NORDVIK

Nedre Kolsberggrend 8

2 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nedre Kolsberggrend 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
143	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Kontaktinfo
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig 3-roms selveierleilighet - Markterrasse på 30 m² - Trappefri adkomst - Garasjeplass - Sentralt på Kolsås

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**144 760,-**
Totalpris	**5 892 642,-**
Fellesgjeld	**247 882,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 527,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nedre Kolsberggrend 8 - presentert av Peder Bryhni-Jensen i Nordvik Sandvika!

Romslig 3-roms selveierleilighet i 1. etasje med lyse oppholdsarealer og en stor markterrasse på 30 m². Leiligheten har en romslig stue med egen spisestuedel, separat kjøkken, to soverom, bad og eget toalettrom. Fra stuen er det direkte utgang til en stor markterrassen med god plass til utemøbler. Eiendommen ligger sentralt på Kolsås, med kort vei til T-bane, Kolsås senter, skoler, idrettsanlegg og flotte turområder. Fasade, vinduer og verandadører ble oppgradert i 2022.

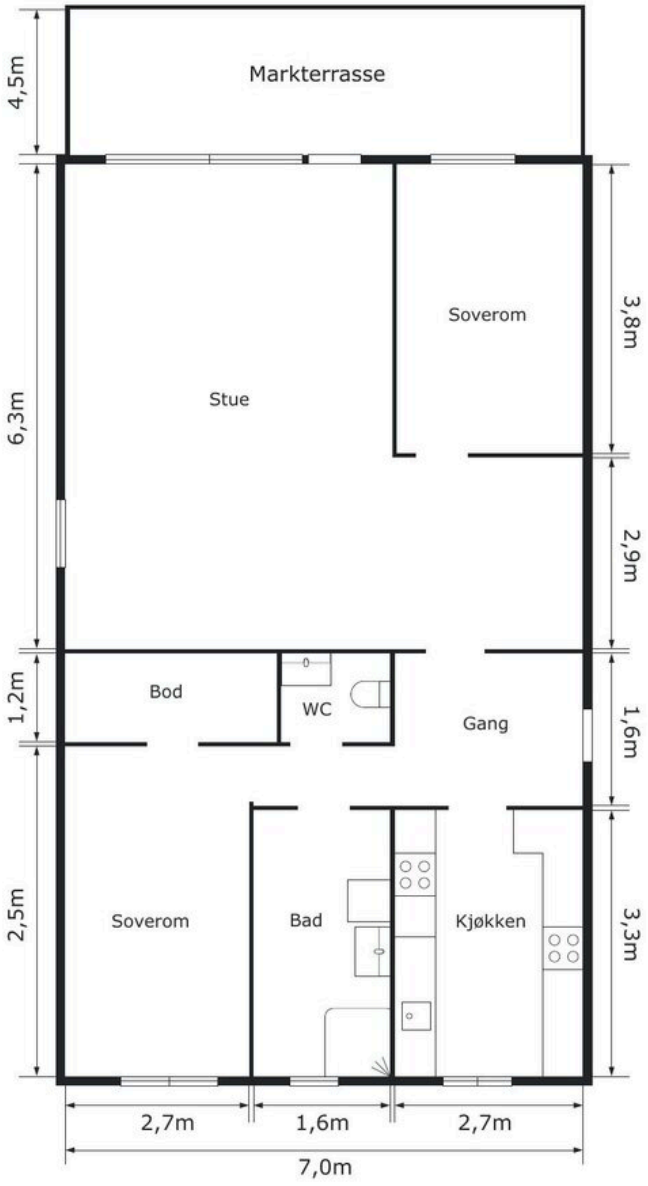
Kort fortalt:
Trappefri adkomst
84 m² BRA-i
2 soverom
Markterrasse på 30 m²
Stor stue
Separat kjøkken og toalettrom
Hovedsoverom med walk-in/bod
Varmekabler på bad
Garasjeplass og bod
Kort vei til T-bane

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 85 kvm

Nedre Kolsberggrenda 8

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.












Clothes














Electrolux









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0173/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS
Gnr 90, bnr 58, snr 79 i Bærum kommune

Selgere
Reidun Gulbrandsen
Espen Hegle
Tove Ruud

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
247 882,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 747 882,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
143 670,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 760,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 892 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 905 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Kjøkken, stue, bad, toalett, gang, bod (3,0 m2) og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod trappegang
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 30 kvm. Mark terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Leiligheten inneholder:
- Entré
- Baderom
- Toalett
- Stue
- Soverom
- Hovedsoverom med tilhørende walk-in/bod
- Kjøkken

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
ENTRÉ - Velkommen inn!
Entré med parkett på gulv og lyse, malte veggflater. Entréen har en praktisk utforming med plass til oppbevaringsmøbler, garderobeløsning og oppheng av yttertøy. De lyse overflatene i kombinasjon med parkettgulvet gir rommet et lyst og hyggelig preg. Entréen

fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens øvrige rom, med videre adkomst til blant annet stue og kjøkken.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har en praktisk utforming med innredning på begge sider, noe som gir gode arbeidsflater og rikelig med skap- og oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate, og fliser over benkesonen. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel oppvaskkum, frittstående komfyr med ventilator og oppvaskmaskin. Et stort vindu slipper inn godt med naturlig lys og gir utsyn mot grønne omgivelser. Kjøkkenet har en eldre standard, med mulighet for modernisering etter egne ønsker og behov.

BADEROM:
Badet er flislagt med blå fliser på veggene og lyse fliser på gulvet. Rommet er innredet med servant med underskap og skuffer, speil med belysning og veggmonterte oppbevaringsskap. Videre har badet et romslig dusjhjørne med skyvedører og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Badet har varmekabler i gulv, mekanisk avtrekk og vindu som slipper inn naturlig dagslys. Rommet har en eldre standard.

TOALETTROM:
Praktisk, separat toalettrom med blå fliser på veggene og lyse fliser på gulvet. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant og speilskap med belysning. Toalettrommet har en eldre standard, men er funksjonelt innredet og utgjør et praktisk supplement til boligens hovedbad.

HOVEDSOVEROM:
Lyst og romslig soverom med parkett på gulv og lyse, malte veggflater. Rommet har en praktisk utforming med god plass til seng, skrivebord og øvrig soveromsmøblement. Et stort vindu slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utsyn mot grønne omgivelser. Soverommet har panelovn for oppvarming og gode muligheter for å innrede etter egne ønsker og behov. Soverommet har direkte adkomst til et eget walk-in closet/bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Boden har parkett på gulv og er innredet med garderobeskap og skyvedørsgarderobe. Dette gir en praktisk løsning med mulighet for å holde klær og øvrige eiendeler adskilt fra selve soverommet.

STUE OG SPISESTUE:
Stor og lys stue med parkett på gulv og lyse, malte veggflater. Rommet har en romslig og praktisk utforming med gode møbleringsmuligheter og plass til flere sittegrupper. Store vindusflater og skyvedør ut mot terrassen sørger for rikelig med naturlig lys og gir en fin forbindelse mellom inne- og utearealene. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse med plass til utemøbler og hyggelig utsyn mot nærområdet.
I tilknytning til stuen ligger en egen spisestuedel med god plass til spisebord og tilhørende møblement. Den åpne forbindelsen mellom stue og spisestue gir en luftig romfølelse, samtidig som de ulike sonene er naturlig adskilt. De store oppholdsarealene gir fleksible møbleringsmuligheter og god plass til både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

SOVEROM:
Lyst og romslig soverom med parkett på gulv og lyse, malte veggflater. Rommet har en praktisk utforming med god plass til seng, garderobeskap og øvrig soveromsmøblement. Soverommet benyttes i dag som en ekstra TV-stue, men kan enkelt innredes som et soverom etter egne ønsker og behov. Et stort vindu slipper inn godt med naturlig lys og gir utsyn mot grønne omgivelser. Rommet har panelovn for oppvarming og gode møbleringsmuligheter.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 29 med opplegg for el-billader i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja Eva Ruud Hegle

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
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: Vet ikke

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasje skiller i betong. Yttervegger kled med plater og panel. Flatt tak

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad – Overflater – gulv:
Svakt fall fra terskel til sluk 15 mm, under referanse nivå på 25 mm. Riss og sprekker i fuger og fliser. Knirk og bom under mange gulv fliser.
- Kjøkken:
Alder og slitasje kjøkken innredning fra 1980. Det er påvist kondens, fukt og svartsopp skade på vegg i benkeskap.
- Toalett – Overflater – vegger, himling og gulv
Det er bom (løse fliser) og sprekker i fliser / fuger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer:
Alder og slitasje membran fra 1980.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Ingen observasjoner registrert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Komfyr
- Vaskemaskin med tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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 panelovner
- Elektriske varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Det er avdødes strømforbruk som er oppgitt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 527,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Fellesutgifter: kr. 3 806
- Renter og omkostninger lån: kr. 1 434
- Avdrag lån: kr. 287

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, festeavgift samt generell drift og vedlikehold av sameiet.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring
- Alarm (hjemmelshaver har hatt avtale med Verisure)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 310 333,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 241 332,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kolsberg Boligsameie, orgnr. 990222738

Om sameiet
Boligen er en del av Kolsberg Boligsameie, som består av totalt 88 seksjoner. Sameiet omfatter eiendommene gnr. 90 bnr. 103 og 109, samt festeforhold knyttet til gnr. 90 bnr. 58 og 59. Forretningsførselen ivaretas av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Sameiets fellesarealer omfatter blant annet grøntarealer, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og øvrige fellesinnretninger. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold av bygningene, fellesarealene og forvaltning av garasjeanleggene. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget.

På noe lengre sikt er det skissert omlegging av tak på alle blokkene, foreløpig anslått til ca. kr 4,2 mill. innen 3-5 år. Ifølge styreleder den 12.10.2026 er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter utover dette.

Arbeid som er utført:
- I 2022 ble fasaden oppgradert og etterisolert, samt at vinduer og verandadører ble skiftet ut.
- I 2025 ble blant annet montering av varmeovner i leilighetene sluttført, det ble montert røykvarslere i alle etasjer og oppganger, beslag rundt røykluker ble skiftet, og det ble gjennomført service på ventilasjonsanlegg, garasjeporter og elbilanlegg. Det ble i tillegg montert fem nye ladestasjoner, slik at sameiet hadde totalt 29 ladere
- I 2026 er det vært utskifting av takvifter i enkelte bygg.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.
Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet - sameiet har tinglyst urådighet knyttet til styregodkjennelsen på samtlige seksjoner.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 247 882,-pr. 18.09.2026

Lånenummer: 94907063687, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: kr. 307,-
Saldo per 18.09.2026: kr. 21 602 693,-
Andel av saldo: kr. 247 883,-
Første termin: 19.04.2022. Første avdrag: 04.05.2022 (siste termin 19.03.2052)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 140,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 140 935,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 115 498,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3441817

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 325 kvm (Festetomt)
Eiendommen ligger på en festet tomt på 10 325 m².
Tomten er pent opparbeidet med store, grønne plenarealer, variert beplantning og flere trær som gir området et grønt og etablert preg. Mellom bebyggelsen er det gangveier og romslige felles utearealer, samt lekeplass for de minste. Bebyggelsen er plassert med gode avstander, og uteområdene er åpne og oversiktlige.

Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og familievennlig beliggenhet på Kolsås, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du i et etablert boligområde med nærhet til dagligvarebutikker, kjøpesenter, skoler, barnehager og et bredt aktivitetstilbud. Kolsås T-banestasjon ligger i kort gangavstand og gir gode forbindelser mot Oslo. Samtidig er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder rundt Kolsåstoppen og videre inn i marka. Beliggenheten kombinerer dermed gode servicetilbud og kollektivforbindelser med nærhet til idrett, natur og friluftsliv.

Servicetilbud:
Fra Nedre Kolsberggrend 8 er det kort vei til Kolsås senter, som byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet dagligvarebutikk, apotek, Vinmonopol og servering. I nærområdet finnes også Kolsås Frukt og Grønt og søndagsåpne Joker Kolsås. For et større handelstilbud ligger Rykkinn senter en kort kjøretur unna. Det er også enkel tilgang til Handelsstedet Bærums Verk, med butikker, gallerier, kaféer og restauranter i hyggelige omgivelser langs Lomma. Sandvika sentrum ligger ca. 10 minutters kjøretur unna og tilbyr et omfattende utvalg av butikker og servicetjenester, i tillegg til kino, bibliotek, kulturhus og et variert serveringstilbud.

Aktivitet og fritid:
Området byr på et bredt aktivitetstilbud gjennom hele året. Hauger kunstgress og Bærum Idrettspark ligger i nærområdet, med fasiliteter for blant annet friidrett, ballidretter, ishockey og svømming. Her finnes også cricketbane, utendørs friidrettsanlegg og rulleskiløype. På motsatt side av Brynsveien ligger Kolsåsparken med grøntområder, balløkke og sandvolleyballbane, samt muligheter for aking og skøyter på vinterstid.
For den friluftsinteresserte er det kort vei til marka og Kolsåstoppen, med et omfattende nettverk av turstier og flere flotte utsiktspunkter. Kirkerudbakken på Vøyenenga tilbyr alpint på vinterstid, mens Løkenhavna klatrefelt og Bærumsmarka gir gode muligheter for klatring, løping, sykling, langrenn og turer. Det finnes også flere fiske- og badevann i marka. I sommerhalvåret er det enkel tilgang til Oslofjorden og populære badeområder som Kalvøya og Kadettangen.

Skoler og barnehager:
Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærområdet. Det er kort vei til Kolsås barnehage, og boligen tilhører skoleområdet for Bryn og Hammerbakken barneskoler. Hauger ungdomsskole ligger like i nærheten. Det er også kort vei til flere videregående skoler, blant annet Rosenvilde, Dønski og Rud videregående skole. Kombinasjonen av skoler, barnehager, idrettsanlegg og grønne uteområder gir gode rammer for familier med barn i ulike aldre.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til Kolsås T-banestasjon. Herfra går T-banens linje 3 direkte mot Oslo sentrum. Kolsås bussholdeplass ligger også i nærområdet og betjenes av flere bussruter med forbindelser blant annet mot Sandvika og Oslo. Fra Sandvika er det videre gode togforbindelser mot Oslo, Asker og øvrige deler av regionen. Med bil er det enkel adkomst mot Sandvika, Bekkestua, Lysaker og Oslo, samt videre forbindelser mot Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.08.1977. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 18.01.2023.

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.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Ingen avvik fra byggemeldte tegninger.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, blokker . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Saker i området:
- Ingen kjente saker pr. 25.09.2026.

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: 04.07.2025
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer: Delareal 9 316 kvm
Bestemmelse: Områdenavn#18
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal: 10 325 kvm
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 1 kvm
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: B9
Delareal: 9 505 kvm
Formål: Blokkbebyggelse
Feltnavn: B1
Delareal: 455 kvm
Formål: Gang-/sykkelvei
Id 2009033 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009033)
Navn: KOLSÅSBANEN, HAUGER - KOLSÅS
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 29.02.2012
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9380/2009033.pdf
Delarealer: Delareal 169 kvm
Formål: Boligbebyggelse, blokker
Feltnavn: BB
Delareal: 193 kvm
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: o KV 4

Bebyggelsesplaner:
Id: 1991031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991031)
Navn: KOLSBERG HAUGER FELT 3
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.08.1991

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Det er ingen odel, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
-Det er tinglyst bestemmelser om medlemskap og økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Bærum kommune har også rettigheter knyttet til offentlige ledninger og kabler over eiendommen.
-Tinglyst festekontrakt for grunnen, med bestemmelser om blant annet festeavgift, regulering av denne, innløsning og fornyelse av festet. Festetiden ble opprinnelig satt til 80 år.
-Tinglyst panterett til fordel for Kolsberg Boligsameie på kr 20 000 per seksjon, som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser. Det er også bestemt at overdragelse av seksjonen krever skriftlig godkjennelse fra styret.

3201/90/58/79:
20.05.1976 - Dokumentnr: 9118 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 60 år. ÅRLIG AVGIFT NOK 24,750. BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN.

BESTEMMELSE OM FORNYELSE M.M. HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT. PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER SENERE. FASTSATTE LÅN. PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT. Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning. Bestemmelser om forlengelse til 80 år. Bestemmelse om løsningssum.

30.04.1992 - Dokumentnr:
11336 - Urådighet. Gjelder feste. Rettighetshaver: Kolsberg Boligsameie. Org.nr: 990 222 738. Overdragelse skal godkjennes av styret. Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1976 - Dokumentnr: 9118 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 60 år. ÅRLIG AVGIFT NOK 24,750. BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN. BESTEMMELSE OM FORNYELSE M.M. HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT. PRIORITET ETTER. BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER SENERE. FASTSATTE LÅN. PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT. Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning. Bestemmelser om forlengelse til 80 år. Bestemmelse om løsningssum.

10.10.1988 - Dokumentnr: 34145 - Best om garasje/parkering
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser. Diverse vilkår ifølge skjøte.

12.02.1988 - Dokumentnr: 4933 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 79. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 78/6792. SEKSJONERINGEN OMFATTER BNR 58, 59, 103 OG 109. 2020/15599 DELER AV HELE D E ER AV SELVEIERGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 1067685 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:90 Bnr:58 Snr:79

01.01.2024 - Dokumentnr: 83018 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:90 Bnr:58 Snr:79

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 983,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 16 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 145 558,- 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. oktober 2026

Ansvarlig megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler
Peder Bryhni-Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47903688

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nedre Kolsberggrend 8

Nabolaget Gabbroveien - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Hammerbakken skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min 0.7 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	10 min 0.9 km

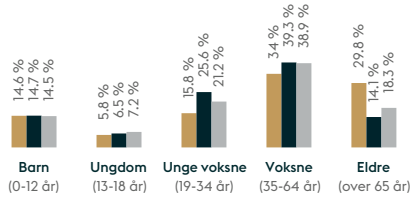
Offentlig transport

Kolsås Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Kolsås Linje 3	4 min 0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	58 min

Barnehager

Kolsås barnehage avd. Hovedhus... 69 barn	4 min 0.3 km
Kolsås barnehage avd. Småbarns... 28 barn	4 min 0.3 km
Kolsåstrollet barnehage (1-5 å... 50 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Kolsberg Hauger balløkke	4 min
Kolsåsparken sandvolley/petanq...	4 min
Vest Helse og Trening	16 min
Bærum Squash & Fitness	20 min

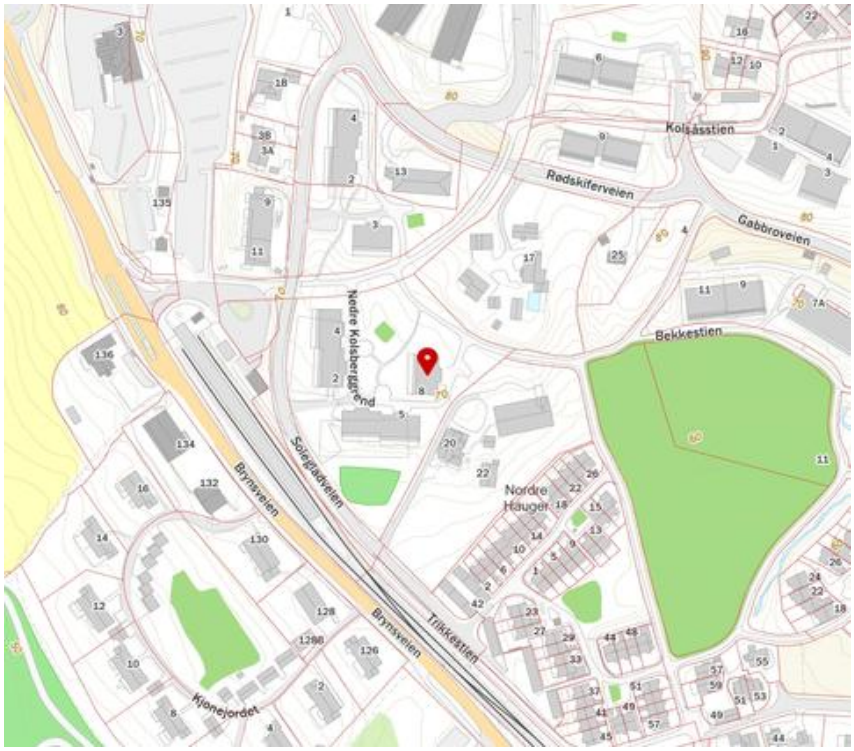
«Barnevennlig, sentralt, landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100



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 2026



Eiendom

Adresse	**Nedre Kolsberggrend 8, 1352 Kolsås**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Bærum**
Matrikkelnummer	**90 / 58 / 0 / 79**

Sak

Hjemmelshaver	**Eva Ruud Hegle**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**23.08.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Rapportnr.	**416D54C9**

Takstmann
Are Viggen
Bygningssakkyndig
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**15**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**3**
◆	**TG3**	Store avvik	**1**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 1 punkt(er) med TG3, 3 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**23.08.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Bygningssakkyndig**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG3 – Store avvik (1)

1. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Høy kostnad (over 300 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik (3)

1. Kjøkken – Kjøkken
2. Toalett – Overflater – vegger, himling og gulv – Overflater – vegger, himling og gulv
3. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Radon

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Eva Ruud Hegle**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**23.08.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Rapportnummer	**416D54C9**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Nedre Kolsberggrend 8, 1352 Kolsås**
Kommune	**Bærum**
Matrikkelnummer	**90 / 58 / 0 / 79**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**10300 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler

Byggemetode

Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasje skiller i betong.
Yttervegger kled med plater og panel.
Flatt tak

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Sameie Nedre Kolsberggrend 8. Byggeår 1980.

3 roms leilighet i 1 etasje,
Markterrasse
Bod i trappegang.
Garasjeplass i felles garasje, med mulighet for lader.

Sentralt beliggende på Kolsås, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom løse og faste el panel ovner.
Egen varmtvanns bereder i kjøkken skap.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad, toalett og kjøkken, via kanal til tak m/vifte.
Tilluft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator med kullfilter.
Øvrige rom vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer, samt røykvarslere.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen.
Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

Merknad om lovlighet

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	84 m²	—	—	84 m²	
Bod trappe gang	—	1 m²	—	1 m²	
Sum hovedbygning	**84 m²**	**1 m²**	**0 m²**	**85 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Mark terrasse	**30 m²**
Sum TBA	**30 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, toalett, gang, bod (3,0 m2) og 2 soverom.
Bod trappegang 1,0 m2
Garasjeplass i felles garasje, med mulighet for lader.

Gulv, fliser bad og toalett, øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malt strie og malte flater.

Tak, alle rom malte flater.

Oppvarming:
Varmekabel bad, øvrige rom løse og faste el panel ovner.
Egen varmtvanns bereder i kjøkken skap.

8. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Bad fra 1980.
Fliser vegger og malt tak / himling.
Servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Bad fra 1980.
Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, mellom vegg og gulv i dusj sone.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under flere gulv fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ÅRSAK
Svakt fall fra terskel til sluk 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Riss og sprekker i fuger og fliser.
Knirk og bom under mange gulv fliser.

RISIKO
Svakt fall mot sluk og sprekker i fuger og fliser, samt bom under mange gulvfliser kan gi økt risiko for at vann blir liggende på overflaten og at fukt ledes ned i flislag og fuger. Over tid kan dette gi fuktbelastning på konstruksjonen under dersom membranen ikke er tett.

KONSEKVENS
Dette kan føre til redusert funksjon og økt risiko for skadeutvikling i gulvets overflate og underliggende lag, samt medføre behov for utbedring og økte vedlikeholdskostnader.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales at skadeomfanget avklares snarlig, og at nødvendige utbedringer av fuger og fliser utføres etter behov for å begrense videre fuktbelastning og forhindre utvikling av skader.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG3 – Store avvik

VURDERING
Membranen er fra 1980.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende vegg, fra soverom.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten at det ble indikert fuktforskjeller.

ÅRSAK
Alder og slitasje membran fra 1980.

RISIKO
Alder og slitasje på membran fra 1980 gir økt risiko for redusert funksjon og tettethet over tid, og det er usikkerhet knyttet til hvor lenge membranen vil opprettholde nødvendig beskyttelse mot vanninntrenging.

KONSEKVENS
Dette kan føre til at våtrommet får begrenset beskyttelse mot fukt, med økt sannsynlighet for oppfølgingsbehov og fremtidige vedlikeholds- eller utbedringstiltak.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales at tilstanden følges opp snarlig, skadeomfanget vurderes nærmere og eventuelle synlige eller påviste utettheter utbedres etter behov.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Høy kostnad (over 300 000 kr)

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder





Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980.
Fordelerstokk varmt og kaldt vann plassert i kjøkken benk.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk, via kanal til tak med vifte.
Til luft via spalte under dørblad.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres iht. leverandørens anvisninger.

Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone TG1 – Svake avvik

VURDERING
Leiligheten har ikke rør anlegg mot yttervegg.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Dokumentasjon ikke fremvist.

ANBEFALT TILTAK
Tiltak, undersøke med styre i sameie vedrørende dokumentasjon.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken innredning 1980, med profilert fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vanninstallasjonen er fra 1980.
Det er ikke montert automatisk vannstopper for vann i fordelerstokk og komfyr vakt.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
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 påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.

ÅRSAK
Alder og slitasje kjøkken innredning fra 1980.
Det er påvist kondens, fukt og svartsopp skade på vegg i benkeskap.

RISIKO
Alder og slitasje på kjøkkeninnredningen fra 1980 kan over tid gi redusert vann avvisende egenskaper i benkeplater, fuger og overganger, noe som kan øke risikoen for redusert funksjon og hyppigere vedlikeholdsbehov.
Kondens, fukt og svartsopp på vegg i benkeskap kan føre til økt fuktskaderisiko i kjøkkeninnredningen, og det er risiko for videre utbredelse av skade dersom forholdet vedvarer.

KONSEKVENS
Dette kan redusere levetiden til kjøkkeninnredningen og gir behov for utbedring av berørte overflater. Det kan også gi forringet inneklima og behov for reparasjon dersom skaden utvikler seg.
Dette kan føre til at kjøper må regne med økt vedlikeholdsinnsats.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør følges opp, og det anbefales å utbedre berørte overflater, sikre god ventilasjon og begrense fuktbelastningen. Eventuelt skadede materialer bør vurderes for utskifting dersom de ikke kan utbedres.

Kjøkken – bilder



10. Toalettrom

Toalett – Overflater – vegger, himling og gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Toalettrom fra 1980.
Fliser gulv og vegger, samt malte flater himling / tak.
Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under flere fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ÅRSAK
Det er bom (løse fliser) og sprekker i fliser / fuger.

RISIKO
Bom og sprekker i fliser eller fuger kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrenging og økt risiko for skadeutvikling i eller under gulvet dersom forholdet vedvarer.

KONSEKVENS
Dette kan gi økt behov for vedlikehold, samt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av gulvet over tid.

ANBEFALT TILTAK
Utviklingen bør følges opp og lokale utbedringer vurderes for å begrense skadeutvikling. Eventuelt skadede eller løse fliser og fuger bør eventuelt utbedres der det er behov.Tiltak bom, sprekker og løse fliser bør utbedres.

Toalett – Overflater – vegger, himling og gulv – bilder



Toalett – Sanitærutstyr TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Toalett – Vann- og avløpsledninger TG1 – Svake avvik

VURDERING
Leilighet har ikke rør anlegg mot yttervegg.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak.

Toalett – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk toalett via kanal til tak med vifta.
Til luft via spalte under dørblad.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres iht. leverandørens anvisninger.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet 1 etasje, målt med laser til 15 mm, lik referanse nivå på 25 mm.

1. Andre rom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Gulv, fliser bad og toalett, øvrige rom parkett, med stedvis noe knirk.
Vegg, fliser bad og toalett, øvrige rom malt stri / malte flater.
Tak, alle rom malte flater.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

14. Krypkjeller

Ingen registreringer.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk bad, toalett og kjøkken via kanal til tak med vifte.
Til luft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator avtrekk med kullfilter.
Øvrige rom med vegg og vindus ventiler.

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1980.
Det var sist inspisert i ukjent.
Det var rengjort i ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres iht. leverandørens anvisninger.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Beskrivelse

Utvendig anlegg fra 1980.
Innvendige stigeledninger fra 1980.
Røranlegg i leilighet fra 1980.
Bad med servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Toalett med gulv montert toalett og servant.
Egen bereder plassert i kjøkkenbenk, 100 liter, alder ukjent.
Fordelerstokk vann plassert i kjøkken skap, mangler drens avløp til sluk.
Dokumentasjon ikke fremvist.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG1 – Svake avvik

VURDERING
Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980.
Hoved stoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammenkoblings punkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblings punkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VURDERING (FORTS.)
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, men vvs anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes i samarbeide med sameie.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



19. Yttervegg
Ingen registreringer.

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse
Vinduer og terrasse skyve døre med 2 og 3 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra ca. 2020.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør ukjent alder.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING
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.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, vinduer og dører må vedlikeholdes i samarbeid med sameie.

21. Yttertak

Ingen registreringer.

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Terrasser og platting på terreng

Beskrivelse – Mark terrasse
Mark terrasse 31,0 m2, vest vendt, trebjelker og tre bor, samt levegger.

Mark terrasse TG1 – Svake avvik

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men trenge normalt vedlikeholdt, i samarbeide med sameie.

24. Byggegrunn

Ingen registreringer.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Ingen registreringer.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

27. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

28. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

29. Terreng

Ingen registreringer.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Ingen registreringer.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 1980.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon

Dokumentasjon ikke fremvist.
Sikringsskap i trappe gang med automatsikringer 8 stk og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Avvik

Ingen avvik registrert.

Konsekvens

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt ettersyn og vedlikeholdt.

Bilder



32. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

33. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

34. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

36. Radon

Observasjoner

Eiendommen ligger i et område som i følge NVEs radonaktsomhetskart er vurdert å ha moderate til lave forekomster av radon.
Det er ikke fremlagt Radon måling.

Avvik

Leiligheten ligger i 1 etasje, uten kjeller etasje.

Konsekvens

Eventuell Radon i grunnen vil kunne sige inn i leiligheten.

Anbefalt tiltak

Det bør utføres Radon måling, i fyringssesongen.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tove Ruud	9578-5998-4-856253	2026-09-22 13:30:17

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
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
45-0173/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Reidun Gulbrandsen, Espen Hegle, Tove Ruud

Fullmektige
Tove Ruud for Reidun Gulbrandsen, Espen Hegle

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Eva Ruud Hegle

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36121513
Forsikret i: Sparebank 1

Utført arbeid

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

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

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

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?

Nei

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?

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 45-0173/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tove Ruud	**2026-09-22**

Identifikasjon

Tove Ruud

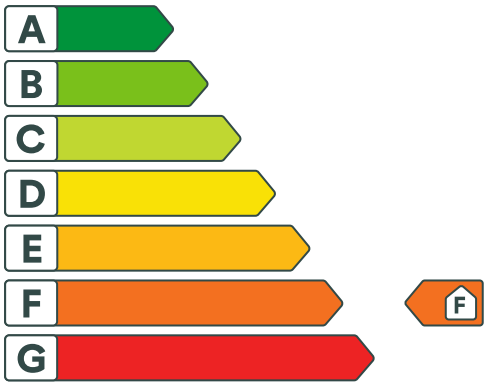
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357625**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16131547**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **78**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **272,12**

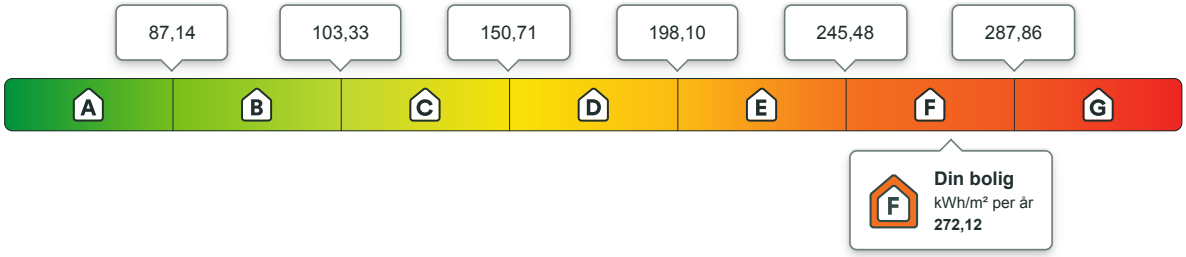
Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 681,13	**270,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Kvittering for levert ordre: 1257641

Oppdragsnummer: 45-0173/26
Matrikkel: 3201/90/58/0/79
Adresse: Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS
Ordre bestilt: 2026-09-18 09:57:48
Ordre ferdig: 2026-09-18 10:10:23

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

SAMEIEVEDTEKTER

for

KOLSBERG BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 9. juni 1987.
(Endret på sameiemøte 13.03.91, 19.03.92, 25.03.93, 19.12.96,
23.04.98, 01.04.04, 22.03.07, 24.03.10, 21.03.2018, 05.05.2021
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 09.04.2025.

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 90 bnr. 103 og 109 + festekontrakt gnr. 90, bnr. 58, 59, er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 6.11.87, tinglyst 17.11.87, delt opp i 88 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra A/L Kolsberg Borettslag, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på sameiemøtet en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

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

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.
Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner,

servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på 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 sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Hvis man i fremtiden skal gjøre vedlikehold på epoxy gulv, vil ikke sameiet dekke nye fliser eller flislegging på balkong. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innen balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

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

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

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise

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

§ 7
Boligsameiets plikter

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

Boligsameiet skal blant anneet:

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

§ 8
Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.
Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

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

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter boligenes nettoareal (bruksareal).

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§ 10

Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Utleie

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

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

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

§12
Mislighold

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

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

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

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

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

§13
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

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

§14
Sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, **utleie** eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

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

§ 15
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av formann og fire styremedlemmer med 3 varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
Styret kommer med forslag til representanter i valgkomitéen.

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

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

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

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

§ 17
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.
Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

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

§18
Tvister

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Nils Inge Nilssen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 142.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

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

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

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

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

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

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

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

Vedtak:
Markerte endringer i §15 - (1) vedtas.

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

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

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

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

Styrets forslag til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Aleksander Skodbo, på valg

Vedtak:
Per Frivold ble valgt som møteleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Henrik Knutsen, på valg

Frank Hansen, på valg

Turid Sværen tar gjenvalg

Nils Inge Nilssen tar gjenvalg

Vedtak:
Bjørnar Hustveit ble valgt for 2 år.

Turid Sværen ble valgt for 2 år.

Nils Inge Nilssen ble valgt for 2 år.

Henrik Knutsen ble valgt for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Thore-Erik Thoresen, på valg

Einar Seierstad, på valg

Gunn Kirsti Walle, på valg

Jo Haugen, på valg

Eldbjørg Strømsvåg Holseth, på valg

Vedtak:
Thore-Erik Thoresen ble valgt for 1 år.

Eli Frivold ble valgt for 1 år.

Gunn Kirsti Walle ble valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Aleksander Skodbo ble valgt.

Styret utnevner 1 medlem til i valgkomitéen.

Årsmøtet ble avsluttet 18:55.

Protokoll for Kolsberg Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Hauger Skole - Hauger Skolevei 55, 1351 Rud.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 25 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Eirik Magnus Bjelland

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt innkallingen. Revisjonsberetningen ettersendes.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 142 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Kolsberg Boligsameie. Kolsberg Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Kolsberg Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

I vedlagte budsjett er årsresultatet beregnet uten avdrag på lån.

Avdrag på lån, anslått til ca. kr 300000, påvirker ikke årsresultatet regnskapsmessig, men har betydning for sameiets likviditet. Når avdragene tas med i betraktning, vil dette gi en tilsvarende reduksjon i tilgjengelig likviditet, uten at det endrer det budsjetterte resultatet.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Per Frivold valgt for 1 år i 2025, er på valg.

Vedtak:
Per Frivold gjenvalgt for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Bjørnar Hustveit valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Turid Sværen valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Nils Inge Nilssen valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Henrik Knutsen valgt for 1 år i 2025, er på valg.

Vedtak:

Gunn Kirsti Walle valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Thore-Erik Thoresen er på valg.
Eli Frivold er på valg.
Gunn Kirsti Walle er på valg.

Vedtak:

Eli Frivold gjenvalgt for 1 år.
Lene Strand Torgersen valgt for 1 år.
Øyvind Risan valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Frank Hansen gjenvalgt for 1 år.
Eli Frivold gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Kolsberg Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Kvigne (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Eirik Magnus Bjelland (sign.)	23.04.2026

Kolsberg Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie - Onsdag 22.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Kolsberg Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kolsberg Boligsameie

Tid: onsdag 22.04.2026 kl. 18:00
Sted: Hauger Skole - Hauger Skolevei 55, 1351 Rud

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt innkallingen. Revisjonsberetningen ettersendes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt

at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Kolsberg Boligsameie. Kolsberg Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Kolsberg Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

I vedlagte budsjett er årsresultatet beregnet uten avdrag på lån.

Avdrag på lån, anslått til ca. kr 300000, påvirker ikke årsresultatet regnskapsmessig, men har betydning for sameiets likviditet. Når avdragene tas med i betraktning, vil dette gi en tilsvarende reduksjon i tilgjengelig likviditet, uten at det endrer det budsjetterte resultatet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Frivold
Styremedlem, Turi Sværen
Styremedlem, Nils Inge Nilssen
Styremedlem, Henrik Knutsen
Styremedlem, Bjørnar Hustveit
Varamedlem, Thore-Erik Thoresen
Varamedlem, Gunn Kirsti Walle
Varamedlem, Eli Marie Frivold

Se vedlagte valgkomiteens innstillng.

7.1 Valg av styreleder

Per Frivold valgt for 1 år i 2025, er på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Bjørnar Hustveit valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Turid Sværen valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Nils Inge Nilssen valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.
Henrik Knutsen valgt for 1 år i 2025, er på valg.

7.3 Valg av varamedlemmer

Thore-Erik Thoresen er på valg.

Eli Frivold er på valg.
Gunn Kirsti Walle er på valg.

7.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Kolsberg Boligsameie
Styret

Kolsberg Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Per Frivold, Nedre Kolsberggrend 3
Styremedlem, Nils Inge Nilssen, Nedre Kolsberggrend 8
Styremedlem, Turi Sværen, Øvre Kolsberggrend 2
Styremedlem, Bjørnar Hustveit, Øvre Kolsberggrend 4
Styremedlem, Henrik Knutsen, Nedre Kolsberggrend 3

Varemedlem, Gunn Kirsti Walle, Nedre Kolsberggrend 4
Varamedlem, Eli Frivold, Nedre Kolsberggrend 3
Varemedlem, Thore-Erik Thoresen, Nedre Kolsberggrend 2

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 88 seksjoner. Selskapets navn er Kolsberg Boligsameie med org.nr.: 990222738 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441817

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Kolsberg Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Resultatet for 2025 på 140 935 kr er bedre enn det budsjetterte underskuddet på -167 204 kr. Denne positive differansen forklares i stor grad av at det i budsjettet ikke var tatt høyde for poster som "Annen driftsinntekt" på over 90 000 kr og "Finansinntekt" på over 96 000 kr. Samtidig ble driftskostnadene lavere enn forventet, spesielt lønnskostnadene som endte nesten 226 000 kr under budsjett.

Til tross for det regnskapsmessige overskuddet viser Note 18 at de disponible midlene sank med 142 870 kr i løpet av året. Dette skyldes hovedsakelig at avdrag på langsiktig lån, som utgjorde nær 284 000 kr, er større enn selve årsresultatet. Selv om selskapet opprettholder en solid likviditetsreserve på over 2,5 millioner kroner, fører gjeldsbetjeningen til at kontantbeholdningen reduseres noe mer enn det driften alene klarer å dekke inn.

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.

Aktiviteter som styret har gjort og holdt i for 2025

- Dugnad 26.4./25.10.
- Hengt opp skilt på lekeplass.
- Plantet i kasser ved oppganger.
- Sluttført montering av varmeovner i leiligheter.
- Ryddet i fellesbod ØK 2-4.
- Oppdatert oversikt for oppgangsansvarlige - hengt opp ny informasjon.
- Montert røykvarsler alle etg og oppganger.
- Oppdatert branninstruksen i oppgangene.
- Informasjonsskriv til beboere.
- Innhentet tilbud for skifte av varmtvannsberedere 10 beboere skiftet varmtvannsbereder.
- Skifte beslag rundt røyklukene på NK 3 og ØK4
- Inngått avtale om Norgespris potensielt sparing 21.000, - ift forbruk 2024
- Byttet vifter på NK3-5.
- Gjennomført service på ventilasjonsanlegg, garasjeporter, El-bil anlegget.
- Oppretting av gjerde ØK 2-4.
- Avsluttet arbeidet med å fjerne mose fra tak.
- Beskåret trær.
- «Rottejakt» satt ut feller NK3.
- Montert 5 ladestasjoner – har nå totalt 29 ladere.
- Fjernet ugress mellom heller på tørkeplass i NK5.
- Inngått avtale med Protan om takforvaltning.
- Omplassert midler til ny høyrentekonto, samt overført penger fra driftskonto - på anmodning fra årsmøte i 2025.
- Laget rutine for bytte av batteri i røykvarslere.(fellesområder)

Det er ikke styre som har gjennomført dette alene. Mange av aktivitetene hadde ikke blitt gjennomført uten mange gode hjelper, som blant annet sitter her i kveld.

Diverse informasjon.

Søppelhåndtering
Det er viktig at alle beboere sorterer og legger avfall i riktig container. Matavfall og restavfall hentes hver 14. dag, mens plast/papir hentes hver 4. uke. Containere for mat, restavfall og glass vaskes vår og høst.

Garasjeanlegg
Nødutgangene i garasjene skal kun brukes som utganger ved brann og strømstans. Vi må bli flinkere til å lukke garasjeporten etter at vi har kjørt ut. Trykk på fjernkontrollen når dere har kjørt ut.

Vannskader
Gjennom et tilbud vi innhentet på bytte av varmtvannsbereder fikk vi totalt byttet 10 beredere. Vi anbefaler på det sterkeste, at de med bereder som er eldre enn 15-20 år

bytter. Hvis det blir lekkasje blir det store skader ikke bare i egen leilighet, men også hos naboen. Egenandel ved skade er kr 12.000, -.

Planlagt /nødvendig vedlikehold i 2026 og fremover

- Bytte av takvifter i NK 2-4 og ØK 3 - kr 200.000, - (2026)
- Omlegging av tak ØK3 etter skade - kr 574.000, - (2026)
- Montere mer lys i garasjene NK3-5 og ØK2-4 (2026)
- Graving og beplantning bed nedenfor ØK3 - kr 130.000, - (2027)
- Omlegging av tak på alle blokker - ca kr 4.200.000, -. (grovt regnet) 3-5 år.

Styret i Kolsberg Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kolsberg Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 750 517	4 113 064	4 747 491	5 529 432
Annen driftsinntekt	2	90 460	128 926	0	65 000
Sum inntekter		4 840 977	4 241 990	4 747 491	5 594 432
Kostnader					
Lønnskostnad	3	272 463	342 524	498 500	353 930
Kostnad lokaler	4	1 307 247	1 215 127	1 282 000	1 477 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	6 788	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	14 491	13 018	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	376 184	260 069	350 000	1 042 000
Periodisk vedlikehold	8	0	276 225	0	0
Annen driftskostnad	9	1 314 066	1 220 974	1 256 000	1 372 000
Sum kostnader		3 291 239	3 327 937	3 386 500	4 259 930
Resultat før finansielle poster		1 549 738	914 053	1 360 991	1 334 502
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	96 329	88 551	0	50 000
Finanskostnad	11	1 505 132	1 542 302	1 528 195	1 500 000
Sum finansielle poster		-1 408 803	-1 453 751	-1 528 195	-1 450 000
Årsresultat		140 935	-539 698	-167 204	-115 498

Balanse Kolsberg Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		66 358	12 609
Andre fordringer	12	46 470	95 490
Sum fordringer		112 828	108 099
Bankinnskudd, kasse o.l	13	3 177 314	3 379 039
Sum omløpsmidler		3 290 142	3 487 138
Sum eiendeler		3 290 442	3 487 438

Balanse Kolsberg Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-19 322 700	-19 463 635
Sum egenkapital		-19 322 700	-19 463 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	21 838 410	22 122 311
Sum langsiktig gjeld		21 838 410	22 122 311
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		272 998	284 051
Forskudd innbetalinger		353 619	337 122
Annen kortsiktig gjeld	17	148 116	207 589
Sum kortsiktig gjeld		774 733	828 762
Sum gjeld		22 613 143	22 951 073
Sum egenkapital og gjeld		3 290 442	3 487 438

Kolsberg Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Per Frivold Styreleder	Bjørnar Hustveit Styremedlem	Henrik Knutsen Styremedlem
Turi Sværen Styremedlem	Nils Inge Nilssen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 989 205	2 579 776	2 986 126	3 729 432
Avdrag ordinære lån	328 160	384 096	328 032	300 000
Renter ordinære lån	1 433 152	1 149 192	1 433 333	1 500 000
Sum	**4 750 517**	**4 113 064**	**4 747 491**	**5 529 432**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	11 440	7 800	0	5 000
Strøm el-bil	79 020	117 133	0	60 000
Portåpner, nøkler o.l.	0	3 994	0	0
Sum	**90 460**	**128 926**	**0**	**65 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	84 925	138 525	260 000	130 000
Påløpte feriepenger	0	3 482	32 000	30 000
Påløpte feriepenger	11 868	16 189	0	11 000
Styrehonorar	142 000	142 000	142 000	142 000
Arbeidsgiveravgift	31 996	39 554	60 000	38 430
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 673	2 774	4 500	2 500
Sum	**272 463**	**342 524**	**498 500**	**353 930**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	917	1 044	2 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	705 179	611 775	650 000	840 000
Lys, varme, energi	215 475	226 152	240 000	240 000
Renhold	170 592	182 763	195 000	150 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	36 014	12 850	20 000	45 000
Sommer- og vinterkostnader	179 069	180 544	175 000	200 000
Sum	**1 307 247**	**1 215 127**	**1 282 000**	**1 477 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	6 788	0	0	0
Sum	**6 788**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	14 491	11 349	0	15 000
Datautstyr (hardware)	0	1 669	0	0
Sum	**14 491**	**13 018**	**0**	**15 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	105 174	169 274	0	580 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	213 291	67 140	0	350 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	47 719	13 654	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	350 000	100 000
Forsikringsskadesaker	10 000	10 000	0	12 000
Sum	**376 184**	**260 069**	**350 000**	**1 042 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Balkonger/terrasser	0	276 225	0	0
Sum	0	276 225	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	183 923	172 931	178 000	185 000
Andre driftskostnader	0	0	0	10 000
Kontorrekvisita	0	2 000	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	20 781	0	0
Elektronisk kommunikasjon	1 777	0	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 775	6 437	8 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	544 436	471 572	480 000	560 000
Gave, blomster	0	0	500	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	378 999	342 546	379 000	398 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 150	7 596	10 000	10 000
Eiendomskatt og festeavgift	184 019	184 019	185 000	185 000
Bank og kortgebyrer	6 461	6 425	7 000	7 500
Kostnader for bomiljøtiltak	7 025	6 168	8 000	8 000
Sum	**1 314 066**	**1 220 974**	**1 256 000**	**1 372 000**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	443	4 041	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	83 754	0	0
Renter plasseringskonto	95 885	756	0	50 000
Sum	**96 329**	**88 551**	**0**	**50 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 505 132	1 542 302	1 528 195	1 500 000
Sum	**1 505 132**	**1 542 302**	**1 528 195**	**1 500 000**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	46 470	79 739
Andre kortsiktige fordringer	0	15 751
Sum	**46 470**	**95 490**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	721 956	1 544 487
Sparekonto Boligbanken	641 915	1 786 564
Boligbanken Plasseringskonto 31+	1 797 801	0
Skattetrekkskonto	15 642	47 988
Sum	**3 177 314**	**3 379 039**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-19 463 635	-18 923 937
Fra årets resultat	140 935	-539 698
Sum annen egenkapital	-19 322 700	-19 463 635
Sum egenkapital	-19 322 700	-19 463 635

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	21 838 410	22 122 311
Sum	**21 838 410**	**22 122 311**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering fasader
Lånenummer:	**94907063687**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	31.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 122 215
Avdrag i perioden:	283 805
Lånesaldo 31.12:	**21 838 410**
Saldo 5 år frem i tid:	19 960 252

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907063687	48	270 681	12 992 688
	16	250 588	4 009 408
	24	201 513	4 836 312

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	15 642	47 988
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 004	16 100
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 460	2 460
Påløpt arbeidsgiveravgift	-589	511
Påløpte feriepenger	-4 179	3 624
Påløpte feriepenger	16 048	16 048
Påløpte renter	109 730	117 623
Utleggskonto	0	3 236
Sum	**148 116**	**207 589**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 658 376	3 462 140
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	140 935	-539 698
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-283 805	-264 066
Årets endring disponible midler	-142 870	-803 764
Disponible midler UB	2 515 410	2 658 376

Resultat og balanse med noter for Kolsberg Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kolsberg Boligsameie

Styreleder	Per Frivold (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Nils Inge Nilssen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Turi Sværen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Henrik Knutsen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Bjørnar Hustveit (sign.)	13.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Kolsberg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolsberg Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: A6Y31-QHOLM-Q7039-OP4HE-N46EZ-0QOVD

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: A6Y31-QHOLM-Q7039-OP4HE-N46EZ-0QOVD

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-15 08:35:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A6Y31-QHOLM-Q7039-OP4HE-N46EZ-0QOVD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

ÅRSMØTE I
KOLSBERG BOLIGSAMEIE ONSDAG 22. APRIL 2026

STYREMEDLEMMER:

• Per Frivold, Nedre Kolsberggrend 3	På valg 2 år
• Turi Sværen, Øvre Kolsberggrend 2	Ikke på valg.
• Bjørnar Hustveit, Øvre Kolsberggrend 4	Ikke på valg
• Nils Inge Nilssen, Nedre Kolsberggrend 8	Ikke på valg
• Gunn Kirsti Walle Nedre Kolsberggrend 4	På valg (ny)

VARAREPRESENTANTER:

• Eli Frivold Nedre Kolsberggrend 3	*Gjenvalg 1 år*
• Lene Strand Torgersen, Nedre Kolsberggrend 5	På valg (ny)
• Øyvind Risan, Øvre Kolsberggrend 3	På valg (ny)

VALGKOMITEENS REPRESENTANTER PRESENTERT TIL ÅRSMØTET 2025

• Frank Hansen, Nedre Kolsberggrend 8	(valgt av styret)
• Eli Frivold. Nedre Kolsberggrend 3	(valgt av styret)

Valgkomiteen 27. februar 2026.

Frank Hansen
Sign.

Eli M. Frivold
Sign

Boligopplysninger:

Kolsberg Boligsameie
Nedre Kolsberggrend 8
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 34/79
Type: Sameie
Eiere: Eva Ruud Hegle

Organisasjonsnr: 990 222 738 **Seksjonsnr:** 79

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 527**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 806
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 434
	AVDRAG LÅN	287

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	247 882	Gjeld siste årsoppg.:	271 675
Klient ajourf. lån:	21 602 693	Klient gj. s. årsoppg.:	23 678 599

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907063687, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 307
Saldo per 18.09.2026: 21 602 693
Andel av saldo: 247 883
Første termin: 19.04.2022Første avdrag: 04.05.2022 (siste termin 19.03.2052)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Ekslusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	271 675	Andre inntekter:	1 105
Annen formue:	30 140	Utgifter:	17 269		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 90/58 - seksjon:79
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 92 009,50

Boligopplysninger:

Kolsberg Boligsameie
Nedre Kolsberggrend 8
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 34/79
Type: Sameie
Eiere: Eva Ruud Hegle

Organisasjonsnr: 990 222 738

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441817

HUSORDENSREGLER FOR KOLSBERG BOLIGSAMEIE
(Endret ved sameiemøte 13.03.91, 20.04.95, 27.03.03, 30.03.06 og 21.03.12)

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

Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, supplerer de gjeldende bestemmelser, og skal gjelde på samme måte som "Husordens"-bestemmelsene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle som ferdes på området må benytte sameiets eiendeler på en forsvarlig måte. Foreldre har ansvaret for at barna ikke ødelegger trær eller beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i den aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

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

Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass og ballbane, samt på det øvrige fellesanlegg.

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at man sjenerer andre.

Det henstilles til beboerne at all bruk av musikkanlegg, støyende instrumenter og annen støyende virksomhet, ikke finner sted under middagshvilen mellom kl. 1700 - 1830, på en slik måte at naboene forstyrres. I tidsrommet mellom kl. 2300 - 0700 skal det være rolig.

Seksjonseieren er selv ansvarlig for alle skade som påføres boligen ved uforsiktighet.

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

Leietaker må gjøres kjent med husordensreglene og vedtektene.

Seksjonseier skal selv sørge for å holde innvendig avløp i orden, samt gjøre det som er mulig for å hindre tetting av hovedløp. Unngå derfor å vaske klær i badekaret, å tømme fett, kaffegrut og lignende i vask og sluk, samt å kaste uvedkommende ting i klosettet. Disse forhold kan skape tilstoppelse i avløpet.

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

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen (i kjøkkenbenken) straks stenges. Ved lekkasje må vann ikke bli liggende på gulvet.

Klestørking og banking av tepper skal skje på de anviste steder.

Styret fastsetter tid for avholdelse av dugnad på grøntanlegg og annet vedlikehold.

Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir lagt snarveier utenom disse.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

Det er ikke tillatt å koble tørkeskap, tørektromler, vaskemaskin, kjøkkenventilator og liknende til det mekaniske ventilasjonsanlegget. Tilkobling vil medføre ubalanse i lufttrykk, lukt og judtighet inn i øvrige leiligheter.

PARKERING - KJØRING

Alle seksjonseiere som har bil skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttids-parkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende.

Bilplassen skal holdes ren av bileieren. All kjøring og parkering på gangveier og lekeplasser er forbudt, med mindre kjøringen gjelder flytting, henting og levering av tunge varer og annen helt nødvendig kjøring. Slik kjøring skal i så fall gjøres minst mulig sjenerende for gjenboerne.

Det er ikke tillatt å la motoren gå mens bilen står utenfor boligen.

Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på parkeringsplassene.

Bilvrak kan ikke oppbevares på sameiets område, heller ikke i garasjene. Dette gjelder også campingvogner og andre tilhengere.

Garasjeportene skal holdes låst.
Utleie av garasjeplass skal fortrinnsvis skje til andre seksjonseiere i sameiet. All utleie skal meldes til styret på forhånd, navn og adresse på leietaker må oppgis.

RENOVASJON

Avfall skal pakkes ekstra godt inn, av hensyn til lukt og senere håndtering, før det kastes i sjakten. Glass skal legges i nedenfornevnte container.

Alt annet avfall: Kartonger, møbler, bygningsrester o.l. må beboerne besørge fjernet selv, når det dreier seg om større kvanta.
Sameiet leier container, hvor enkeltgjenstander eller annet avfall som ikke egner seg til å kaste i søppelsjakt, kan legges.

HUSDYRHOLD

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

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

BRANNVERNUTSTYR

Alle leiligheter skal ha montert røykvarsler og brannslange. Påse at brannslangen er lang nok til å dekke hele leiligheten. Brannslanger skal være i orden og merket med skilt. Rømnings-veier i tilfelle brann må holdes fri og lett tilgjengelig.

VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG VERANDAER

Ventilasjon over vinduene må holdes litt åpne slik at inn/utlufting kan skje uten at undertrykk i leilighetene oppstår.
Alle 4. etasjebeboere må årlig rense renner i gulv for skitt.

RINGETABLÅSKILT OG POSTKASSESKILT

Ringetablåskilt og postkasseskilt skal være standardisert. Dette fås ved henvendelse til styret v/styreleder.

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiemøtet i boligsameiet som kan vedta endring av husordensreglene.

Nye regler blir i såfall sendt alle beboerne.

KOLSBERG BOLIGSAMEIE

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Bærum kommune

Utskriftsdato: 18.09.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	79
Adresse:	Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

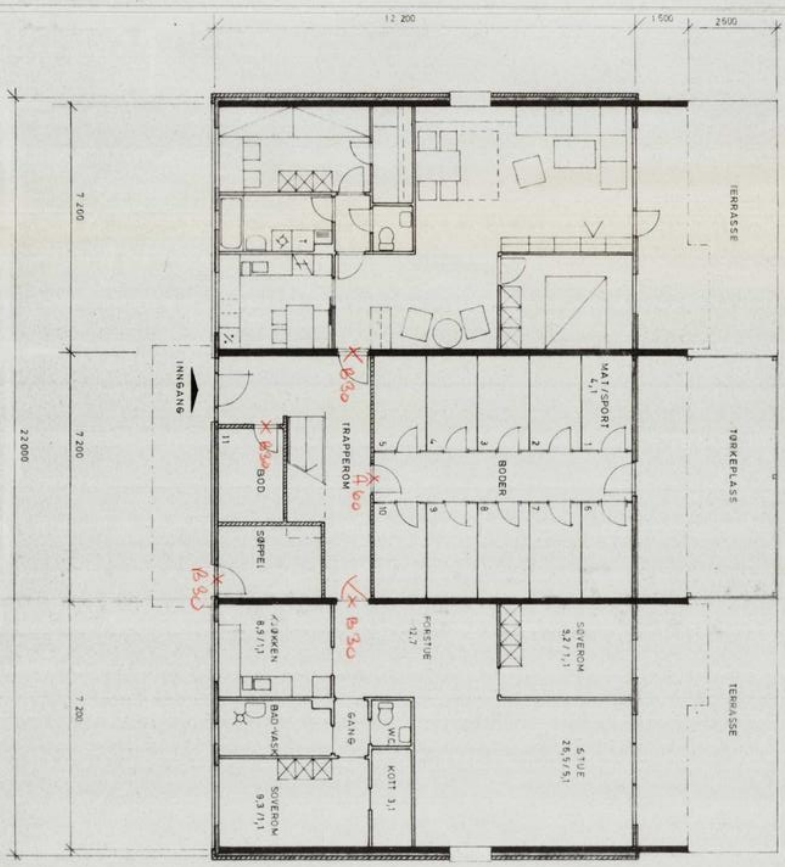
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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: Kolsberg 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.



DM+23701

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

KOLSBERG — NORDRE HAUGER

PLAN 1. ETG.

TEGNET 19.1.76. EMF

SAKSBEH. SYSTAD

MÅL I MM 1:100

Totalprosjektering ved
Brekke og Holt a.s
Entreprenørfirma
St. Olavs gt. 21 B, Oslo 1. Tlf. 20 02 38

PROSJ. NR **853**

TEGN. NR **32 020**

NEDRE KOLSBERG GREND - BLOKK 8

FELT B1N

HUSTYPE

BYGGEMELDING
Innk. 43-376
Bilag nr.
Mottatt 26 JAN 1976

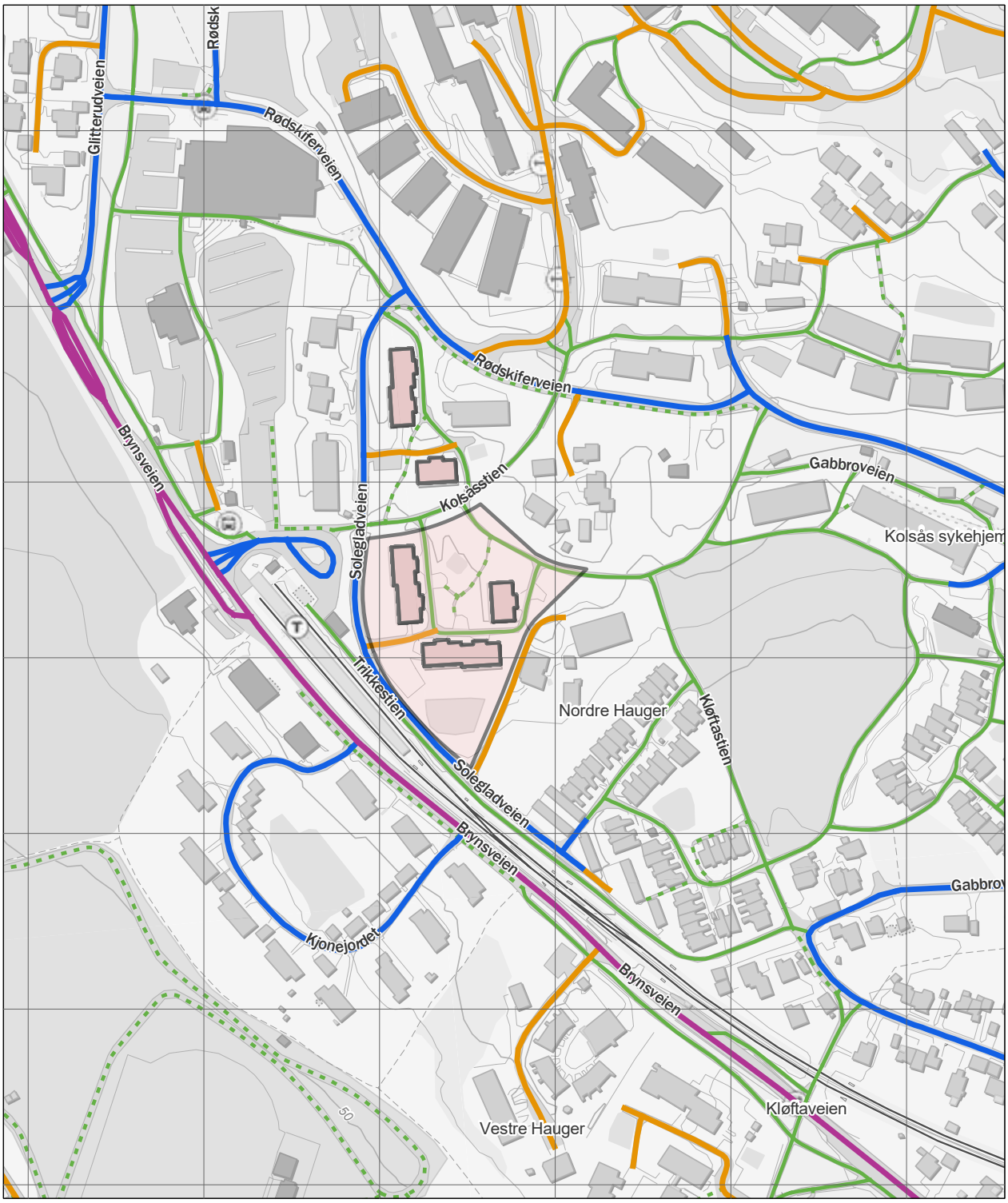
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 90/58/0/79
Adresse: Nedre Kolsberggrend 8, 1352 KOLSÅS

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/09/2026



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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 90/58/0/79
Adresse: Nedre Kolsberggrend 8
Utskriftsdato: 18.09.2026
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

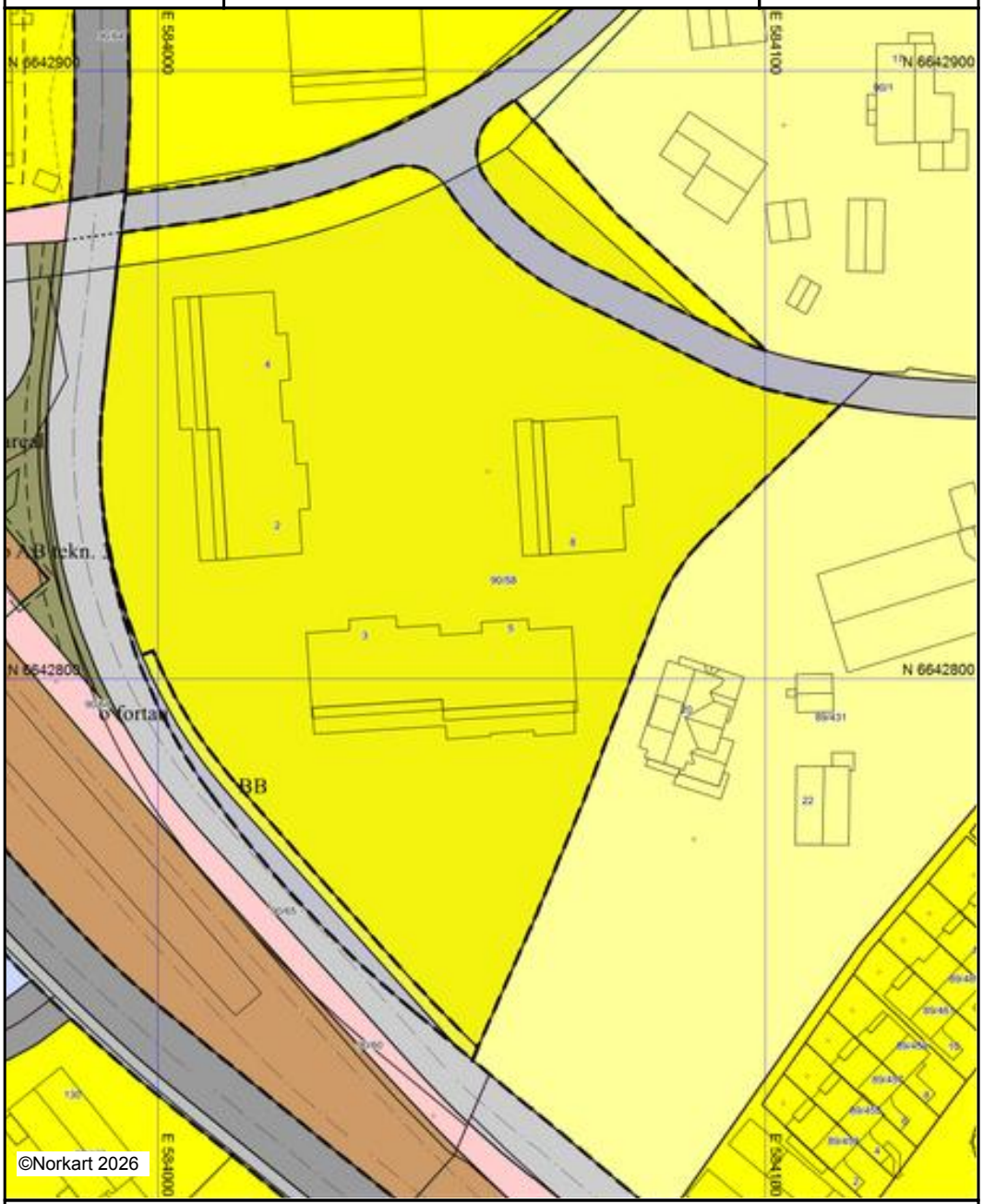
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 90/58/0/79
Adresse: Nedre Kolsberggrend 8
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

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

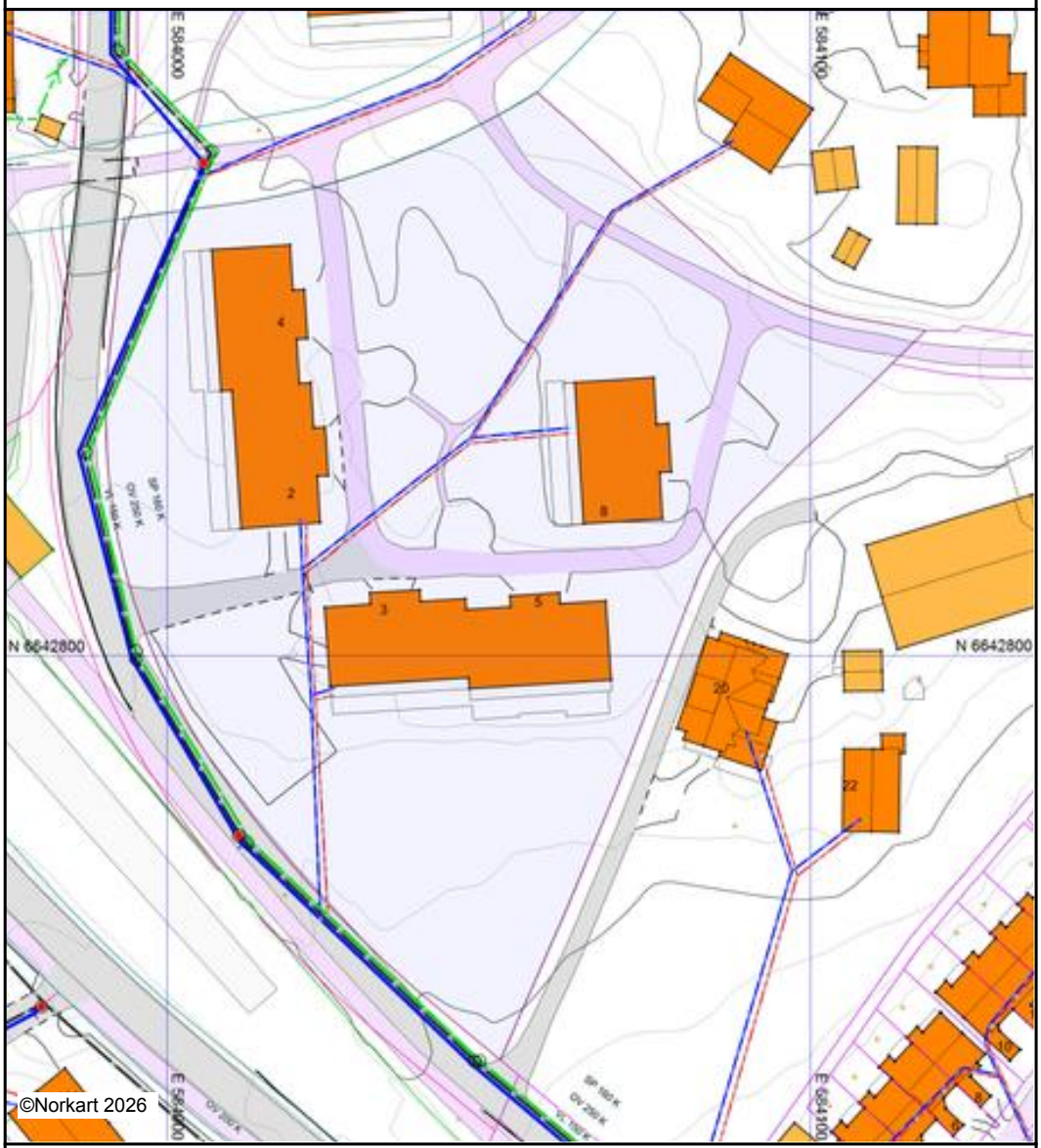
Eiendom: 90/58/0/79
Adresse: Nedre Kolsberggrend 8
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

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.

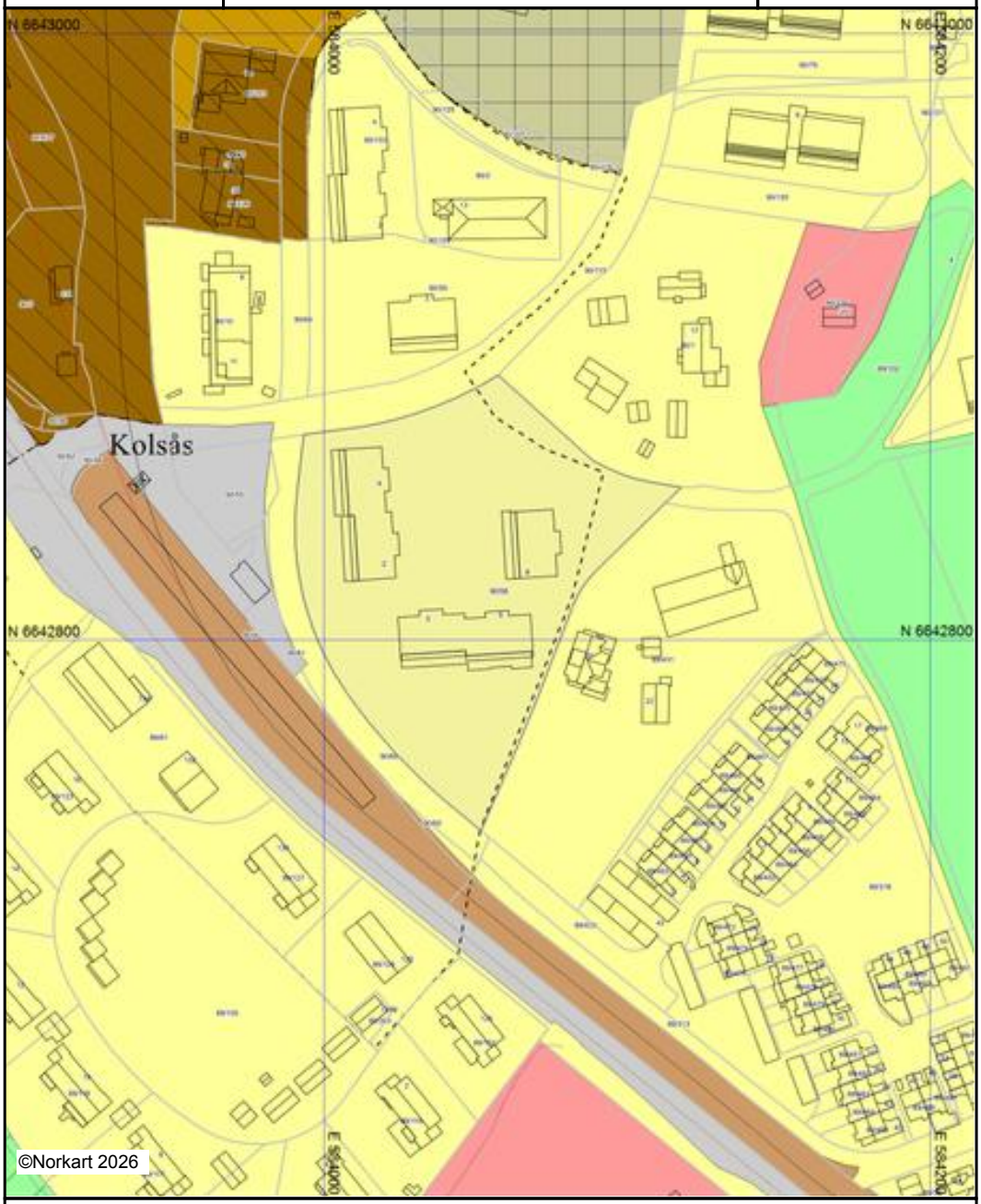
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/58/0/79
Adresse: Nedre Kolsberggrend 8
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



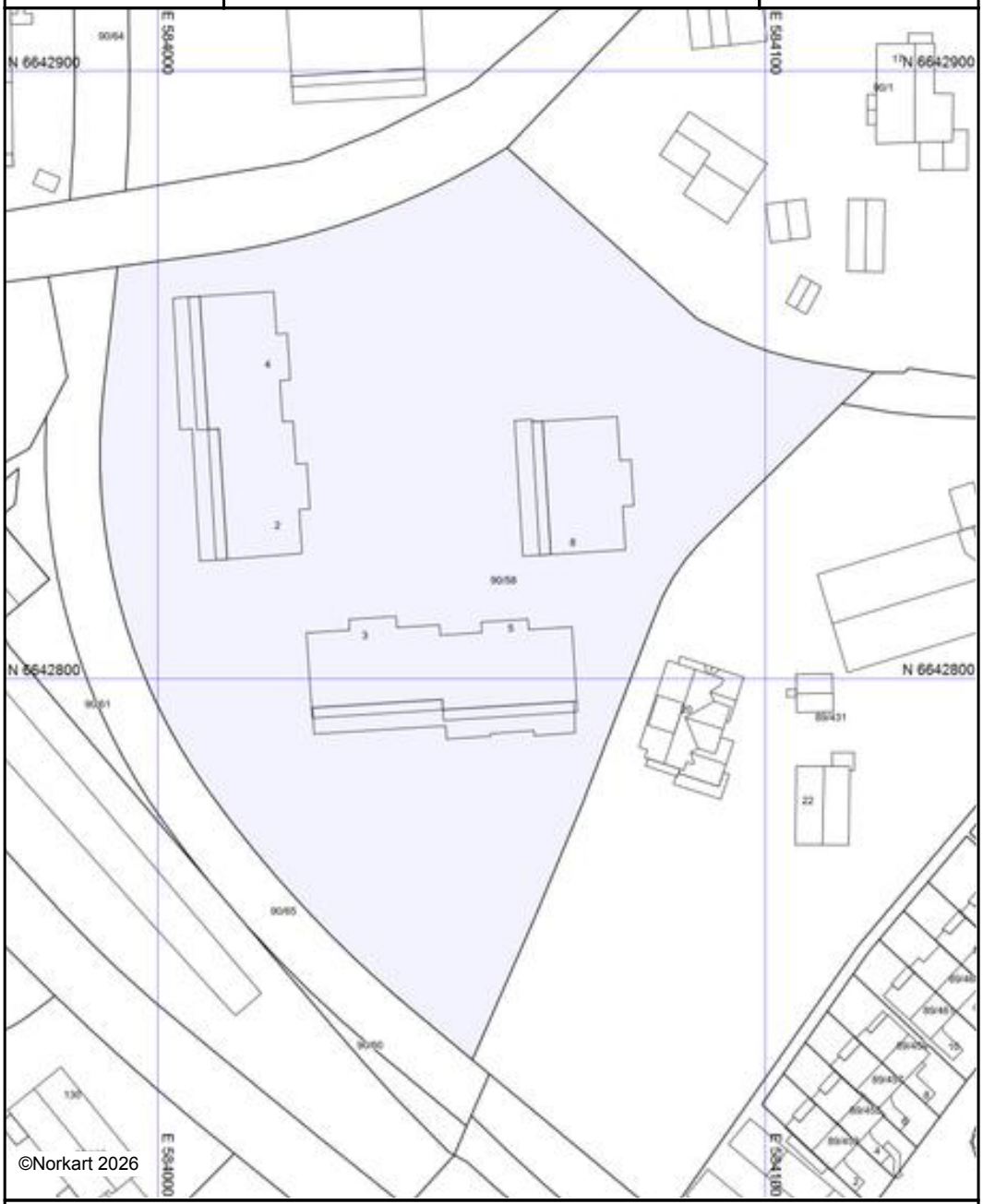
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 90/58/0/79
Adresse: Nedre Kolsberggrend 8
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 90/58		
Utskriftsdato	18.09.2026	**Antall datasett**	6

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.

2 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
HAUGER NORDRE, SOLEGLADV. 20	-	HAUGER NORDRE, SOLEGLADV. 20	HAUGER NORDRE

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kolsberg	3201	33216-1	E-ARK	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/33216)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kolsberg	3201	33215	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/33215)
Kolsberg	3201	33216-1	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/33216)
Kolsberg	3201	23333	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/23333)

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Kolsberg Boligsameie
Postboks 385
1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/2492 - 23/12066/JKN	18.01.2023

Adresse - Tiltak:	Nedre Kolsberggrend 8 - fasadeendring
Gnr/Bnr:	90/58
Tiltakshaver:	Kolsberg Boligsameie
Ansvarlig søker:	Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 23/10305, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

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

OSLO 1

b3±Xg,4oTO/bh 4.8.1977

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

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

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

Forövrig hadde en ikke noe vesentlig å bemerke til selve bygningenes utförelse.

Ferdigattest vil ikke bli gitt för parkeringsplasser og utomhusområdene er opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen
Einar P. Olsen
e.f.

Torstein Olsen

Bærum kommune

Utskriftsdato: 18.09.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	90	**Bnr**	58	**Fnr**	0	**Snr**	79
Adresse	Nedre Kolsberggrend 8 , 1352 KOLSÅS						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1976/43	Blokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1976/444	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1990/123	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/15989	Nedre Kolsberggrend 8 - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/2492	Nedre Kolsberggrend 8 - fasadeendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Utskriftsdato: 18.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	79
Adresse	Nedre Kolsberggrend 8, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 316 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #18 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 10 325 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968223 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1968223)
Navn	KOLSBERG - NORDRE HAUGER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8794/1968223.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B9
	Delareal 9 505 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 455 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	2009033 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009033)
Navn	KOLSÅSBANEN, HAUGER - KOLSÅS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.02.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9380/2009033.pdf
Delarealer	**Delareal** 169 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BB
	Delareal 193 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o KV 4

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1991031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991031)
Navn	KOLSBERG HAUGER FELT 3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.08.1991

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

A/L Kolsberg Borettslag under avvikling skjøter og overdrar med dette eiendommen seksjon 79 av gnr. 90 bnr. 103 og 109 samt med festerett til grunn gnr. 90 fnr. 58 og 59 i Bærum til

BJARNE BJØRNESTAD

10 OKT 88 034145 P.nr. 260865 [redacted]

Kjøpesummen, kr. 153.200,-, er betalt.

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Sameieandelen i bygning og grunn er knyttet til enerett til bestemt bolig, bod og biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Hjemmelsoverføring kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra boligsameiets styre, jfr. Eierseksjonslovens § 12, fjerde ledd, pkt. 3. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Sameiet betinger seg panterett med kr. 10.000.- i seksjonen, og i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum, som sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett er uten oppstrinnsrett, og viker prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Kjøpere og senere eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Kolsberg Boligsameie, og er videre forpliktet til å innbetale til sameiet de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av dette.

Kjøper og senere eiere trer inn i selgerens rettigheter og plikter etter festekontrakt av 6. februar 1974 med Johan Kirkerud, og da med de begrensninger som følger av denne kontrakt.

Eventuell gjenoppbygging av bebyggelse på eiendommen skal skje etter tegninger godkjent av Den Norske Stats Husbank.

Bærum kommune forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over eiendommen, samt å gi andre slik rett for nødvendig tilknytning. Videre skal Bærum kommune ha rett til å foreta alle nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på de offentlige ledninger og kabler innen området, uten andre forpliktelser enn etter graving å gi terrengent en overflatebehandling som såvidt mulig gjenoppretter tidligere tilstand. I traséene for eksisterende offentlige ledninger og kabler, må det ikke uten skriftlig samtykke fra vann- og kloakkvesenet eller elektrisitetsverket, gjøres endringer i terrengnivået eller foretas en overflatebehandling ved f.eks. hellelegging eller beplantning som kan vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet eller reparasjon av ledninger og kabelnett.

Ovennevnte heftelse kan ikke helt eller delvis avlyses uten etter samtykke fra Bærum kommune.

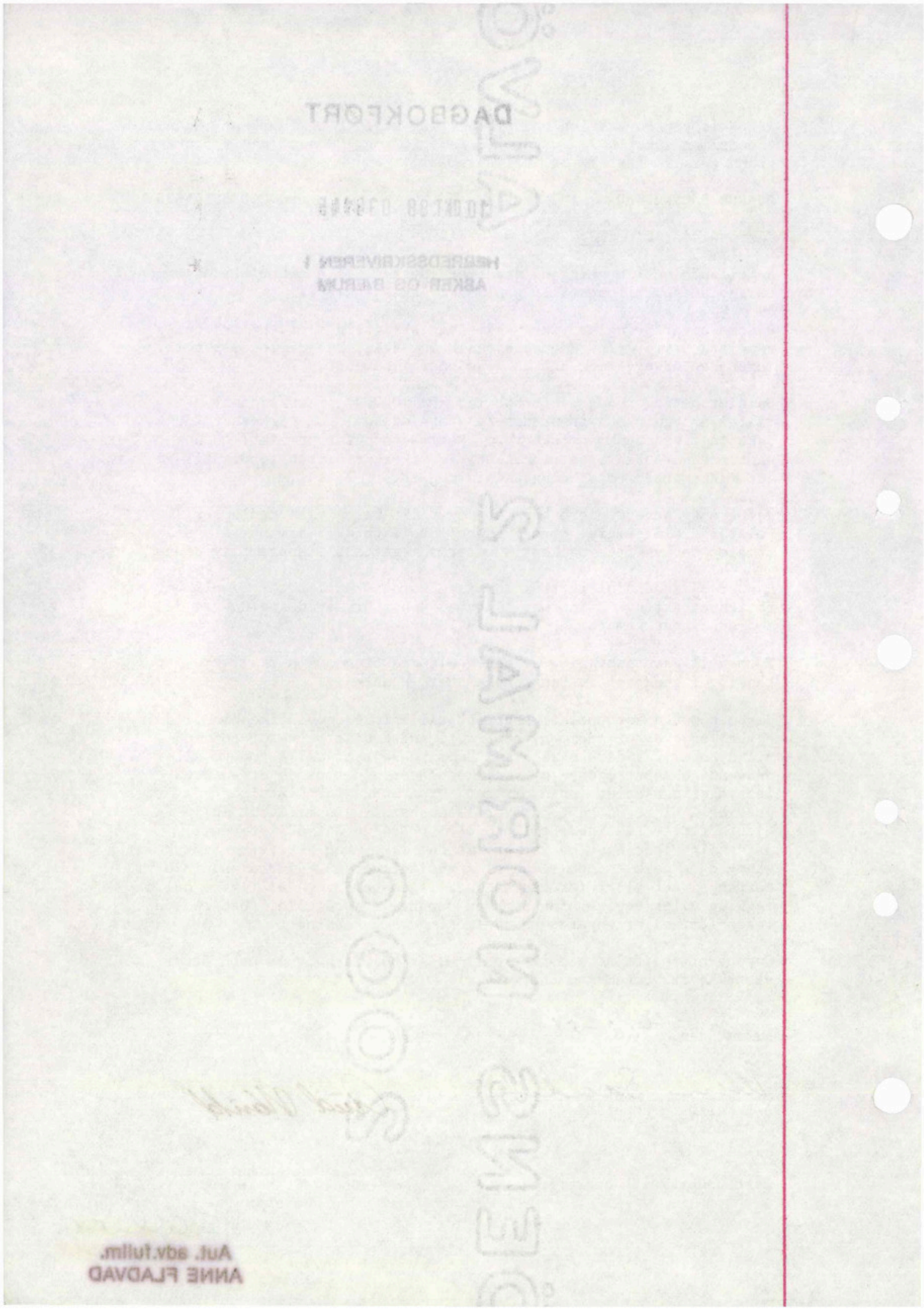
Bærum, den 26/8-88

A/L Kolsberg Borettslag
(under avvikling)

Rett underskrift bekreftes:

for Georg Traheim d.y.
advokat

Aut. adv.fullm.
ANNE FLADVAD



DAGBOKFØRT

12 FEB. 88 004933

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/L Bærum Boligbyggelag v/ Anne Fladvad	Postboks 9, 1340 Bekkestua	12 20 00

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	90	103, 109, 58 og 59		Bærum

2. Hjemmelshaver

Navn: A/L Kolsberg Borettslag — Fødselsnummer:

13579/15599 deler av festet gnrm.
2020/15599 deler av festet gnrm.

DAGBOKFØRT
17. NOV 87 36240
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	78	ØK 4	21	B	49	ØK 2	41	B	91	NK 4
2	B	78	ØK 4	22	B	91	ØK 2	42	B	91	NK 4
3	B	91	ØK 4	23	B	78	ØK 3	43	B	49	NK 4
4	B	49	ØK 4	24	B	78	ØK 3	44	B	91	NK 4
5	B	91	ØK 4	25	B	91	ØK 3	45	B	78	NK 2
6	B	91	ØK 4	26	B	49	ØK 3	46	B	78	NK 2
7	B	49	ØK 4	27	B	91	ØK 3	47	B	91	NK 2
8	B	91	ØK 4	28	B	91	ØK 3	48	B	49	NK 2
9	B	91	ØK 4	29	B	49	ØK 3	49	B	91	NK 2
10	B	49	ØK 4	30	B	91	ØK 3	50	B	91	NK 2
11	B	91	ØK 4	31	B	91	ØK 3	51	B	49	NK 2
12	B	78	ØK 2	32	B	49	ØK 3	52	B	91	NK 2
13	B	78	ØK 2	33	B	91	ØK 3	53	B	91	NK 2
14	B	91	ØK 2	34	B	78	NK 4	54	B	49	NK 2
15	B	49	ØK 2	35	B	78	NK 4	55	B	91	NK 2
16	B	91	ØK 2	36	B	91	NK 4	56	B	78	NK 3
17	B	91	ØK 2	37	B	49	NK 4	57	B	78	NK 3
18	B	49	ØK 2	38	B	91	NK 4	58	B	91	NK 3
19	B	91	ØK 2	39	B	91	NK 4	59	B	49	NK 3
20	B	91	ØK 2	40	B	49	NK 4	60	B	91	NK 3
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

se neste side

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Øvre Kolsberg/Nedre Kolsberg (ØK/NK)

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6792	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	91	NK 3	81	B	49	NK 8				
62	B	49	NK 3	82	B	91	NK 8				
63	B	91	NK 3	83	B	91	NK 8				
64	B	91	NK 3	84	B	49	NK 8				
65	B	49	NK 3	85	B	91	NK 8				
66	B	91	NK 3	86	B	91	NK 8				
67	B	78	NK 5	87	B	49	NK 8				
68	B	78	NK 5	88	B	91	NK 8				
69	B	91	NK 5								
70	B	49	NK 5								
71	B	91	NK 5								
72	B	91	NK 5								
73	B	49	NK 5								
74	B	91	NK 5								
75	B	91	NK 5								
76	B	49	NK 5								
77	B	91	NK 5								
78	B	78	NK 8								
79	B	78	NK 8								
80	B	91	NK 8								
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		6792		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Øvre Kolsberg (ØK)/Nedre Kolsberg (NK)

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterett med kr. 10.000.- i hver seksjon til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten viker prioritet for seksjonseiernes egne pantheftelser for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Dato 6/11-87

Sted

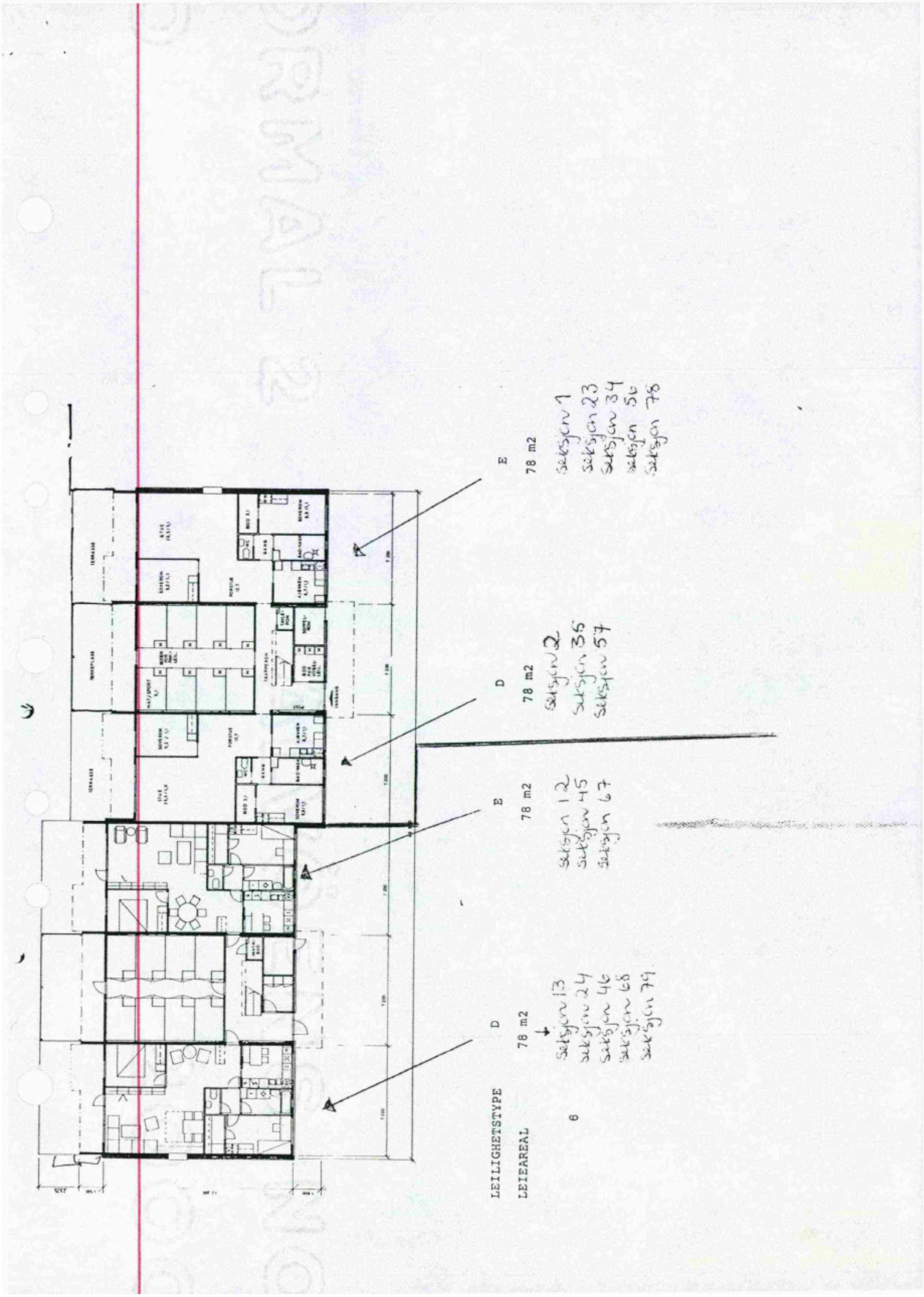
Hjemmelshaver(ne)s underskrift Ellen Sandvik
Marit Dyrnes Hansen

A/L Kolsberg Borettslag

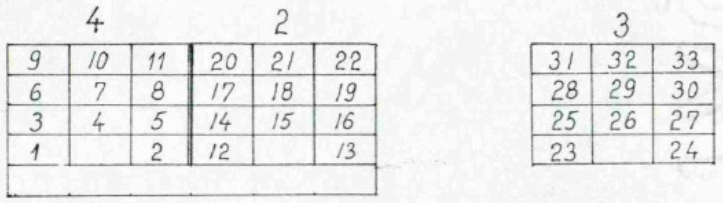
Tinglysingsstempel

LEILIGHETSTYPE	A	C	B	A	C	B
LEIEAREAL	91 m2	49 m2	91 m2	91 m2	49 m2	91 m2

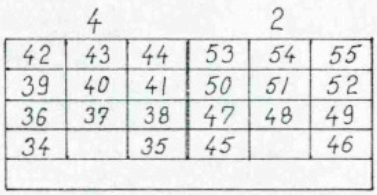
Kopi

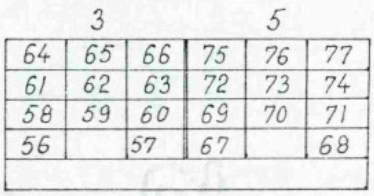

LEILIGHETSTYPE
LEIEAREAL
E
78 m2
Seksjon 1
Seksjon 23
Seksjon 34
Seksjon 56
Seksjon 78
D
78 m2
Seksjon 2
Seksjon 35
Seksjon 57
E
78 m2
Seksjon 12
Seksjon 45
Seksjon 67
D
78 m2
Seksjon 13
Seksjon 24
Seksjon 46
Seksjon 68
Seksjon 79

SEKSJONSPLAN KOLSBERG BOLIGSAMEIE

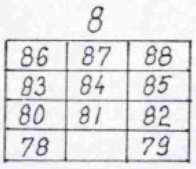


ØVRE KOLSBEG GREND

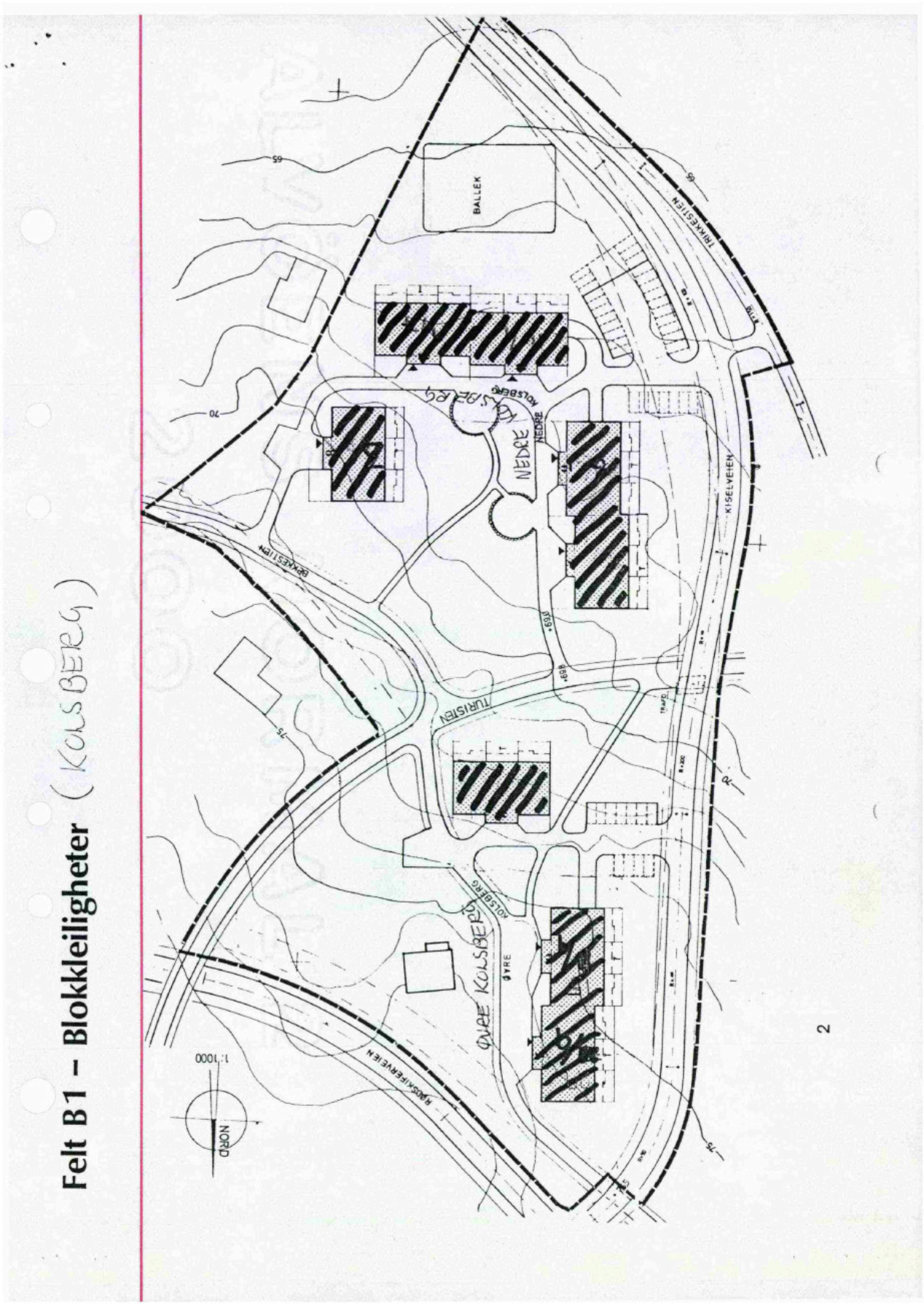




NEDRE KOLSBERG GREND



ALLE BLOKKENE ER SETT FRA TERRASSESIDE


Felt B1 – Blokkleiligheter (KOLSBERG)
BALLEK
NEDRE KOLSBERG
ØVRE KOLSBERG
TURISTEN
KISELVEIEN
BERKESTIEN
RØDSKIFERVEIEN
NORD
1:1000
2

Stempelmerker kr. 8000,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 2016 -19 75
av Chr. Rundhaug

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVERKONTOR
09118 *20.5.76

F E S T E K O N T R A K T.

22.10 1893

Mellom undertegnede Johan Kirkerud som eier av eiendommen Kolsberg gård, gnr.9o, bnr.1 i Bærum på den ene side og entreprenørfirmaet Brekke og Holt A/S på den annen side er det idag inngått denne avtale om feste av grunnareal:

1. Arealet.

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

./.

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

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

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

Parsellenehar fått bnr. 58 og 59.

2. Festetiden.

Festetiden skal være 6o år og regnes fra det tidspunktet reguleringsplanen foreligger stadfestet og konsesjon foreligger meddelt festeren.

3. Festeavgift.

Festeavgiften skal ved inngåelsen av denne kontrakt være den av Bærum Prisnemnd fastsatte høyeste lovlige avgift, nemlig p.t. 5 % av festegrunnlaget som ved takst den 23.juli 1974. er satt til kr. 33.oo pr.m2 , samlet festegrunnlag kr. 495.ooo,-

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

4. Regulering av festeavgiften.

Partene skal hvert 5te år kunne kreve festeavgiften regulert i samsvar med grunnverdiens prisutvikling i distriktet og det til enhver tid vanlige rentenivå. Såfremt partene ikke

/2/

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

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

a). Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b). Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet.

c). Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10 år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.

d). Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år - foruten retten til fremtidig avgift - foran Husbankens panterett.

5. Innløsning av arealet.

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

6. Sikkerhet for festeavgiften.

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

7. Fornyelse av festet m.v.

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

Dersom eieren ønsker å selge parsellene til festeren skal festeren ha varsel i rekommandert brev minst 1 - ett - år før innløsningen skal finne sted. Dersom partene ikke kan bli enige om festeavgiften eller innløsningssum fastsettes denne ved takst overensstemmende med bestemmelsen i punkt 13 såfremt ikke da prisbestemmelser fordrer at tomten skal verdsettes

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

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

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

9.Omkostningene.

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

10.Skatter.

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

11. Forsikring.

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

12. Mislighold.

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

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

Festeren utreder alle ved slik forføyning forbundne utgifter.

/4/

13. Voldgift.

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

Bærum, den 6 / 2 1974.

Johan Kirkerud (s)

Brekke og Holt A/S
Jon Holt (s).

Jeg bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne kontrakt og at de er over 2o år.

Bærum, den 6 / 2 1974.

Christian Lindstad (s)
advokat

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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/avgrensningskabel 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.

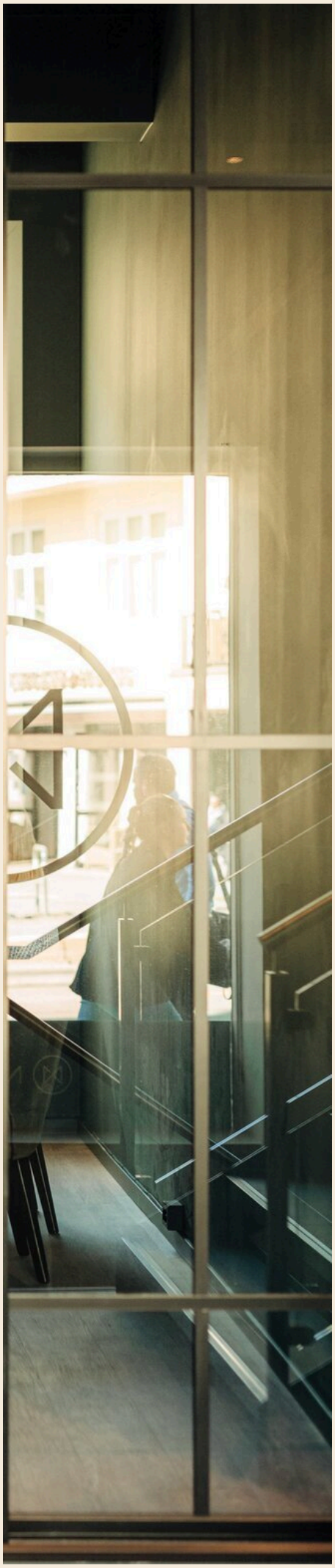
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0173/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Kolsberggrend 8 1352 KOLSÅS
Matrikkel: Gnr 90, bnr 58, snr 79 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Peder Bryhni-Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
p.bryhni@nordvikbolig.no
479 03 688