ettertid og rommet er ikke godkjent som f eks et soverom.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig og dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.
Fuktskader på vangene til servantskapet. Høy alder på overflatene og elde må dermed forventes. Misfarginger i fugene i dusjen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Skinnen til dusjdøren vil sperre for lekkasjevann fra resterende gulv og vannansamlinger vil dermed forekomme foran dusjdøren ved f eks en lekkasje fra toalettet eller servanten. Det anbefales å lage en drensspalte i skinnen slik at lekkasjevannet kan renne ut i sluket.
Fallet i dusjen er stedvis slakere enn minstekravet på 1:50 i en 80cm omkrets rundt sluket og tilnærmet flate områder ble påvist mellom sluket og dusjdøren.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er mindre enn dagens krav på 25 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen må forventes å ha passert forventet levetid og en utskiftning anbefales. Sluket er originalt fra byggeåret og har passert forventet levetid og utskiftning anbefales. Dette medfører generelt at våtrommet må rehabiliteres i sin helhet.
Ved ønske om videre bruk av våtrommet så gjøres dette på egen risiko og det anbefales at det gjøres tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Slitasje på benkeplater, fronter og skapstammer forekommer. Ventilatoren har høy alder og mangler en vrider for aktivering av viften. Svellinger i benkeplaten over oppvaskmaskinen.
Fuktskader på parketten under kjøleskapet. Ventilator med kullfilter.

3.1 Andre rom

Generell slitasje på parketten med blant annet fuktskader under kjøleskapet og hakk/merker/slitasje på øvrige flater. Stedvise riss i plateskjøtene på vegg. Modernisering av overflatene må forventes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avstanden mellom terrassedekket og underkant blomsterkasse er på mer enn 10 cm og dette tillater at små barn kan krabbe ut. Avstanden må gjøres mindre enn 10 cm slik at avstanden er iht krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør(PEX) anbefales ved neste rehabilitering av badet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carlin, Kristoffer	9578-5997-4-1586882	2025-03-06 15:06:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0018/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillehauger 3, 1352 KOLSÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kristoffer Carlin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441828
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som gjorde det. Min mor eide leiligheten da. Arbeidet ble utført mellom 1995 og 2005

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

Eventuell kommentar: Sannsynligvis ble den det, men jeg vet ikke

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er utført i boligsameiets regi, og de har all info.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at den ikke har det

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Se takstrapport

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: TAKSTRAPPORT 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0018/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Carlin, Kristoffer	**2025-03-06**

Identifikasjon

bankID Carlin, Kristoffer

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kolsåstoppen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kolsåstoppen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ (Eierens underskrift)

_____ (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Kolsåstoppen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Kolsåstoppen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kolsåstoppen Boligsameie

Tid: torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Kolsås Seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret finner det hensiktsmessig å redusere styrehonoraret med kr 40 000,- for å bedre likviditeten til sameie.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Kameraovervåking - vedtektsendring

Bakgrunn :

I den senere tid har det vært uvedkommende på besøk i garasjen flere ganger.

Innbrudd og tyveri har forekommet, hvorpå fjernkontroller til garasjeporten har kommet på avveie. Siden flere beboere ønsker tiltak, søker styret aksept for permanent kameraovervåking i garasjeanlegget.

Forslag til vedtektsendring :

Punkt 3 - Forvalte og sikre garasjeanlegget

Styret kan installere overvåkingsutstyr i garasjeanlegget for å sikre sameiet mot innbrudd og hærverk på kjøretøy.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at kameraovervåking installeres i garasjeanlegget.

5.2 Endring av husordensregler

§8. Ventilasjon og avløpsrør

Det er ikke tillatt å ha avtrekk fra kjøkkenvifte koblet direkte på eksisterende avtrekk for leiligheten.

Eksisterende avtrekk i leiligheten skal være tilgjengelig for inspeksjon ved behov for vedlikehold.

Avløpsrør fra kjøkken og bad må være tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring også.

Motorisert ventilator eller el-vifte på badet ødelegger balansen i anlegget, og er dermed ikke tillatt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner/vedtar de endringene som fremgår av vedlagte dokument med endringer av borettslagets husordensregler.

6. Saker fra beboere

6.1 Varmepumpe på terassene

"Jeg er interessert i å gå til anskaffelse av varmepumpe etter en kald vinter. Det blir ikke billig strøm selv om det regner og regner.

Tror at pumpene er blitt stadig bedre med årene når det gjelder støy, og ved å montere den utvendige delen i uteboden er den ute av syne rent estetisk. Dette må selvsagt undersøkes før noen setter i gang.

Derfor vil jeg høre hva slags innstilling styret har til installering av varmepumper i leilighetene om flere skulle være interessert i det samme. På den måten kunne vi gå sammen om bestilling og montering."

Styrets innstilling: Orienteres nærmere på årsmøte.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Simon Navine Hammerstad
Styremedlem, Hilde Estelle Myhre
Styremedlem, Øyvind Alf Karlsen
Styremedlem, Pål Kristensen
Styremedlem, Rolf Emilsen
Varamedlem, Wilhelm Ernst Ramm Gran
Varamedlem, Jon Gangdal

8.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Simon Hammerstad fortsetter som styreleder i 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer
Rolf Emilsen går ut av styret.

Wilhelm Gran stiller til valg for 2 år.

Hilde Myhre fortsetter som styremedlem i 2 år.

Øivind Alf Karlsen forsetter som styremedlem i 2 år.

Pål Kristensen, ikke på valg.

8.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Karim Happa trer inn.

Jon Gangdal fortsetter.

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Kolsåstoppen Boligsameie
Styret

Kolsåstoppen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Simon Navine Hammerstad, Lillehauger 7
Styremedlem, Hilde Estelle Myhre, Lillehauger 1
Styremedlem, Øyvind Alf Karlsen, Lillehauger 6
Styremedlem, Rolf Emilsen, Lillehauger 5
Styremedlem, Pål Kristensen, Lillehauger 1
Varamedlem, Wilhelm Ernst Ramm Gran, LILLEHAUGER 1
Varamedlem, Jon Gangdal, Lillehauger 8

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 87 seksjoner. Selskapets navn er Kolsåstoppen Boligsameie med org.nr.: 871258872 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441828

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 3 908 863,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; driftsmessig går sameiet med et bedre resultat enn budsjettert, men opplever også en betydelig høyere finanskostnad som medfører en noe dårligere resultat enn budsjettert.

- høy prisstigning på ulike faste og variable tjenester (*økt el- og kommunale avgifter*).
- Økte rentekostnader
- manglede fakturering for ukentlig vaktmestertjeneste i 2022 og 2023.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

Grasjeprosjektet ble ferdigstilt på tid og kroner 150 000,- lavere enn budsjetrammen.

Reparasjon av vannrør til utekranen ved garasjeporten på vårparten og sirkulasjonspumpe for felles varmtvann ble oppgradert på høsten.

10 stk armaturer med lysstoffrør ble skiftet ut med LED-lys i løpet av året.

Årlig kontroll av felles brannslukkingsaparater og ladeanlegget ble forskriftsmessig utført.

Garasjeporten får service 2 ganger årlig og terskeleliminator for rullator ble anskaffet via Finn.no

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

På nyåret inngikk styret service- og rammeavtale med **Lommedalen Bygg & Rørleggerbedrift AS** og **Ørnulf Wiig Installasjon AS** for elektrikertjenester.

Alle beboere i sameiet kan benytte rabatterte materiell- og timepriser på VVS utstyr snekker- og elektrikerarbeid også.

Felles ladeanlegg kommuniserer via 2G og ble oppgradert til 4G i februar for bedre dekning.

Resterende lystoffrør i alle trappeoppgangene skiftes ut med LED-armaturer i mars.

Det gjennomføres internkontroll på felles el-tavler i april (*sjekk av skrusikringer og termografering elektrisk anlegg*).

I forbindelse med garasjeprosjektet ble det diskutert gradvis utskifting av brann- og isolasjonsplater i himlingen. Vi begynner med et dusin plater i første omgang til våren.

Telenor starter å grave på sameiets eiendom i løpet av april og vil installere fiberbredbånd i alle leiligheter fra midten av mai.

Noe overvåkingsutstyr monteres antakeligvis i garasjen, for å avskrekke uvedkommende og dokumentere eventuelle innbrudd i biler eller tyveri i anlegget.

Sameiet kan søke ENOVA støtteprogrammet for tilskudd på inntil 30% av kostnadene for l uft til vann varmepumpe mot felles varmtvannsberedere. Tiltaket vil medføre 60 prosent besparelse i årlig strømutgifter for oppvarming av varmtvannet. Nye slknadskrav krever dynamiske beregninger, som må utføres av en tredjepart. Støtteordningen varer ut 2025.

Kommende 5-års periode

Styret ønsker å fradele en tomt på ca 800 m2, slik at større vedlikeholdsarbeid kan finansieres med egenkapital i fremtiden. Forvalter utflorsker muligheten med hensyn til kommunens reguleringsplan.

I løpet av 2024, vil ABBL gjennomføre 5-årig vedlikeholdsplan og sjekke blant annet tak og andre viktige konstruksjoner.

I 2023 ble vann- og avløpssystemet undersøkt med videokamera og det trenger foreløpig kun periodisk spyling.

I følge SINTEF bør rørsystemet for alt vann til sameiet inspiseres jevnlig. Det er ingen umiddelbare behov for utskiftning, men det krever regelmessig tilssyn.

Bedre effekt fra ventilasjonssystemet krever periodisk rensing av ventilasjonskanalene. Med hensyn til brannsikkerhet, så anbefales rens av kanalene hver femte år.

Diverse

Ny og enklere nettside ble lansert denne vinteren, slik at alle styremedlemmer har mulighet til å oppdatere innholde og uavhengig av digitale forkunnskaper. Der finnes en digital oppslagstavle og kontaksksjema med kategorisering også.

Ny drifts- og betalingstjeneste for felles ladeanlegg ble inngått rett over nyttår, som medfører norsk kundeservice og mindre ansvar for styret i fremtiden. Ladeanlegget ble montert i 2018 og alt ladeutstyr har 5-års garanti, som medfører at ladekunden trenger et godt nettverk av leverandører ved ulike problemstillinger fremover.

Individuelle varmepumper for hver enklet leilighet har vært tema ved ulike anledninger. Styret er positive til energisparetiltak, men sett i lys av vinterens kuldeperioder kan det bli problematisk med avising og potensielt noe støy også. Det krever en egen kartlegging før luft-til-luft varmepumpe kan evalueres og en rededgjørelse blir delt på årsmøtet.

Styret i Kolsåstoppen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kolsåstoppen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 562 394	4 241 655	4 345 146	5 066 440
Annen driftsinntekt	2	58 081	49 219	50 000	50 000
Sum driftsinntekter		4 620 475	4 290 874	4 395 146	5 116 440
Utgifter					
Lønnskostnad	3	159 740	228 200	160 000	120 000
Annen driftskostnad	4	2 815 453	2 702 185	3 053 500	3 004 000
Vedlikehold, innkjøp	5	527 109	442 007	400 000	215 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	3 851 924	139 185	3 800 000	0
Sum driftskostnader		7 354 226	3 511 577	7 413 500	3 339 000
Driftsresultat før finansposter		-2 733 750	779 297	-3 018 354	1 777 440
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	48 684	25 564	10 000	10 000
Finanskostnad	8	1 223 796	764 717	860 000	1 660 000
Sum finansposter		-1 175 112	-739 154	-850 000	-1 650 000
Årsresultat		-3 908 863	40 143	-3 868 354	127 440

Balanse Kolsåstoppen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		1	321
Andre fordringer	9	4 535	238 154
Sum fordringer		4 536	238 476
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 581 651	585 080
Sum omløpsmidler		1 586 187	823 556
Sum eiendeler		1 586 487	823 856

Balanse Kolsåstoppen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-20 930 540	-17 021 677
Sum egenkapital		-20 930 540	-17 021 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	22 216 369	17 513 217
Sum langsiktig gjeld		22 216 369	17 513 217
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 651	254 682
Forskudd felleskostnader		40 113	28 560
Annen kortsiktig gjeld	13	74 893	49 074
Sum kortsiktig gjeld		300 657	332 316
Sum gjeld		22 517 027	17 845 533
Sum egenkapital og gjeld		1 586 487	823 856

Kolsåstoppen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Simon Navine Hammerstad
Styreleder

Øyvind Alf Karlsen
Styremedlem

Pål Kristensen
Styremedlem

Hilde Estelle Myhre
Styremedlem

Rolf Emilsen
Styremedlem

Noter Kolsåstoppen Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 488 418	3 167 679	3 137 146	3 076 440
Avdrag ordinære lån	392 040	392 040	348 000	330 000
Renter ordinære lån	681 936	681 936	860 000	1 660 000
Sum	**4 562 394**	**4 241 655**	**4 345 146**	**5 066 440**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	288	0	0	0
Strøm elbil	57 793	49 219	50 000	50 000
Sum	**58 081**	**49 219**	**50 000**	**50 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	140 000	200 000	140 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	28 200	20 000	20 000
Sum	**159 740**	**228 200**	**160 000**	**120 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: Ingen

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	443 725	558 228	550 000	450 000
Vann- og avløpsavgift	689 371	430 763	522 000	825 000
Renovasjon	339 688	473 226	488 000	340 000
Containerleie	24 116	30 351	27 000	25 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	448 872	410 072	449 000	438 000
Forsikring	300 171	246 385	300 000	264 000
Forvaltning og revisjon	164 064	159 190	157 000	175 000
Innbetalingsservice	3 219	3 219	5 000	5 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	31 000	5 000	5 000
Teknisk rådgivning	0	43 675	10 000	0
Serviceavtaler	73 731	47 941	50 000	100 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Drift ladeanlegg	3 616	0	0	0
Kontigent Huseiernes Landsforbund	2 900	2 650	2 000	2 000
HMS	5 938	5 625	6 000	30 000
Vaktmestertjeneste	27 488	0	175 000	50 000
Grøntanlegg	75 150	65 000	70 000	75 000
Overvåkning	0	0	0	30 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	48 915	45 089	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	0	150	1 000	0
Renhold	130 450	128 796	150 000	120 000
Renhold renovasjonsanlegg	6 014	0	0	0
Utgifter v/styret	0	263	2 000	2 000
Kurs/seminarer	0	0	18 000	0
Rekvisita, porto, mm	4 236	2 375	3 000	4 000
Datautgifter o.l	4 409	2 285	1 000	1 000
Telefonutgifter	3 485	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	3 987	2 777	4 000	4 000
Leie av lokale	1 682	816	2 000	2 000
Gebyr	6 650	6 874	4 000	4 000
Blomster/gaver	3 078	4 936	2 000	2 000
Sum	2 815 453	2 702 185	3 053 500	3 004 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	5 360	11 309	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	668	13 517	0	0
Skilt	6 095	1 863	0	0
Vedlikehold bygg	0	27 692	0	0
Port	3 619	0	0	0
Fellesrom	340	0	0	0
Overvåkning	444	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	27 483	50 859	0	0
Sluk refusjoner	5 000	0	0	0
VedlikeholdVVS	0	5 000	0	0
Elektriker, materialer	48 875	60 420	0	0
El-bil anlegg	3 238	0	0	30 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	16 821	3 537	0	100 000
Grøntanlegg, fellesareal	15 455	5 620	0	0
Sand, pukk, salt	0	4 738	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	1 098	0	0
Renovasjonsanlegg	0	5 594	0	0
Parkeringsanlegg	82 625	0	0	0
Garasjer	184 988	70 538	0	0
Egenandel skade	0	20 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	19 945	0	0
Brannsikringstiltak	599	140 277	0	0
Teknisk bistand	125 500	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	400 000	85 000
Sum	527 109	442 007	400 000	215 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold utvendig anlegg	3 509 793	139 185	3 800 000	0
Brannsikringstiltak	342 130	0	0	0
Sum	3 851 924	139 185	3 800 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	187	685	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	18	10 000	10 000
Renter plasseringskonto	21 699	0	0	0
Finansinntekt	26 798	24 860	0	0
Sum	**48 684**	**25 564**	**10 000**	**10 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	1 223 796	764 717	860 000	1 660 000

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024

Note 8 - Finanskostnad

Sum	**1 223 796**	**764 717**	**860 000**	**1 660 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	0	233 619
Erstatningsmessige skader	4 535	4 535
Sum	**4 535**	**238 154**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 559 952	585 080
Sparekonto Boligbanken	5 686	0
Plasseringskonto 31+	16 014	0
Sum	**1 581 651**	**585 080**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-17 021 677	-17 061 821
Fra årets resultat	-3 908 863	40 143
Sum andre fond/udekket tap	-20 930 540	-17 021 677
Sum egenkapital	-20 930 540	-17 021 677

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		22 216 369	0
Gjeldsbrevlån		0	17 513 217
Sum	**15**	**22 216 369**	**17 513 217**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	74 893	46 074
Påløpte kostnader	0	3 000
Sum	**74 893**	**49 074**

Noter Kolsåstoppen Boligsameie

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	491 240	814 929
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 908 863	40 143
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-324 718	17 513 217
Opptak lån	1 629 370	0
Årets endring disponible midler	-2 604 211	17 553 361
Disponible midler UB	1 285 530	491 240

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Div vedlikehold	
Lånenummer:	**96660158135**	**96660140562**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	6.90 %	6.40 %
Beregnet innfridd:	15.06.2048	21.08.2023
Opprinnelig lånebeløp:	22 411 857	17 877 050
Lånesaldo 01.01:	0	17 513 217
Avdrag i perioden:	106 584	35 275 074
Opptak i perioden:	22 322 954	17 761 857
Lånesaldo 31.12:	**22 216 369**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	20 306 361	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158135	3	314 200	942 600
	3	311 335	934 005
	1	304 171	304 171
	1	302 738	302 738
	5	298 297	1 491 485
	1	295 431	295 431
	8	288 268	2 306 144
	8	281 104	2 248 832
	4	279 671	1 118 684
	4	275 373	1 101 492
	8	272 507	2 180 056
	2	268 209	536 418
	6	262 478	1 574 868
	2	258 180	516 360
	2	256 747	513 494
	3	219 496	658 488
	4	210 899	843 596
	4	206 601	826 404
	3	202 303	606 909
	9	196 572	1 769 148
	4	192 274	769 096
	2	187 976	375 952

Resultat og balanse med noter for Kolsåstoppen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kolsåstoppen Boligsameie

Styreleder	Simon Navine Hammerstad (sign.)	07.04.2024
Styremedlem	Øyvind Alf Karlsen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Rolf Emilsen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Hilde Estelle Myhre (sign.)	07.04.2024
Styremedlem	Pål Kristensen (sign.)	05.04.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Kolsåstoppen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kolsåstoppen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: GWUEE-A7GAJ-GU4AL-BAKOO-7GP74-HZT7I

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GWUEE-A7GAJ-GU4AL-BAKOO-7GP74-HZT7I

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-04-08 10:27:06 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GWUEE-A7GAJ-GU4AL-BAKOO-7GP74-HZT7I

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kolsåstoppen Boligsameie torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Kolsås Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen fra ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 6 fullmakter, totalt 31 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Simon Navine Hammerstad

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret finner det hensiktsmessig å redusere styrehonoraret med kr 40 000,- for å bedre likviditeten til sameie.

Vedtak:
Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Kameraovervåking - vedtektsendring

Bakgrunn :

I den senere tid har det vært uvedkommende på besøk i garasjen flere ganger. Innbrudd og tyveri har forekommet, hvorpå fjernkontroller til garasjeporten har kommet på avveie. Siden flere beboere ønsker tiltak, søker styret aksept for permanent kameraovervåking i garasjeanlegget.

Forslag til vedtektsendring :

Punkt 3 - Forvalte og sikre garasjeanlegget

Styret kan installere overvåkingsutstyr i garasjeanlegget for å sikre sameiet mot innbrudd og hærverk på kjøretøy.

Vedtak:
Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at kameraovervåking installeres i garasjeanlegget.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av husordensregler

§8. Ventilasjon og avløpsrør

Det er ikke tillatt å ha avtrekk fra kjøkkenvifte koblet direkte på eksisterende avtrekk for leiligheten.

Eksisterende avtrekk i leiligheten skal være tilgjengelig for inspeksjon ved behov for vedlikehold.

Avløpsrør fra kjøkken og bad må være tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring også.

Motorisert ventilator eller el-vifte på badet ødelegger balansen i anlegget, og er dermed ikke tillatt.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner/vedtar de endringene som fremgår av vedlagte dokument med endringer av borettslagets husordensregler.

Enstemmig vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Varmepumpe på terassene

"Jeg er interessert i å gå til anskaffelse av varmepumpe etter en kald vinter. Det blir ikke billig strøm selv om det regner og regner.

Tror at pumpene er blitt stadig bedre med årene når det gjelder støy, og ved å montere den utvendige delen i uteboden er den ute av syne rent estetisk. Dette må selvsagt undersøkes før noen setter i gang.

Derfor vil jeg høre hva slags innstilling styret har til installering av varmepumper i leilighetene om flere skulle være interessert i det samme. På den måten kunne vi gå sammen om bestilling og montering."

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Simon Hammerstad fortsetter som styreleder i 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Rolf Emilsen går ut av styret.

Wilhelm Gran stiller til valg for 2 år.

Hilde Myhre fortsetter som styremedlem i 2 år.

Øivind Alf Karlsen forsetter som styremedlem i 2 år.

Pål Kristensen, ikke på valg.

Vedtak:
Wilhelm Gran ble valgt som styremedlem for 1 år.

Hilde Myhre fortsetter som styremedlem i 2 år.

Øivind Alf Karlsen fortsetter som styremedlem i 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Karim Happa trer inn som varamedlem.

Jon Gangdal fortsetter.

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til ny valgkomité:

Rolf Emilsen
Ragnhild Rognerud
Aase Flaaten

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Simon Navine Hammerstad

Møtet ble avsluttet 19:15.

Protokoll for Kolsåstoppen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Simon Navine Hammerstad (sign.)	20.04.2024

VEDTEKTER
KOLSÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 11. juni 1987. Endret på sameiermøte 13. juni 1988, 14. april 1991, 25. april 1992, 26. april 1994, 29. mars 2000, 21. april 2008, 24. april 2012, 28. april 2014 og 26. april 2018)
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 14. mai 2020

§ 1
Innledning

Eiendom gnr.89, bnr.314 og 398 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 18.12.1987, 87 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra A/L Kolsåstoppen Borettslag, oppdelingsbegjæringen og ordensreglene er bindende for seksjonseieren., og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og sameievedtektene.

Seksjonseierne har rett og plikt til å være medlemmer av sameiet.

Grunnlaget for vedtektene er lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og felles bruksrett sammen med de øvrige eiere av eiendommen til sameiets fellesarealer som f.eks. tomteanlegg (veier, ganger, grøntanlegg mv.)

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til anvist (nummerert) biloppstillingsplass i garasje eller i carport.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret få installert gasspeis basert på dokumentasjon fra produsent/leverandør som viser at foreslått installasjon av gasspeis med inn og utluft, tilfredsstiller gjeldende regelverk til en hver tid.

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. I henhold til eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd, er det nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, men det er gjort unntak for følgende juridiske personer som kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en av antallet seksjoner:

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

Seksjonene kan utelukkende benyttes som bolig (boligseksjon). Næringsvirksomhet er ikke tillatt.

§ 3
Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Overdragelse av seksjon kan bare finne sted på de vilkår som fremgår av dokumentene nevnt ovenfor (§ 1) og etter styrets skriftlige godkjennelse ved påtegning på skjøtet.

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkevedtak etter vedtak i styret. Kjøp og videresalg av seksjon skal tinglyses. Likeledes overdragelse ved arv.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordringer som sameiet ikke får dekket av seksjonseier.

Før godkjenning kan gis, må totalrestanse inklusive renter og omkostninger være innbetalt sameiet ved forretningsfører

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner, reparasjoner mv. som er sameiets ansvar. Videre adgang til boligenhetene for kontroll av at de tekniske krav til avtrekk, vann med mer er fulgt.

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseier er ansvarlig for å holde boligen forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre beboere. Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren har dessuten ansvaret for vedlikehold av indre del av terrasse inklusiv avløp, dvs. den delen eller deler som ikke kan sees utenfra.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og renhold av bod/boder tilhørende bruksenheten.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at boenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta vedlikehold som kan forringe eiendommens verdi eller avverge ulempe, anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonseiere med gasspeis plikter for egen regning å sørge for at gassanlegget for seksjonen etterses på en forsvarlig og tilstrekkelig måte. Seksjonseiere plikter til enhver tid å ha avtale for vedlikehold/service og kontroll av anlegget som er i samsvar med gjeldende regelverket. Jf. Regler for ettersyn av gassanlegg.

§ 6
Forandringer i boligen m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, som for eksempel utskiftning av dører og vinduer og bygningsmessige forandringer i boligen. Utvendig må det ikke settes opp radio- og TV antenne (parabol), varmepumpe eller annet utstyr. Utelys, med unntak for egen terrasse, må ikke monteres.

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

c) forvalte garasjeanleggene.

§ 8
Fellesutgifter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som dirkete kan henføre til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

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

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter boligens nettoareal (boligens areal).

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

§ 9
Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 10
Forsikring

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

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

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

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

§ 11
Utleie

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

Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøter og styre.

Leietaker har ikke anledning til fremleie uten eiers og styrets godkjennelse.

Nummerert garasjeplass kan bare leies ut til eller lånes ut til en annen seksjonseier.

Seksjonseier plikter å informere styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av denne.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt.

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13
Årsmøte

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og å uttale seg. Seksjonseier kan ta med seg rådgiver som kan få rett til å uttale seg dersom årsmøtet tillater det med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Hvert år innen 30. juni med minst 8, høyst 20 dagers varsel innkalles til ordinært årsmøte hvor hver boligenhet har en stemme. En eller flere seksjoner som eies av juridisk person (§ 2. 4 ledd), har det antall stemmer antall eide seksjoner tilsvarer. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Juridisk person kan alternativt utpeke en stemmeberettiget beboer fra hver boligenhet.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det er satt fram krav om det innen siste frist fastsatt av styret. Skal et forslag, som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamenn
7. Valg av valgkomite
8. Evt. godtgjørelse til styret
9. Andre saker nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 10% av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede.

§ 14
Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Med unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

§ 15
Styret

Sameiets styre er ansvarlig for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøter.

Årsmøte velger styret bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder velges for 1 år ved særskilt valg. Øvrige medlemmer velges for 2 år. Styre/varamedlemmer kan gjenvelges Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret.

Bare fysiske personer er valgbare for styret, jf. eierseksjonsloven § 55 første ledd.

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

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av eiendommen representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer.

§ 16
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og forretningsfører, skal være oppsigelig med minst 6 måneders varsel til fratreden ved årsskiftet.

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

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

§ 17
Pantesikkerhet overfor sameiet

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

Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.

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

§ 18
Tvister

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

§ 19
Vedtektsendring

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

§ 20
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

KTBS
Kolsåstoppen Boligsameie

HUSORDENSREGLER

(*Vedtatt på ordinært sameiermøte 13. mars 1989, revidert april 1998, mai 2000, april 2014, april 2016, april 2018, mai 2020 og mai 2022*)

§1. Hovedregler

1. Årsmøte fastsetter husordensregler ved simpelt flertall.
2. Ved uaktsomme handlinger eller unnlatelser, som påfører sameiet utgifter, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for disse.

§2. Regler for parkering og kjøring

1. Alle seksjonseiere er tildelt **en** parkeringsplass i garasjen eller i carporten ute.
Sameiere som ikke har bil tillates å leie ut sin plass kun til annen sameier.

2. Det finnes 17 oppmerkede gjesteparkeringsplasser ute til besøkende.
Bilvrak, tilhengere av alle slag skal ikke parkeres på sameiets parkeringsplasser.

3. På grunn av gågatens konstruksjon er all kjøring forbudt i denne med unntak av syketransport og brannvern.
Forbudet omfatter også kjøring med moped eller motorsykkel av støymessige grunner.

4. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til reparasjon eller vask av kjøretøy.
Hjulskift vår og høst er tillatt.

§3. Renovasjon og renhold.

1. Sameiet har ordning for kildesortering og har beholdere for mat- og restavfall, papir/papp og plastemballasje. Beboere får informasjon om tømmefrekvens og riktig dager for tømming.

Kildesorteringsguide

Tømmekallender 2022

Bærum Kommunen har satt ut containere for glass- og metallavfall på parkeringsplassen ved Kolsås Senter. Alt annet avfall kan leveres på ISI gjenvinningsstasjon.

2. I forbindelse med vårens dugnad er 2 stk containere tilgjengelige for beboerne – en for hageavfall og en for annet avfall. Spesialavfall må ikke plasseres i sistnevnte container. På høstens dugnad er det kun en container tilgjengelig og det vil være for hageavfall.

3. Renhold av oppganger foretas ukentlig i hver oppgang. Utstyr som ski, sykler, leker og barnevogner, må ikke oppbevares i oppgangene eller i kjellergang i LH 1, 3, 5, og 7.

4. Rengjøring i kjellergangene er sameiets ansvar. Det skal ikke lagres gjenstander i kjellergangene i LH 1, 3, 5 og 7.

5. Røyking i oppgangene er ikke tillatt, da dette er fellesareal. Kasting av sigarettsneiper, snusposer og papir/plastikk tillates ikke av samme grunn på sameiets eiendom.

§4. Støy og Nabovarsel

1. Vis hensyn ved bruk av musikkanlegg og instrumenter. Det skal være stille etter kl. 22.

2. Plagsom støy, som boring, banking og sentrifugering skal ikke forekomme etter kl. 20 på hverdager. Det skal ikke forekomme støy i det hele tatt på søn- og helligdager.

§5. Terrasse

1. Beplantning på terrassene må kontrolleres, slik at de ikke er til sjenanse for naboen.

2. Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

3. Mating av fugler på eller fra terrasser er ikke tillatt .

4. Terrassene skal holdes ryddige og ikke benyttes til unødig oppbevaring .
Utendørs tørking av klær skal skje ved bruk av tørkestativ.
Blomsterkassene skal beplantes og holdes i orden.
Maks høyde på prydbusker bør ikke overskride 60 cm.
Sameierne er erstatningspliktig hvis trauet sprekker og er økonomisk ansvarlig.

5. Det anmodes om at det ikke røykes på terrasser/balkonger , da det kan sjenere naboer.

§6. Lekkasjer

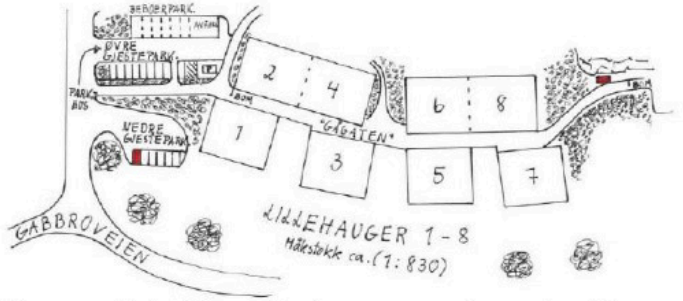
1. Sameier plikter å sette seg inn i hvor stoppekranene befinner seg i egen leilighet.
Det er viktig at alle i husstanden vet hvordan stoppekranene virker også.
2. Hovedstoppekran til hele sameiet finnes i merket bod i garasjeanlegget.

§7. Oppussing - Nabovarsel

Støyende oppussing skal varsles minst 2 dager i forveien.
Nabovarsel skal settes opp på inngangstavlen og må inneholde følgende opplysninger:

- Navn
- Adresse
- Etasje
- Tidspunkt
- Oppussingens art
- Oppussingens varighet

Avfall kan settes på oppmerkede områder og merkes med navn (*se kart*) og må meldes til styret for arbeidet starter.
Beboer/håndverker har ansvaret for opprydding i og utenfor oppgangen etter dagens arbeid.
Avfallsekker kan plasseres på rødmerkede felt på kartet og det må settes tydelig navn, samt meldes til styret for arbeidet starter.



Beboer er ansvarlig for skader som påføres trappeoppgangen under oppussingsperioden.

§8. Ventilasjon og avløpsrør

Det er ikke tillatt å ha avtrekk fra kjøkkenvifte koblet direkte på eksisterende avtrekk for leiligheten. Eksisterende avtrekk i leiligheten skal være tilgjengelig for inspeksjon/rengjøring.
Avløpsrør fra kjøkken og bad må være tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring også.

§9. Sikkerhet

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget.
Si ifra ved problemer med garasjeporten, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende

§ 10. Brudd på husordensregler

Alle brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at samtlige i husstanden eller andre som gis adgang til boligen blir informert om reglene.

Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse (Viser til §12 i vedtektene).

Uoverensstemmelser og tvister mellom beboere skal om nødvendig søkes løst ved hjelp av Oppgangstillitsvalgt (OTV). Lykkes ikke dette, så skal OTV snarest orientere styret om saken. Styret har myndighet til å treffe nærmere forfoyninger i saken og kan ta en endelig avgjørelse.

§11. Husdyrhold.

1. Husdyrhold skal meldes til styret.

§12 Postkasse - dørskilt ved inngangsdør

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen og dørskiltet ved inngangsdøren er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

Se informasjon på sameiets hjemmeside under kategorien *praktisk og merking*.
https://ktbs.no/praktisk-info/merking-av-postkasser-og-ringeklokker/

§ 13 Hjemmeside og kontaktinformasjon

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon på sameiets hjemmeside www.ktbs.no

Ved spesielt viktige beskjeder til beboerne, så vil det henges opp skriv på informasjonstavlen.
Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekt mailadresse også.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 03.03.25 Side 1 av 1

Kolsåstoppen Boligsameie
LILLEHAUGER 3
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 35/56
Type: Sameie
Eiere: Kristoffer Carlin

Organisasjonsnr: 871 258 872
Seksjonsnr: 56

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 235**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	2 661
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 313
	AVDRAG LÅN	261

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	207 176	Gjeld siste årsoppg.:	207 716
Klient ajourf. lån:	21 824 134,15	Klient gj. s. årsoppg.:	21 880 638

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660158135, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 280
Saldo per 03.03.2025: 21 824 134
Andel av saldo: 207 176
Første termin/første avdrag: 15.09.2023 (siste termin 15.06.2048)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Simon Navine Hammerstad
Adresse:	Lillehauger 7
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
E-post:	simonhammerstad@hotmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	207 716	Andre inntekter:	326
Annen formue:	7 721	Utgifter:	15 161		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	89/314 - seksjon:56
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441828

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1968223

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 18.06.1975 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSBERG - NORDRE HAUGER

Fellesbestemmelser

§ 1
Før innflytningstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn, etter den gjeldende norm for Bærum.

§ 2
Gjerde langs vei og nabogrense skal være 0,8 m høyt.
Med bygningsrådets samtykke eller dersom rådet finner det nødvendig, kan gjerde mot sterkt trafikkerte veier være opptil 1,2 m høyt. Det er ikke tillatt, uten rådets samtykke, å sette opp gjerde i blokkbebyggelse, mellom tomtene for den enkelte leilighetsparsell i rekkehus, ved offentlige institusjoner eller serviceområder. Unntatt herfra er daginstitusjoner og barne-parkeringer.
Mot Nordkommandoens område kan gjerde være høyere.
Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller trafikken. Eksisterende vegetasjon bør dog søkes bevart i den utstrekning det ikke vil stride mot denne bestemmelse. Det skal legges vekt på å bevare natur og vegetasjon i anleggs- og byggeperioden i størst mulig grad.

Boligområder

§ 4
Boligområdene er på planen markert med feltbetegnelser B1 -12. De enkelte feltenes bebyggelsesform, størrelse, antall leiligheter, utnyttelsesgrad og byggehøyde fremgår av planen.

§ 5
Før byggetillatelse innen felt gis, skal det foreligge bebyggelsesplan for feltet, godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplan skal foruten bygningene vise terrenginngrep, beplantning og forhold til eksisterende vegetasjon, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, trafostasjoner, evt. telefonkiosk, samt utforming av trafikksystem og parkeringsanlegg. Parkeringsanlegg skal i størst mulig grad legges under bygningene. I område B8 kan garasjer plasseres nærmere vei enn byggelinjen viser, det samme gjelder for garasjekjellere under B1,2, 3 og 4.

§ 6
I et eller flere av feltene, fortrinnsvis B 4, kan innpasses en avdeling for sykehjem.

Boligområdenes fellesarealer

§ 7
De i planen regulerte fellesområder skal ikke bebygges. Det skal avsettes minimum 1 sandlekeplass pr. 25 boliger. I boligområdene B1, B3, B5 og B6 skal det opparbeides kvartalslekeplasser. Kolsbergbekken skal holdes åpen, og i forbindelse med den tillates opparbeidet vanndam. Plassering og størrelse skal godkjennes av bygningsrådet.

Offentlige institusjoner og service

§ 8
Tomtestørrelser, utnyttelsesgrad og byggehøyde for grendeskole, daginstitusjon, barneparkering, ungdomsinstitusjon, annet institusjonsformål, samt serviceområder fremgår av planen. Bebyggelsens plassering og øvrige utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9
De deler av tomten som ikke omfattes av bebyggelse, trafikkformål el.lign. skal opparbeides parkmessig etter plan som skal forelegges bygningsrådet til godkjennelse.

Trafikkområder

§ 10
Det forutsettes at anleggelse av vei- og underganger skjer ved opparbeidelse av veisystemet forøvrig. Gang-/sykkelveier er regulert i 6 m bredde, og skal opparbeides i 3 m bredde.

Spesialområde (sikringssone/militærsone)

§ 11
Sikringssonen og militærsonen skal ikke bebygges. Sonene tillates inngjerdet.

oooOOOooo

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.03.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	56
Adresse:	Lillehauger 3, 1352 KOLSÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Kolsåstoppen Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

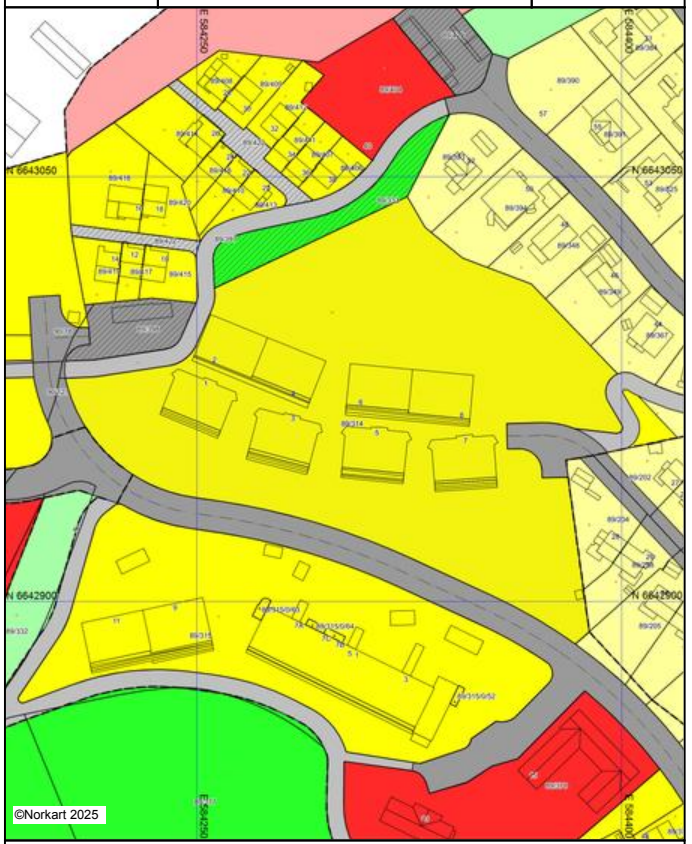
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 89/314/0/56
Adresse: Lillehauger 3
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for for
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Trase for sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

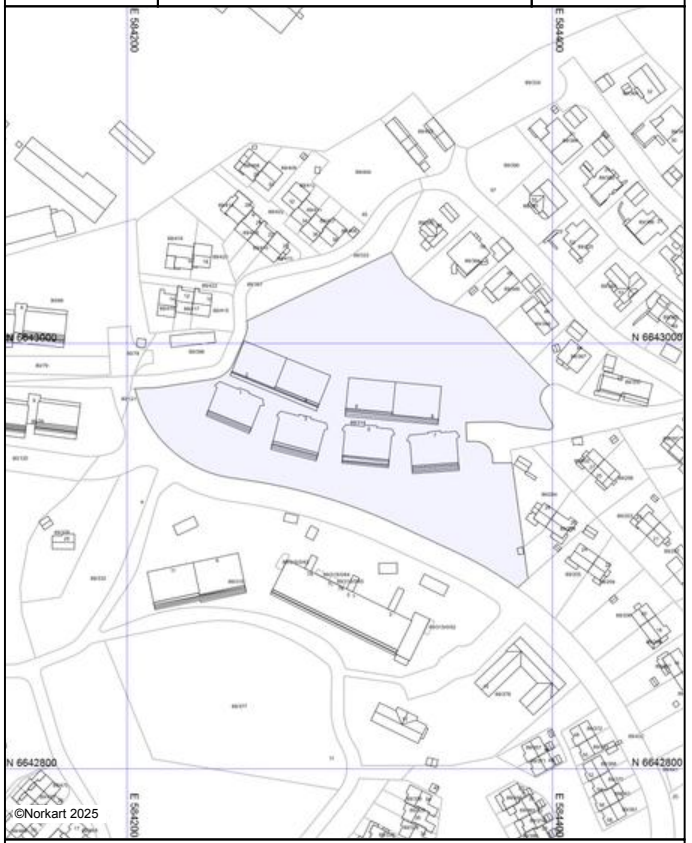
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 89/314/0/56
Adresse: Lillehauger 3
Utskriftsdato: 03.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

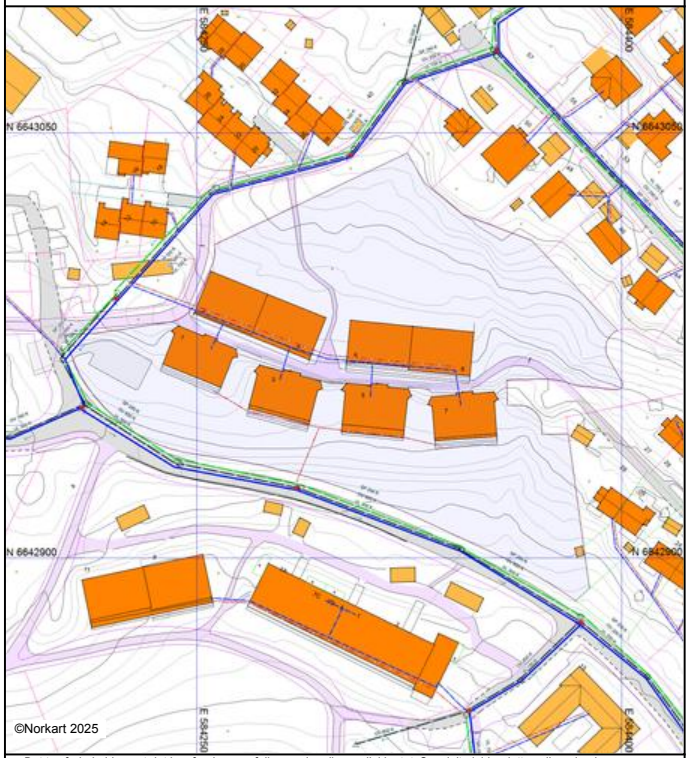
Eiendom: 89/314/0/56
Adresse: Lillehauger 3
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/314/0/56
Adresse: Lillehauger 3
Utskriftsdato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

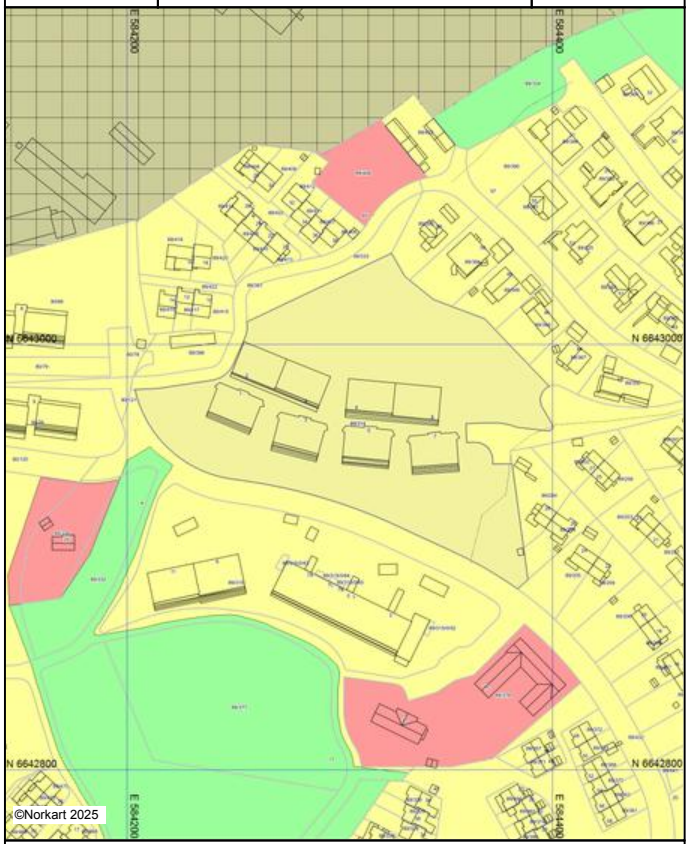
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 89/314/0/56
Adresse: Lillehauger 3
Utskriftsdato: 03.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

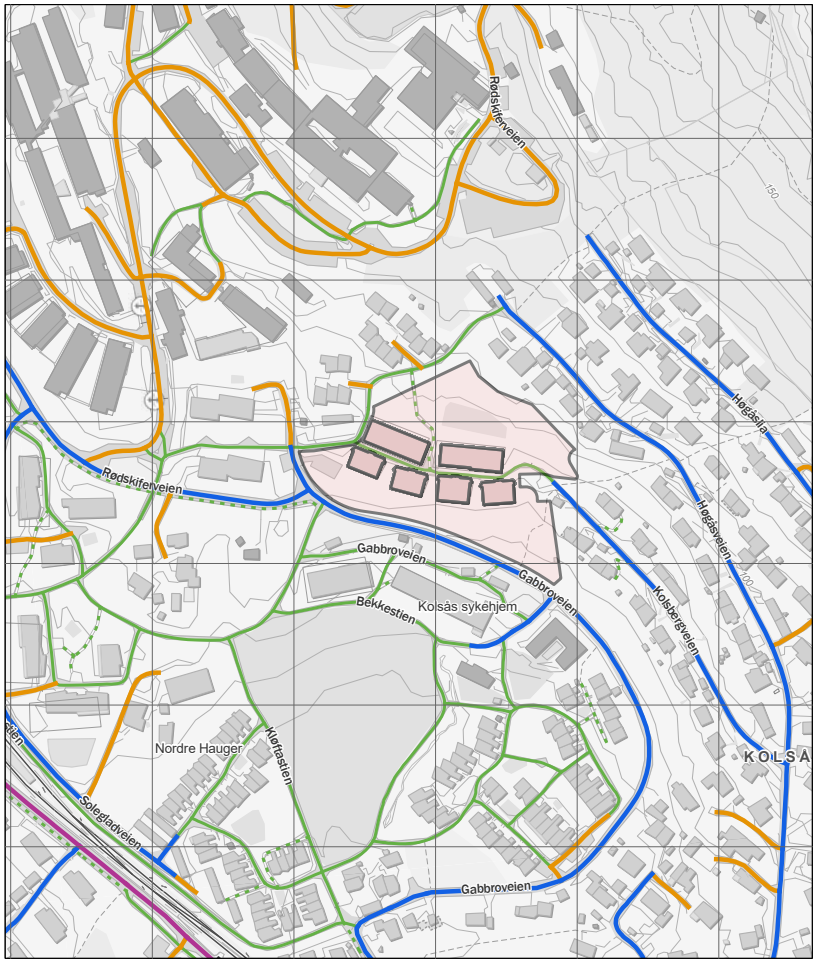
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Bane - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Park - nåværende
Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N
Forsvaret - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
Båndlegging etter andre lover - nåværende
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Båndlegginggrense
Markagrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 89/314/0/56
Adresse: Lillehauger 3, 1352 KOLSÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

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

Utskriftsdato: 03.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	56
Adresse	Lillehauger 3, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gil?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/2387416403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 674 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968223 (https://www.arealplaner.no/3201/gil?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1968223)
Navn	KOLSBERG - NORDRE HAUGER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9794/1968223.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 672 m² **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 89, Bruksnr 314, Seksjonsnr 56	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Lillehauger 3, gatenr 2117	**Grunnkrets:**	1805	Kolsås 05
(fra bruksenhet)	1352 Kolsås	**Valgkrets:**	14	Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060501	Helgerud
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.12.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	58/7 752
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	15 673,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/89/314	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/89/314/0/1	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/2	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/3	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/4	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/5	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/6	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/7	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/8	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/9	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/10	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/11	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/12	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/13	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/14	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/15	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/16	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/17	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/18	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/19	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/20	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/21	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/22	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/23	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/24	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/25	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/26	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/27	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/28	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/29	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/30	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/31	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/32	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/33	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/34	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/35	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/36	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/37	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/38	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/39	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/40	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/41	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/42	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/43	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/44	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/45	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/46	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/47	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/48	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/49	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/50	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/51	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/52	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/53	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/54	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/55	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/56	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/57	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/58	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/59	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/60	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/61	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/62	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/63	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/64	0,0

			Mottaker	3201/89/314/0/65	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/66	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/67	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/68	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/69	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/70	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/71	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/72	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/73	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/74	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/75	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/76	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/77	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/78	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/79	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/80	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/81	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/82	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/83	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/84	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/85	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/86	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/87	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/89/314	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/89/314/0/1	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/2	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/3	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/4	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/5	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/6	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/7	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/8	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/9	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/10	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/11	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/12	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/13	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/14	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/15	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/16	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/17	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/18	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/19	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/20	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/21	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/22	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/23	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/24	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/25	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/26	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/27	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/28	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/29	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/30	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/31	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/32	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/33	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/34	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/35	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/36	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/37	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/38	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/39	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/40	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/41	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/42	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/43	0,0

			Mottaker	3201/89/314/0/44	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/45	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/46	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/47	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/48	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/49	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/50	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/51	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/52	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/53	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/54	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/55	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/56	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/57	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/58	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/59	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/60	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/61	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/62	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/63	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/64	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/65	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/66	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/67	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/68	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/69	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/70	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/71	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/72	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/73	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/74	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/75	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/76	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/77	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/78	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/79	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/80	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/81	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/82	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/83	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/84	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/85	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/86	0,0
			Mottaker	3201/89/314/0/87	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.12.1987	Avgiver	3201/89/314	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/89/314/0/56	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lillehauger 3	U0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 391,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 391,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	16144851			Antall etasjer:	4

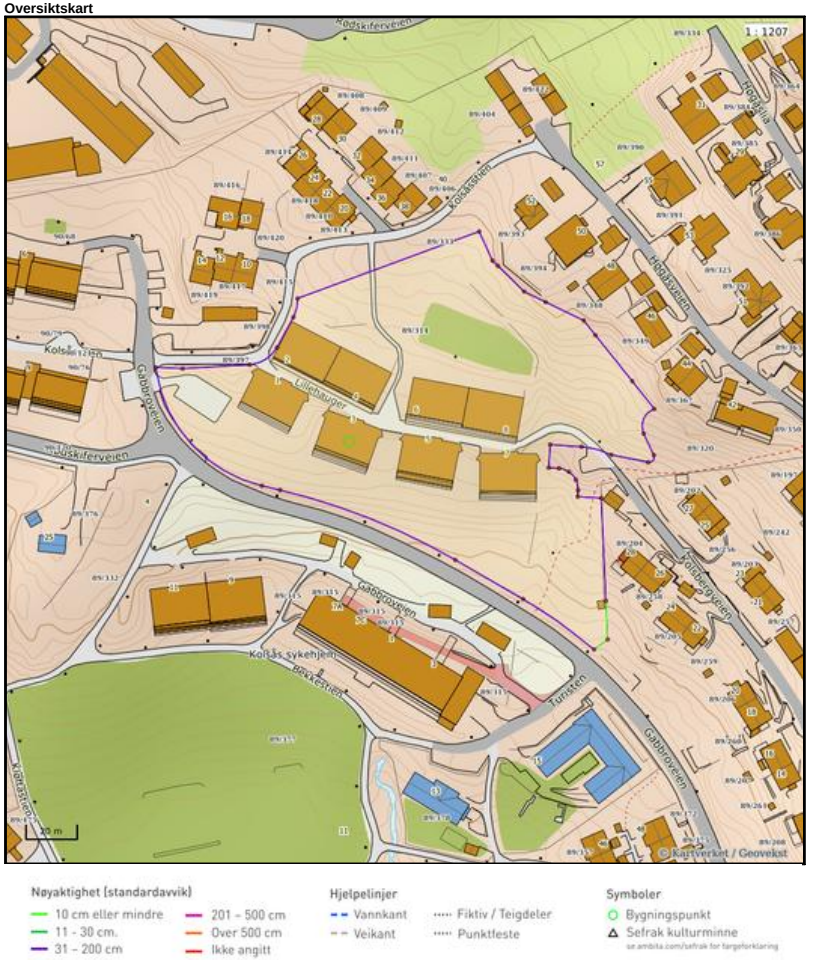
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	3	428,0		428,0			
U02	3	328,0		328,0			
U03	3	346,0		346,0			
H01	3	289,0		289,0			

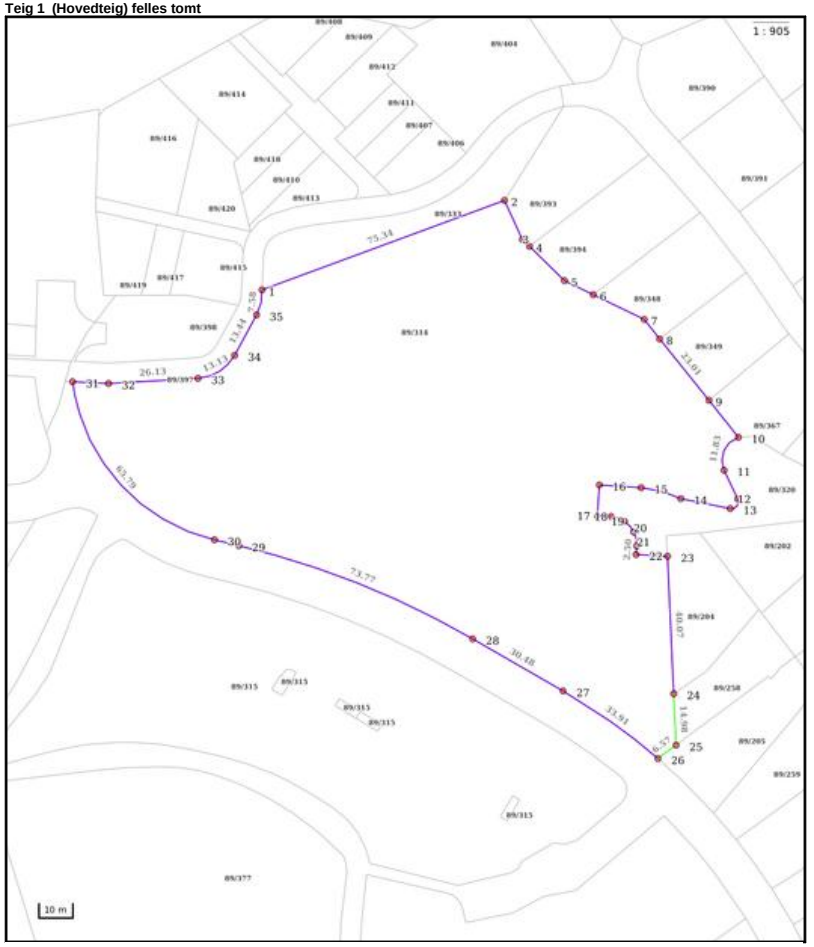
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 15 673,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 010,69	584 256,19	75,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 042,99	584 324,26	12,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 032,15	584 330,54	2,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 030,34	584 332,76	14,29m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 021,30	584 343,83	9,33m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 018,00	584 352,56	16,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 012,14	584 368,07	7,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 006,96	584 373,04	23,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 990,36	584 388,97	13,76m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 980,43	584 398,50	11,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 970,48	584 395,23	9,29m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 962,47	584 399,93	4,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 959,47	584 397,98	14,70m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 961,13	584 383,37	12,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-29,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 963,24	584 371,62	12,27m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 962,92	584 359,35	9,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 953,92	584 359,58	4,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 642 954,03	584 363,58	4,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 642 953,06	584 367,61	4,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 642 950,21	584 370,61	4,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	8,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 642 946,24	584 371,79	2,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 642 943,74	584 371,85	9,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 642 943,98	584 381,03	40,07m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 642 904,28	584 386,46	14,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 642 889,44	584 388,49	6,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

26	6 642 885,09	584 383,57	33,91m	Terrengmålt	10	-180,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 642 902,11	584 354,30	30,48m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 642 914,90	584 326,63	73,77m	Terrengmålt	36	-255,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 642 935,81	584 256,15	7,27m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 642 936,85	584 248,95	65,79m	Terrengmålt	36	54,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 642 978,93	584 203,59	10,53m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 642 979,41	584 214,11	26,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 642 983,29	584 239,95	13,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 642 990,95	584 249,93	13,44m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 643 003,27	584 255,30	7,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 303-76

FERDIGATTEST

Adresse: Lillehauger 3

Gnr.: 89 Bnr.: 4 Blokk Tomt nr.: 4

Ferdigbesiktigelse avholdt: 22.12.1977

Arbeidets art: blokk

Byggherre: A/S Selvaagbygg

Anmelder: selv

Ansvarshavende: O.ing. Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 27. desember 1977

For bygningssjefen

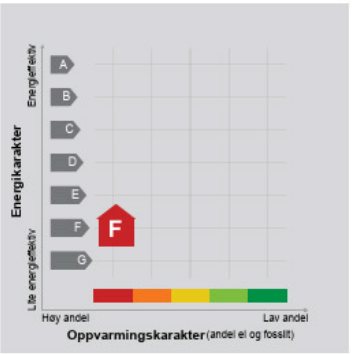
Torstein Olsen

Torstein Olsen
e.f.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lillehauger 3
Postnummer	1352
Sted	KOLSÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16144851
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	Energiattest-2025-86982
Dato	03.03.2025



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 5 369 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 369 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0018/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillehauger 3 1352 KOLSÅS

Betegnelse: Gnr 89, bnr 314, snr 56 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no