NORDVIK

Lillehauger 6

2 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lillehauger 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig 3-roms leilighet i toppetasjen med endebeliggenhet. Fantastisk utsikt. Garasjeplass. Veldrevet sameie.

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**169 740,-**
Totalpris	**6 916 564,-**
Fellesgjeld	**246 824,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 670,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Lillehauger 6 – En romslig og innbydende 3-roms selveierleilighet på attraktive Kolsås. Leiligheten har en gjennomgående god planløsning, og byr på to solrike balkonger på hver sin side av boligen, slik at du kan nyte solen store deler av dagen. Boligen inneholder to gode soverom, to bad, praktisk walk-in garderobe, gode lagringsmuligheter i bod, et tidløst kjøkken og lyse oppholdsrom.

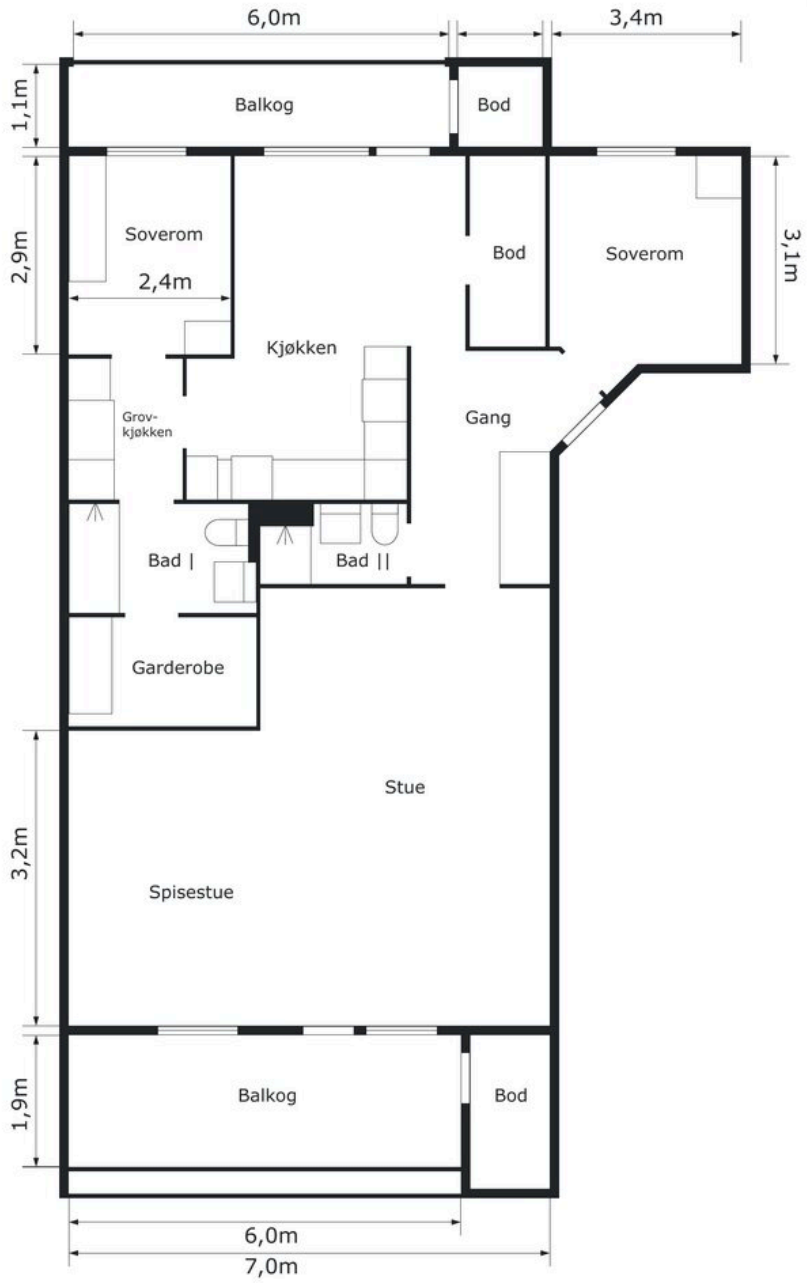
Kvaliteter:
God planløsning
En av de beste interne beliggenhetene
Fantastisk utsikt over Bærum
Kolsåstoppen og marka like i nærheten
Garasjeplass m/ opplegg for elbil-lader
Vinduer og balkongdør i 2 lags isoleringsglass fra 2015
Moderniseringsbehov
Gangavstand til Kolsås senter, T-bane- og busstasjon

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 97 kvm

Lillehauger 6

4. Etasje



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































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0061/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lillehauger 6, 1352 KOLSÅS
Gnr 89, bnr 314, snr 31 i Bærum kommune

Selgere
Kirsti Ørnholt Hanekamhaug
Odd hanekamhaug

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
246 824,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 746 824,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
168 650,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 916 564,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 929 564,- (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
1977

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Kjøkken, grovkjøkken, spisestue, stue, bad I, bad II, gang, garderobe, bod (3,0 m^2) og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod tilhørende terrasse fremsiden.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse fremside.
TBA: 6 kvm. Balkong bakside.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod og dekkbod 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Solforhold
Selger opplyser at solen treffer fremsiden om morgenen og holder seg der frem til ettermiddagen. Deretter flytter solen seg til baksiden, hvor den blir værende frem til solnedgang.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og fremstår i en eldre men gjennomført stil og godt ivaretatt, med en svært god planløsning som utnytter arealene. To gode soverom og rikelig med skapplass gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. Det er lyse og tidsriktige farge- og materialvalg gir boligen en luftig

romfølelse. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en varm og innbydende atmosfære.

Standard
Leiligheten rom for rom:

Entré:
Allerede i entréen får du et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og praktisk oppbevaring av sko. Entréen fremstår som funksjonell og innbydende, og gir en fin overgang til resten av leiligheten.

Stue/spisestue:
Boligens naturlige samlingspunkt er den romslige og luftige stue- og spisestuen. Den åpne planløsningen skaper en herlig romfølelse og legger godt til rette for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en lys og innbydende atmosfære gjennom hele dagen. Det er gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord, TV-løsning og øvrig innredning. Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk terrasse med blomsterbed og en usjenert atmosfære, et perfekt sted å nyte rolige dager og hyggelige sommerkvelder.

Kjøkken:
Videre entrer man et romslig kjøkken med god plass til både kjøkkeninnredning og spisebord. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass, og har et tidløst uttrykk med lyse fronter, slitesterk laminatbenkeplate, fliser mellom benkeplate og overskap, samt ettgreps kjøkkenarmatur. Videre innover er det et grovkjøkken med opplegg for vaskemaskin mm.

Bad:
Delikat og moderne bad fra 2011 med flislagte overflater og komfortabel gulvvarme (elektrisk). Badet er innredet med wc, dusj kabinett, samt servant i glatt innredning og speilskap. Det er direkte tilknyttet walk-in garderobe.

Bad II har dusjnisje, wc og servant. Behagelig gulvvarme. Rommet er av eldre standard og har behov for modernisering.

Soverom:
Leiligheten byr på to lyse og trivelige soverom med garderobeskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøbler. Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Parkering
Plass nr.22 i garasjeanlegget medfølger ved handelen. I tillegg er det 17 oppmerkede gjesteplasser på sameiets eiendom.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørkompaniet AS 2011.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme firma.

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: Du får informasjon av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via sameiet 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Mulighet for å installere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Ca 2år siden. Jevnlig kontroll av ventilasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utsf.av vinduer og dørerbytting av panel isolasjon balkong. DVS Entreprenør 2015.
- Rehab.balkong og terr.Con-Rehab 2017.
- Utsf.av kledning, isolasjon på gavler og inngangssider.
- Arbo entreprenør Drammen 2018.
- El.infrastruktur for 87 ladeplasser EVboks Norway 2018.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: En av gulvflisene på det minste badet har sprukket.

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

Beskriv: Økes med 8;5% fra 1 juli.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Vedlikehold på tak og spyling av fasade på nordsiden.

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong. Yttervegger kledd med teglstein og tre panel. Flatt tak.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad II Overflate gulv.
TG2 grunnet bom i gulv fliser i dusjsone (hullrom under flis) og sprekk i fliser dusjsonen. Disse avvikene bør utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader.

- Balkonger, verandaer og lignende
TG2 grunnet ikke barnesikring under blomster trau, over referanse nivå åpning på 100 mm. Dette avviket må utbedres i samarbeid med sameie. For lavt rekkverk og trau, iht. dagens krav på 1,0 meter. Avviket bør på sikt utbedres i samarbeide med sameie.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad II Membran, tettesjiktet og sluk.
TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1990 / 1977, pga. manglende rest levetid tettesjikt. Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer i bygge konstruksjoner. Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Ingen bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger. Komfyr og kjøleskap medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Gardiner og gardinstenger

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energiklasse F.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet via panelovner. Varmekabler i gulv på badene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kWh. Strømforbruk vil kunne avvike fra en husstand til en annen.
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 5 670,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter: 3 862,-
Renter og omkostninger lån: 1 348,-
Avdrag lån: 460,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres direkte til sameiet.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 512 237,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 048 947,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har felles avtale med Telenor. Totalprisen over felleskostnaden er kr 554,- per mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kolsåstoppen Boligsameie, orgnr. 871258872

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

Planer i sameiet::
Styret har kartlagt vedlikeholdsbehov de kommende årene.
- Ny taktekking
- Skifte varmtvannsberedere
- Oppgradering av felles sikringsskap
- Spyling av rør i høst

Kostnader på arbeidene vil settes til ca. 6 millioner. Fra 01.07.26 økes felleskostnadene med 8,5% for å kunne finansiere tiltakene, enten direkte, ved låneopptak eller en kombinasjon av begge deler.

Vedlikehold utført:
- Periodisk rens av felles ventilasjonssystem.
- Reparere diverse rekkverk på terrassene.
- Nytt belegg over betongdekket ved garasjetrappene.
- Fullføre fasadevask for balkongene til Lillehauger 2, 4, 6 og 8.
- Bygningsteknisk rådgivningstjeneste fra OPAK.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelse skal godkjennes av boligsameiets styre. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. I henhold til eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd, er det nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner. Sameiet har urådighet og samtykke må vedlegges skjøte.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 246 824,-
Avdrag: Kr 460,-
Rentekostnader: Kr 1 348,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660158135, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 274
Saldo per 04.09.2025: 21 631 831
Andel av saldo: 191 400
Første termin/første avdrag: 15.09.2023 (siste termin 15.06.2048)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025:
- Viste et overskudd på Kr. 454 643,-
- Disponible midler per 31.12 25 på Kr. 8 16 211,-

Budsjett 2026:
- Er det budsjettert med et overskudd på kr. 479 975,-

Budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Se vedlagt.

Dyrehold
All slags husdyrhold skal meldes til styret og kattehold er forbudt. Se vedlagt husordensregler.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441828

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 673 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene

i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt 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
Attraktiv og sentral beliggenhet på Kolsås i et solrikt og etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk. Området er barnevennlig og rolig, med kort vei til daglige servicetilbud, kollektivtransport og flotte naturomgivelser.

Fantastiske turmuligheter rett utenfor døren året rundt. Fra boligen har du direkte adkomst til Kolsåstoppen med fantastisk utsikt over Bærum, samt flotte turstier rundt Dælivann og videre inn i Vestmarka med milevis av skiløyper vinterstid og gode tur og sykkelruter om sommeren. Kort vei til Sandvika sentrum, samt Kalvøya og Kadettangen for herlige dager ved sjøen. Området byr også på et bredt og attraktivt aktivitetstilbud med blant annet idrettsanlegg, alpinbakke, svømmehall og golfbaner.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med butikker i gangavstand. Kort vei til Kolsås og Rykkinn senter med et variert utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Sandvika ligger kun en kort kjøretur unna med et av Norges største kjøpesentre. I tillegg har du nærhet til Bærums Verk, et sjarmerende handelsområde med unike butikker, hyggelige spisesteder og et rikt kulturtilbud.

Offentlig kommunikasjon
Knutepunktet Kolsås ligger kun 450m fra boligen. Der går det både t-bane d og flere busslinjer med hyppige avganger i begge retninger.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Bryn/Hammerbakken barneskole, og Hauger ungdomsskole.

- Kolsås barnehage, 0,2 km.
- Kolsåstrollet barnehage, 0,6 km.

- Bryn skole (1-7 kl.) 1,3 km.
- Hammerbakken skole (1-4 kl.) 1,6 km.

- Rosenvilde videregående skole, 0,8 km.
- Rud videregående skole, 1,1 km.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.12.1977.

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Megler har kontrollert godkjente tegninger opp mot dagens planskisse. Her er det avvik, da spisestuen tidligere var planlagt som et ekstra soverom.

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 offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
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 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 3 433 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,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 15 672 kvm
Formål Blokkbebyggelse

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G

som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 227,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave + gratis veiledningstime med stylist kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 4 visninger for prisen av 1 - Alle privatvisninger gratis kr. 3 500,-

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

Utlegg boligstyling ca. kr. 3 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) Pris fra Kr. 5000,- kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) Pris fra Kr. 7000,- kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 127 902,- 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 9. mai 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler
Celine Gruer Øveraasen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90283663

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).

Lillehauger 6

Nabolaget Rødskifterveien - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	**15 min** 1.3 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	**16 min** 1.3 km
Hammerbakken skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	**18 min** 1.6 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	**10 min** 0.8 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	**4 min** 2.3 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	**9 min** 0.8 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	**13 min** 1.1 km

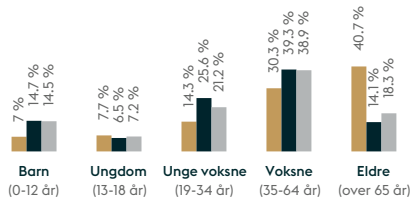
Offentlig transport

Kolsås Totalt 7 ulike linjer	**5 min** 0.5 km
Kolsås Linje 3	**7 min** 0.5 km
Slependen stasjon Linje L1	**11 min** 5.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 20.7 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

Barnehager

Kolsås barnehage avd. Hovedhus... 67 barn	**4 min** 0.2 km
Kolsås barnehage avd. Småbarns... 27 barn	**4 min** 0.2 km
Kolsåstrollet barnehage (0-5 å... 42 barn	**6 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Kolsberg Hauger balløkke	6 min
Kolsåsparken sandvolley/petanq...	6 min
Vest Helse og Trening	19 min
Bærum Squash & Fitness	22 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Lillehauger 6
1352 Kolsås

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 03/05/2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 314
Hjemmelshaver:	Kirsti Ørnholt Hanekamhaug og Odd Hanekamhaug
Seksjonsnummer:	31
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1977
Tomt:	15.700 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Befaringsdato:	30.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 15.700 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong.
Bærevegger og etasjeskiller i betong. Yttervegger kled med teglstein og tre panel. Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Sameie Lillehauger 6. Byggeår 1977.
3 roms leilighet i 4 etasje, og boder på balkonger.
Garasjeplass i felles garasje, med mulighet for lader.

Sentralt beliggende i Kolsås, med gang avstand til buss og t-bane.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad I og bad II, øvrige rom løse og faste el panel ovner.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad I og bad II, via kanal til tak m/vifte.
Kjøkken ventilator m/ kullfilter. Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer, røykvarslere og varslings anlegg felles areal.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad I, bad II, øvrige rom parkett, laminat og teppe.
Vegg, fliser bad I og bad II, øvrige rom malte flater / malt strie.
Tak, malte flater.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Endret stort soverom til spisestue. Fjernet en lettvegg.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 4	95			
Balkong m/bod		2		6
Balkong m/bod		2		11
SUM BYGNING	95	4		17
SUM BRA	99			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje felles anl.		14		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
Kjøkken, grovkjøkken, spisestue, stue, bad I, bad II, gang, garderobe, bod (3,0 m2) og 2 soverom.

BRA-e:

Boder balkonger a 2,0 m2.
Garasjeplass ca. 14,0 m2 i felles garasje med mulighet for lader.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Sol.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Kristi og Odd Hanekamhaug

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

03/05/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad I

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist 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.

Bad oppusset 2011.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under 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 ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset 2011.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. deles med bad II, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, fra garderobe.
Leilighetens 2 bad deler sluk plasser i bad II.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1.2 Bad II

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad overflate oppgradert ca. 1990, av tidligere eier.
Fliser vegg og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under 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 ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad overflate oppgradert ca. 1990, av tidligere eier.
Fliser gulv

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet bom i gulv fliser i dusjsone (hullrom under flis) og sprekk i fliser dusjsonen,
Disse avvikene bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader.



TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 1990 / 1977
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg fra stue.

Manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1990 / 1977, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer i bygge konstruksjoner.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1996 / 1977
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 ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 1996, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.
Manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Øvrige rom fremstår overflate 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.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: NB! gulv skjevhet målt med laser til 30 mm, over referanse nivå på 25 mm. Skjevheten er fra byggeår.
Avvike kan / bør utbedres med avretnings masse før legging av nytt gulv.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, skyvedør og balkongdør med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2015.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør ukjent alder.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong 11,0 m2 stue, sør vendt, betongdekke malt. Rekkverk blomstertau, høyde 0,6 meter.
Balkong 6,0 m2 kjøkken, nord vendt, betongdekke malt. Rekkverk i tre virke, høyde 0,9 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader: TG2 grunnet ikke barnesikring under blomster trau, over referanse nivå på 100 mm.
Dette avviket må utbedres i samarbeid med sameie.

For lavt rekkverk og trau, iht. dagens krav på 1,0 meter.
Avviket bør på sikt utbedres i samarbeide med sameie.



©mstr.no

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011 / 1996 / 1977
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig røranlegg fra 1977.
Stigeledninger fra 1977.
Røranlegg i leiligheten fra 2011 / 1977.
Bad I, gulv monterte toaletter, servant m/skap og dusj kabinett.
Bad II, gulv monterte toaletter, servant og dusj hjørne.
Grov kjøkken med opplegg vaskemaskin.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: Manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.
Leilighetens 2 bad deler sluk plasser i bad II.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Felles varmtvannsbereder plassert kjeller, antagelig sikret mot vannlekkasje, ikke tilgang til teknisk rom.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1977
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.

Mekanisk avtrekk bad I og bad II via kanal til tak med vifte. friskluftstilførsel via spalte under dør.
Øvrige rom vindus og vegg ventiler.
Kjøkken ventilator med kullfilter.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det 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 eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i trappe gang med automatsikringer og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 7 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: Manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.2 Bad II Overflate gulv

TG2 grunnet bom i gulv fliser i dusjsone (hullrom under flis) og sprekk i fliser dusjsonen,
Disse avvikene bør på utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 grunnet ikke barnesikring under blomster trau, over referanse nivå åpning på 100 mm.
Dette avviket må utbedres i samarbeid med sameie.

For lavt rekkverk og trau, iht. dagens krav på 1,0 meter.
Avviket bør på sikt utbedres i samarbeide med sameie.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.3 Bad II Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1990 / 1977, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer i bygge konstruksjoner.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Odd Hanekamhaug	9578-5998-4-1962306	2026-04-28 12:06:21
Kirsti Hanekamhaug	9578-5998-4-1830172	2026-04-28 12:03:39

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
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
45-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillehauger 6, 1352 KOLSÅS

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Kirsti Ørnholt Hanekamhaug, Odd hanekamhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørkompaniet AS 2011

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme firma

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Du får informasjon av sameie

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via sameie 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for å innstalere

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via sameie

---

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?

Ja

Beskriv: Ca 2år siden.Jevnlig kontroll av ventilasjon

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utsf.av vinduer og dørerbyttingav panel isolasjon balkong.DVS Entreprenør 2015 Rehab.balkong og terr.Con-Rehab 2017 Utsf.av kledning,isolasjon på gavler oginngangssider.Arbo entreprenør Drammen 2018 El.infrastruktur for 87 ladeplasser EVboks Norway 2018

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?

Ja

Beskriv: En av gulvflisene på det minste badet har sprukket

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?

Ja

Beskriv: Økes med 8;5% fra 1 juli

---

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?

Ja

Beskriv: Vedlikehold på tak og spyling av fasade på nordsiden

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kirsti Hanekamhaug	**2026-04-28**	**Odd Hanekamhaug**	**2026-04-28**

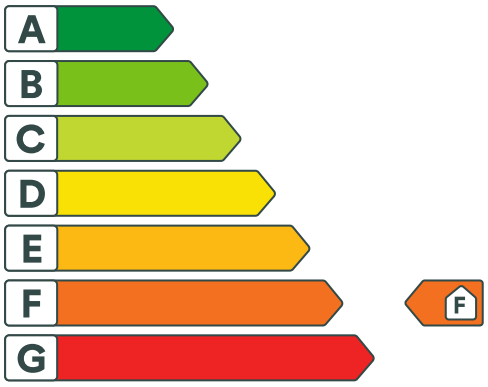
Identifikasjon	Identifikasjon
Kirsti Hanekamhaug	Odd Hanekamhaug

Signicat

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



Adresse	
Lillehauger 6, 1352 KOLSÅS	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290274**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16144908**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **314**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
279,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
277,73 kWh/m²	**26 385 kWh**



Lillehauger 6, 1352 KOLSÅS

Detaljering

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



Lillehauger 6, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER
KOLSÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE

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

§ 1
Innledning

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

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

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

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

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

- staten
- fylkeskommuner

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

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

§ 3
Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

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

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Forandringer i boligen m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, som for eksempel

utskiftning av dører og vinduer og bygningsmessige forandringer i boligen. Utvendig må det ikke settes opp radio- og TV antenne (parabol), varmepumpe eller annet utstyr. Utelys, med unntak for egen terrasse, må ikke monteres.

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

c) forvalte garasjeanleggene.

§ 8
Fellesutgifter

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

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

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

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

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

§ 9
Avsetning til vedlikehold

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

§ 10
Forsikring

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

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

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

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

§ 11
Utleie

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

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

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

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

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

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

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

§ 13
Årsmøte

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

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

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

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

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

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

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

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

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

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

§ 17
Pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

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

§ 18
Tvister

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

§ 19
Vedtektsendring

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

§ 20
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kolsåstoppen Boligsameie tirsdag 24.03.2026 kl. 18:30 - Gjettum Skole.

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 34 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 6 fullmakter, totalt 40 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Rolf Emilsen

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 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 150 000,- 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 Kolsåstoppen Boligsameie. Kolsåstoppen 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.

Kolsåstoppen 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.

5.2 Vedtektsendring - § 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Styret ønsker å fjerne deler i § 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett, der styret skal godkjenne ved påtegning på skjøtet.

Denne bestemmelsen er tinglyst som en urådighet i grunnboken. Det vil si at når en leilighet selges, og skjøtet skal sendes inn til tinglysing, så må styret enten legge ved en erklæring om at de samtykker, eller så må de samtykke på skjøtet. Det sier seg selv at dette kan være tungvint og forsinke salgsprosessen.

Tidligere kunne styret gi ABBL fullmakt til å signere på skjøtene, men dette blir ikke gjort av ABBL lenger. Årsaken til at ABBL skal slutte med dette, er blant annet fordi man må ha saklig grunn til å nekte en overdragelse. Den saklige grunnen må være knyttet til forhold ved kjøper. Det er svært sjelden at styret besitter slik informasjon om kjøper, og enda mindre sannsynlig at ABBL har slik informasjon. I praksis blir alle overdragelser automatisk godkjent, og bestemmelsen mister sin betydning. Styret ønsker derfor å endre vedtekten.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Vedtektsendring ble godkjent.

Vedtektene i dag:

§ 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Overdragelse av seksjon kan bare finne sted på de vilkår som fremgår av dokumentene

nevnt ovenfor (§ 1) og etter styrets skriftlige godkjennelse ved påtegning på skjøtet.

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

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

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

Endres til:

§ 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Før overtagelse gjennomføres, må totalrestanse inklusive renter og omkostninger være innbetalt sameiet ved forretningsfører.

5.3 Vedtektsendring - § 7 Boligsameiets plikter

Styret ønsker å utvide teksten som gjelder å forvalte og sikre garasjeanleggene.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Vedtektsendring ble godkjent.

Vedtektene i dag:

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

Endres til:

Forvalte og sikre garasjeanleggene. Styret kan installere overvåkningsutstyr i og utenfor garasjeanlegget for å sikre sameiet mot innbrudd og hærverk på kjøretøy.

5.4 Regelendring - Husordensregel § 4

Det mangler retningslinjer om støy på lørdager, som bør konkretiseres nærmere i teksten.

Vedtak:
Følgende endringer ble godkjent etter avstemming:

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

Plagsom støy som boring, banking og lignende må ikke forekomme etter kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager.

Sentrifugering må ikke forekomme etter kl. 22.

Det skal ikke forekomme støy i det hele tatt på søn- og helligdager

5.5 Finansiering av fremtidig vedlikehold

Styret har over tid kartlagt sameiets vedlikeholdsbehov og vurderer det nødvendig å

iverksette flere større tiltak de kommende årene. Samlet investeringsbehov anslås til ca. 6 millioner kroner.

Dette omfatter følgende prioriterte tiltak:

- Ny taktekking (ca. 4 mill. kroner)
- Skifte varmtvannsberedere (inntil 0,5 mill. kroner)
- Oppgradering av felles sikringsskap (0,8–1 mill. kroner)

Styret vil også vurdere utskifting av takvifter, samt energitiltak som etterisolering av tak og luft-til-vann varmepumpe, avhengig av teknisk og økonomisk gjennomførbarhet.

Sameiet har ikke tilstrekkelige disponible midler til å dekke de nødvendige investeringene. Styret foreslår derfor å øke felleskostnadene med 8,5 % fra 01.07.2026. Midlene skal benyttes til finansiering av prioriterte vedlikeholdstiltak, enten gjennom direkte dekning av kostnader, låneopptak på inntil 6 millioner kroner, eller en kombinasjon av begge deler.

Vedtak:

Felleskostnadene økes med 8,5 % fra 01.07.2026. Økningen skal benyttes til finansiering av prioriterte vedlikeholdstiltak, herunder låneopptak på inntil 6 millioner kroner.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Simon Hammerstad, ble valgt for 1 år i 2025, på valg.

Vedtak:

Simon Hammerstad gjenvalgt for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Wilhelm Gran valgt for 2 år i 2025, ikke på valg.
Pål Kristensen valgt for 2 år i 2025, ikke på valg.
Hilde Myhre valgt for 2 år i 2024, på valg.
Øyvind Alf Karlsen valgt for 2 år i 2024, på valg.

Vedtak:

Øyvind Karlsen gjenvalgt for 2 år.
Ellen Brustad valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Karim Happa og Ellen Brustad er på valg.

Vedtak:

Karim Happa gjenvalgt for 1 år.
Hilde Myhre valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Rolf Emilsen gjenvalgt for 1 år.
Ragnhild Rognerud gjenvalgt for 1 år.
Aase Flaaten gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Kolsåstoppen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Kvigne (sign.)	31.03.2026
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	31.03.2026
Protokollvitne	Rolf Emilsen (sign.)	30.03.2026

HUSORDENSREGLER

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

§1. Hovedregler

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

§2. Regler for parkering og kjøring

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

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

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

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

§3. Renovasjon og renhold.

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

Kildesorteringsguide

Tømmekallender 2022

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

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

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

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

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

§4. Støy og Nabovarsel

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

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

§5. Terrasse

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

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

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

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

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

§6. Lekkasjer

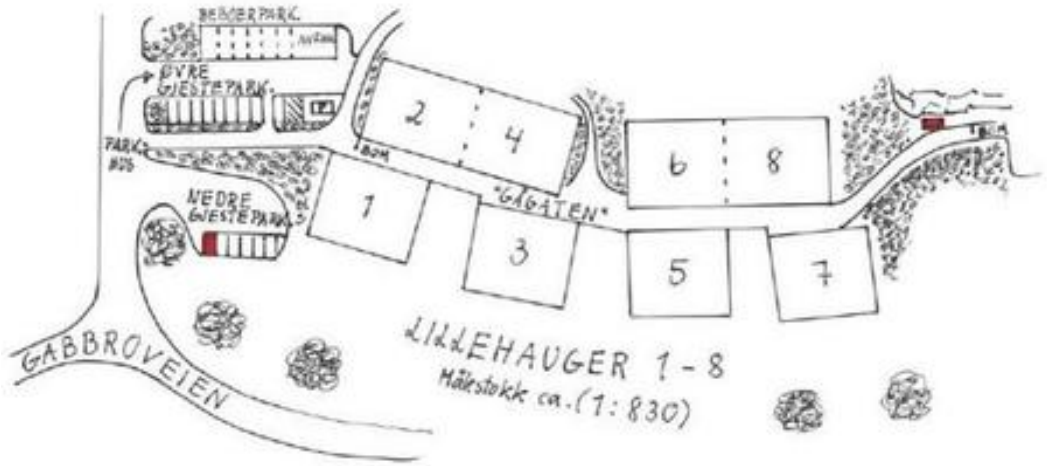
1. Sameier plikter å sette seg inn i hvor stoppekranene befinner seg i egen leilighet.
Det er viktig at alle i husstanden vet hvordan stoppekranene virker også.
2. Hovedstoppekran til hele sameiet finnes i merket bod i garasjeanlegget.

§7. Oppussing - Nabovarsel

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

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

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



Beboer er ansvarlig for skader som påføres trappeoppgangen under oppussingsperioden.

§8. Ventilasjon og avløpsrør

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

§9. Sikkerhet

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

§ 10. Brudd på husordensregler

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

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

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

§11. Husdyrhold.

1. Husdyrhold skal meldes til styret.

§12 Postkasse - dørskilt ved inngangsdør

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

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

§ 13 Hjemmeside og kontaktinformasjon

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

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

Kolsåstoppen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Kolsåstoppen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Kolsåstoppen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kolsåstoppen Boligsameie

Tid: tirsdag 24.03.2026 kl. 18:30
Sted: Gjettum Skole

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 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 150 000,- 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 Kolsåstoppen Boligsameie. Kolsåstoppen 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.

Kolsåstoppen 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.

5.2 Vedtektsendring - § 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Styret ønsker å fjerne deler i § 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett, der styret skal godkjenne ved påtegning på skjøtet.

Denne bestemmelsen er tinglyst som en urådighet i grunnboken. Det vil si at når en leilighet selges, og skjøtet skal sendes inn til tinglysing, så må styret enten legge ved en erklæring om at de samtykker, eller så må de samtykke på skjøtet. Det sier seg selv at dette kan være tungvint og forsinke salgsprosessen.

Tidligere kunne styret gi ABBL fullmakt til å signere på skjøtene, men dette blir ikke gjort av ABBL lenger. Årsaken til at ABBL skal slutte med dette, er blant annet fordi man må ha saklig grunn til å nekte en overdragelse. Den saklige grunnen må være knyttet til forhold ved kjøper. Det er svært sjelden at styret besitter slik informasjon om kjøper, og enda mindre sannsynlig at ABBL har slik informasjon. I praksis blir alle overdragelser automatisk godkjent, og bestemmelsen mister sin betydning. Styret ønsker derfor å endre vedtekten.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:

Vedtektene i dag:

§ 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

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

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

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

Endres til:

§ 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Før overtagelse gjennomføres, må totalrestanse inklusive renter og omkostninger være innbetalt sameiet ved forretningsfører.

5.3 Vedtektsendring - § 7 Boligsameiets plikter

Styret ønsker å utvide teksten som gjelder å forvalte og sikre garasjeanleggene.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:

Vedtektene i dag:

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

Endres til:

Forvalte og sikre garasjeanleggene. Styret kan installere overvåkningsutstyr i og utenfor garasjeanlegget for å sikre sameiet mot innbrudd og hærverk på kjøretøy.

5.4 Regelendring - Husordensregel § 4

Det mangler retningslinjer om støy på lørdager, som bør konkretiseres nærmere i teksten.

Forslag til vedtak: Husordensreglene i dag:
Vis hensyn ved bruk av musikkanlegg og instrumenter. Det skal være stille etter kl. 22.

Plagsom støy som boring, banking og sentrifugering må ikke forekomme etter kl. 20 på hverdager. Sentrifugering må opphøre kl. 22.

Det skal ikke forekomme støy i det hele tatt på søn- og helligdager

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

Plagsom støy som boring, banking og lignende må ikke forekomme etter kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager. Sentrifugering må ikke forekomme etter kl. 22.

Det skal ikke forekomme støy i det hele tatt på søn- og helligdager

5.5 Finansiering av fremtidig vedlikehold

Styret har over tid kartlagt sameiets vedlikeholdsbehov og vurderer det nødvendig å iverksette flere større tiltak de kommende årene. Samlet investeringsbehov anslås til ca. 6 millioner kroner.

Dette omfatter følgende prioriterte tiltak:

- Ny taktekking (ca. 4 mill. kroner)
- Skifte varmtvannsberedere (inntil 0,5 mill. kroner)
- Oppgradering av felles sikringsskap (0,8–1 mill. kroner)

Styret vil også vurdere utskifting av takvifter, samt energitiltak som etterisolering av tak og luft-til-vann varmepumpe, avhengig av teknisk og økonomisk gjennomførbarhet.

Sameiet har ikke tilstrekkelige disponible midler til å dekke de nødvendige investeringene. Styret foreslår derfor å øke felleskostnadene med 8,5 % fra 01.07.2026. Midlene skal benyttes til finansiering av prioriterte vedlikeholdstiltak, enten gjennom direkte dekning av kostnader, låneopptak på inntil 6 millioner kroner, eller en kombinasjon av begge deler.

Forslag til vedtak: Økningen skal benyttes til finansiering av prioriterte vedlikeholdstiltak, herunder låneopptak på inntil 6 millioner kroner.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Simon Navine Hammerstad
Styremedlem, Hilde Estelle Myhre
Styremedlem, Wilhelm Ernst Ramm Gran
Styremedlem, Øyvind Alf Karlsen
Styremedlem, Pål Kristensen
Varamedlem, Karim Happa
Varamedlem, Ellen Brustad

7.1 Valg av styreleder

Simon Hammerstad, ble valgt for 1 år i 2025, på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Wilhelm Gran valgt for 2 år i 2025, ikke på valg.
Pål Kristensen valgt for 2 år i 2025, ikke på valg.
Hilde Myhre valgt for 2 år i 2024, på valg.
Øyvind Alf Karlsen valgt for 2 år i 2024, på valg.

7.3 Valg av varamedlemmer

Karim Happa og Ellen Brustad 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
Kolsåstoppen Boligsameie
Styret

Kolsåstoppen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Simon Navine Hammerstad, Lillehauger 7
Styremedlem, Hilde Estelle Myhre, Lillehauger 1
Styremedlem, Wilhelm Ernst Ramm Gran, LILLEHAUGER 1
Styremedlem, Øyvind Alf Karlsen, Lillehauger 6
Styremedlem, Pål Kristensen, Lillehauger 1
Varamedlem, Karim Happa, Lillehauger 6
Varamedlem, Ellen Brustad, Toppåsveien 1 A

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kolsåstoppen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav

innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 454.643,-. Det er budsjettert med et overskudd på kr 420.396,- for hele året. Sameiet har betalt kr. 381.112,- i avdrag i 2025.

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.

Styrets arbeid i perioden fremover

Styret evaluerer jevnlig tilbud fra ulike tjenesteleverandører opp mot dagens avtaler, i tilfelle enda bedre vilkår, slik at vi får mest mulig igjen ved bruk av fellesskapets midler.

Styret ønsker å trappe opp ettersyn av teknisk og mekanisk utstyr (*tavlerom* og *vifteaggregater)*, som krever spesialkompetanse.

Følgeskader på bygningsdeler eldre enn 40 år er unntatt forsikring og styret vil utarbeide en konkret vedlikeholdsplan og første prioritet er ny taktekking.

Vedlikehold og innkjøp utført i 2025

Periodisk rensing av ventilasjonsanlegget ble utført innenfor planlagte økonomiske rammer.

Det ble kjøpt toppbord til rekkverk for 13 stk terrasser, som ligger lagret i beruederrommet.

Normal ressursbruk på kontroll og ettersyn av felles bygningsmasse og tekniske installasjoner.

Kartleggingen av alle takområdene medførte tiltak på membran og beslag for å øke brukstiden.

Planlagt vedlikehold i 2026

Siste spyling av rør- og avløpssystem ble utført i 2021 og ny rens utføres i løpet av året.

Forsikringssak krever skadetakst av fasadeveggen til LH3 og kostnaden ligger i budsjettet.

Fullføre vask av fasaden mot Kolsåstoppen for Lillehauger 2, 4, 6 og 8 planlegges utført i år.

I tillegg kommer reparasjon for normal slitasje i forhold til forsvarlig bruk og sikkerhetshensyn.

3-5 års vedlikeholdsplan

Diverse rapporter og kontroller tilsier følgende prioriteringer ;

- Taktekking - ny membran og beslag for LH 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og carport.
- Eltavler - bytte skrusikringer til automatsikringerfor ølt elsikkerhet.
- OSO beredere 2003 - Teknisk levetid 15-20 og Reell levetid 25-30.
- Garasjeanlegget - bytte isolasjonsplatene i taket etter behov.

Nyttig informasjon

Det er verd å nevne at styret har inngått følgende avtaler ;

- Norgespris som gjelder strøm til felles varmtvann, oppvarming, lys og lading av elbil.

- En justert forvaltningspakke, hvorpå juridisk og teknisk bistand faktureres utenom.
- Advokathjelp tilbys via sameiets medlemskap i Huseierne, hvorav 2 timer er gratis.
- Felles tjenestetilbyder for sommer- og vinterdrift for gunstig helårsrabatt.
- VB rør tilbyr avslag på timepriser og materiell til alle beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kolsåstoppen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 710 156	5 066 382	5 710 100	5 888 541
Annen driftsinntekt	2	40 677	55 933	51 910	55 000
Sum inntekter		5 750 833	5 122 315	5 762 010	5 943 541
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	114 100	154 100	171 150
Kostnad lokaler	4	2 466 424	2 237 533	2 514 000	2 483 250
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	4 890	7 501	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold	6	267 557	455 507	260 000	300 000
Påkostning, rehabilitering, investering	7	0	14 250	0	0
Annen driftskostnad	8	942 605	937 888	912 000	1 068 066
Sum kostnader		3 841 216	3 766 779	3 840 100	4 042 466
Resultat før finansielle poster		1 909 617	1 355 537	1 921 910	1 901 075
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	27 808	34 364	6 867	3 000
Finanskostnad	10	1 482 782	1 597 020	1 508 381	1 425 000
Sum finansielle poster		-1 454 974	-1 562 655	-1 501 514	-1 422 000
Årsresultat		454 643	-207 119	420 396	479 075

Balanse Kolsåstoppen 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		6 878	1
Andre fordringer	11	44 718	38 193
Sum fordringer		51 596	38 194
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 160 913	1 145 030
Sum omløpsmidler		1 212 509	1 183 224
Sum eiendeler		1 212 809	1 183 524

Balanse Kolsåstoppen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-20 683 015	-21 137 658
Sum egenkapital		-20 683 015	-21 137 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	21 499 527	21 880 639
Sum langsiktig gjeld		21 499 527	21 880 639
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		257 385	336 261
Forskudd innbetalinger		74 347	33 518
Annen kortsiktig gjeld	16	64 566	70 764
Sum kortsiktig gjeld		396 298	440 543
Sum gjeld		21 895 825	22 321 182
Sum egenkapital og gjeld		1 212 809	1 183 524

Kolsåstoppen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Simon Navine Hammerstad Styreleder	Wilhelm Ernst Ramm Gran Styremedlem	Pål Kristensen Styremedlem
Hilde Estelle Myhre Styremedlem	Øyvind Alf Karlsen 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	3 794 804	3 534 438	3 794 767	4 010 541
Avdrag ordinære lån	362 016	361 008	362 000	453 000
Renter ordinære lån	1 553 336	1 170 936	1 553 333	1 425 000
Sum	**5 710 156**	**5 066 382**	**5 710 100**	**5 888 541**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	0	2 183	0	0
Diverse inntekter	0	224	0	0
Strøm el-bil	40 677	29 506	51 910	55 000
Tilskudd Enova	0	24 021	0	0
Sum	**40 677**	**55 933**	**51 910**	**55 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	140 000	100 000	140 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	14 100	14 100	21 150
Sum	**159 740**	**114 100**	**154 100**	**171 150**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	550	2 000	3 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 305 110	1 170 200	1 350 000	1 425 000
Vaktmestertjenester	60 226	287 795	153 000	75 000
Lys, varme, energi	441 391	373 289	450 000	437 000
Renhold	130 239	121 208	124 000	126 750
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	165 004	132 764	170 000	189 000
Sommer- og vinterkostnader	364 454	151 726	265 000	227 000
Sum	**2 466 424**	**2 237 533**	**2 514 000**	**2 483 250**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	2 642	7 371	0	10 000
Driftsmateriale	2 248	130	0	10 000
Sum	**4 890**	**7 501**	**0**	**20 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	137 327	277 999	120 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	130 230	162 979	40 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	9 994	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	100 000
Forsikringsskadesaker	0	4 535	0	0
Sum	**267 557**	**455 507**	**260 000**	**300 000**

Note 7 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Ladeanlegg	0	14 250	0	0
Sum	0	14 250	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	147 511	172 408	143 000	151 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	0	5 000
Honorar for teknisk rådgivning	14 531	9 300	0	15 000
Kontorrekvisita	931	0	0	3 000
Elektronisk kommunikasjon	4 110	531	0	5 500
Porto og andre forsendelseskostnader	2 825	6 306	9 000	4 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	486 700	447 909	452 000	568 866
Kontingenter	3 200	3 100	3 500	3 500
Gave, blomster	0	1 435	2 000	1 500
Kontingent boligbyggelaget	0	0	500	500
Forsikringspremie	274 584	287 892	290 000	300 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	550	1 772	2 000	1 500
Bank og kortgebyrer	6 310	6 139	5 000	6 200
Kostnader for bomiljøtiltak	1 353	1 096	5 000	2 000
Sum	**942 605**	**937 888**	**912 000**	**1 068 066**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	589	370	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	0	6 867	3 000
Renter plasseringskonto	27 218	33 994	0	0
Sum	**27 808**	**34 364**	**6 867**	**3 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 482 782	1 597 020	1 508 381	1 425 000
Sum	**1 482 782**	**1 597 020**	**1 508 381**	**1 425 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	44 718	38 193
Sum	**44 718**	**38 193**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	613 103	405 819
Sparekonto Boligbanken	22 900	214 057
Boligbanken Plasseringskonto 31+	524 911	525 153
Sum	**1 160 913**	**1 145 030**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-21 137 658	-20 930 540
Fra årets resultat	454 643	-207 119
Sum annen egenkapital	-20 683 015	-21 137 658
Sum egenkapital	-20 683 015	-21 137 658

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	21 499 527	21 880 639
Sum	**21 499 527**	**21 880 639**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Div vedlikehold
Lånenummer:	**96660158135**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	15.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	22 411 857
Lånesaldo 01.01:	21 880 639
Avdrag i perioden:	381 112
Lånesaldo 31.12:	**21 499 527**
Saldo 5 år frem i tid:	19 062 634

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158135	3	304 062	912 186
	3	301 289	903 867
	1	294 356	294 356
	1	292 970	292 970
	5	288 672	1 443 360
	1	285 899	285 899
	8	278 966	2 231 728
	8	272 034	2 176 272
	4	270 647	1 082 588
	4	266 488	1 065 952
	8	263 715	2 109 720
	2	259 555	519 110
	6	254 009	1 524 054
	2	249 849	499 698
	2	248 463	496 926
	3	212 414	637 242
	4	204 095	816 380
	4	199 935	799 740
	3	195 775	587 325
	9	190 229	1 712 061
	4	186 070	744 280
	2	181 910	363 820

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	64 566	70 634
Utleggskonto	0	130
Sum	**64 566**	**70 764**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	742 681	1 285 530
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	454 643	-207 119
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-380 305	-339 072
Årets endring disponible midler	74 338	-546 191
Disponible midler UB	816 211	742 681

Resultat og balanse med noter for Kolsåstoppen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kolsåstoppen Boligsameie

Styreleder	Simon Navine Hammerstad (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Hilde Estelle Myhre (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Wilhelm Ernst Ramm Gran (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Øyvind Alf Karlsen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Pål Kristensen (sign.)	11.03.2026

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 Kolsåstoppen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolsåstoppen 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: X23C5-LIMXM-X8ZDI-IECKL-R6W9U-M5FIW

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: X23C5-LIMXM-X8ZDI-IECKL-R6W9U-M5FIW

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
2026-03-12 17:02:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X23C5-LIMXM-X8ZDI-IECKL-R6W9U-M5FIW

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 24.04.26 Side 1 av 1

Kolsåstoppen Boligsameie		**Vår ref.:**	35/31
LILLEHAUGER 6		**Type:**	Sameie
1352 KOLSÅS		**Eiere:**	Kirsti Hanekamhaug
Organisasjonsnr:	871 258 872	**Seksjonsnr:**	31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 670**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 862
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 348
	AVDRAG LÅN	460

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	246 824	Gjeld siste årsoppg.:	248 469
Klient ajourf. lån:	21 357 776,50	Klient gj. s. årsoppg.:	21 499 526

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660158135, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 266

Saldo per 24.04.2026: 21 357 777

Andel av saldo: 246 825

Første termin/første avdrag: 15.09.2023 (siste termin 15.06.2048)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Simon Navine Hammerstad
Adresse:	Lillehauger 7
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
E-post:	post@ktbs.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

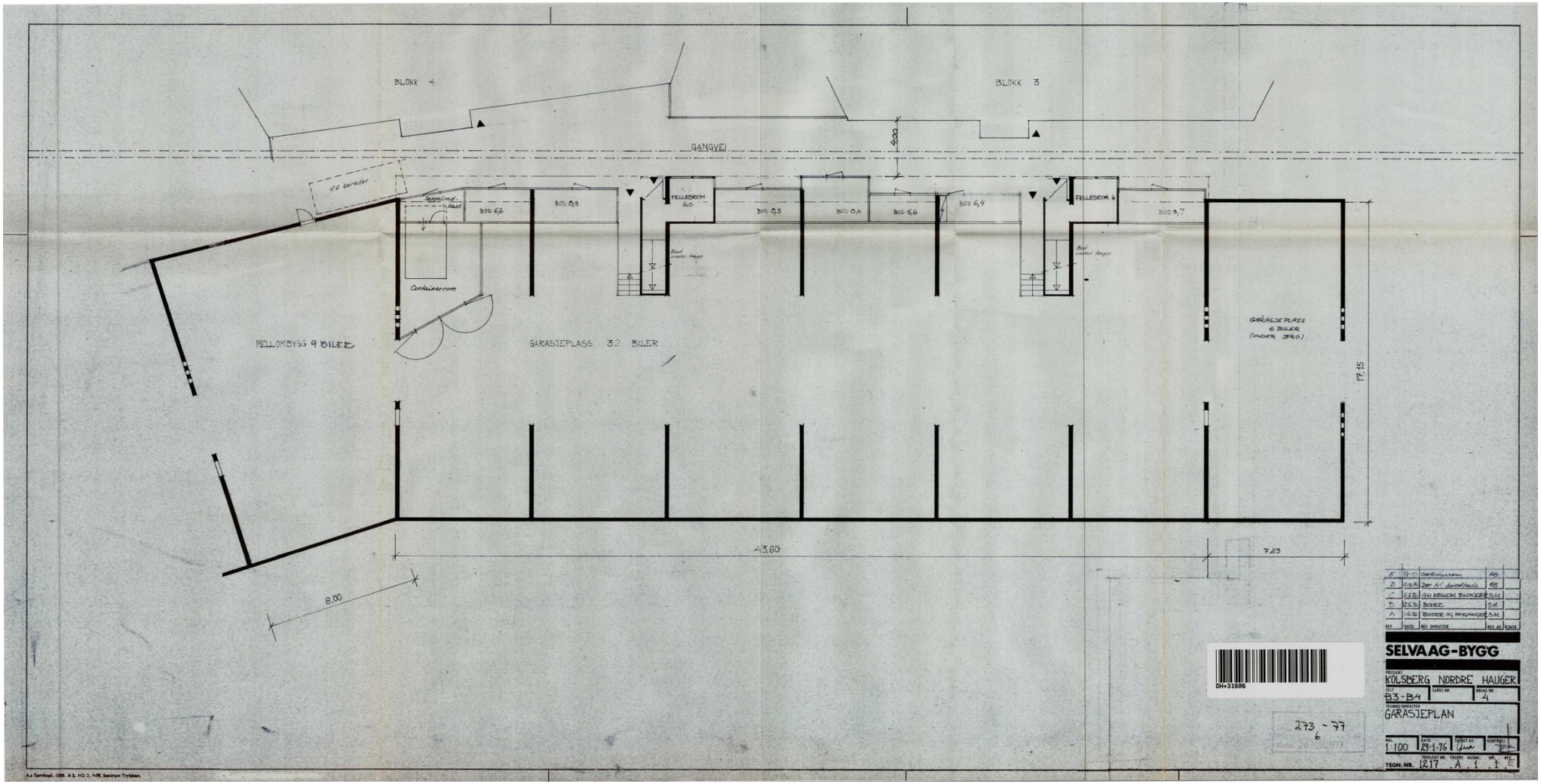
		Gjeld:	248 469	Andre inntekter:	321
Annen formue:	10 290	Utgifter:	17 136		

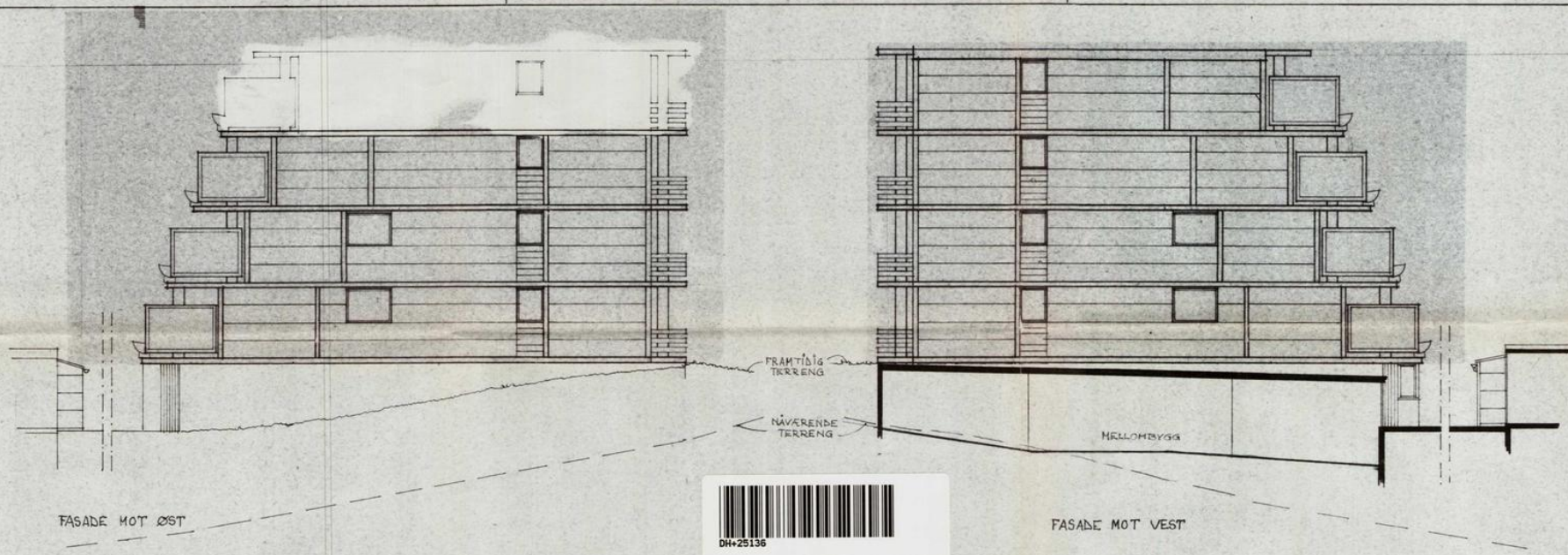
8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	89/314 - seksjon:31
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441828

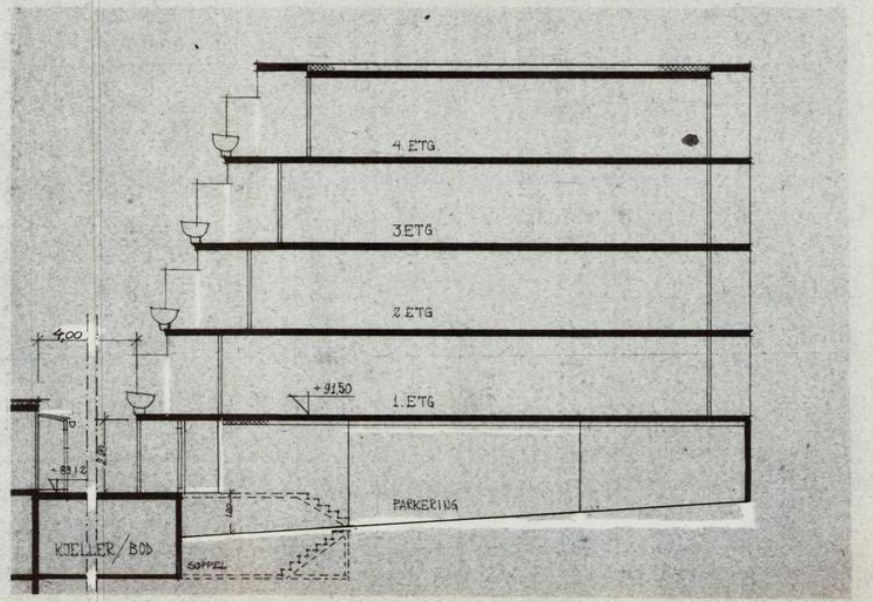

BLOKK 4
BLOKK 3
GANGVEI
4.00
VV. beredet
Søppelrom
Kjøl
BOD 6,6
BOD 6,8
FELLESROM 6.0
BOD 6,3
BOD 6,6
BOD 5,6
BOD 6,4
FELLESROM 6
BOD 8,7
Container rom
MELLOMBYGG 9 BILER
GARASJEPLASS 32 BILER
GARASJEPLASS 6 BILER (UNDER 3RO)
17.15
43.60
7.23
8.00
SELVA AG-BYGG
KOLSBERG NORDRE HAUGER
B3-B4
GARASJEPLAN
1:100
29-1-76
12.17 . A . 1 . 1
DN+31696
273 - 77
6



FASADE MOT ØST

FASADE MOT VEST

DH+25136



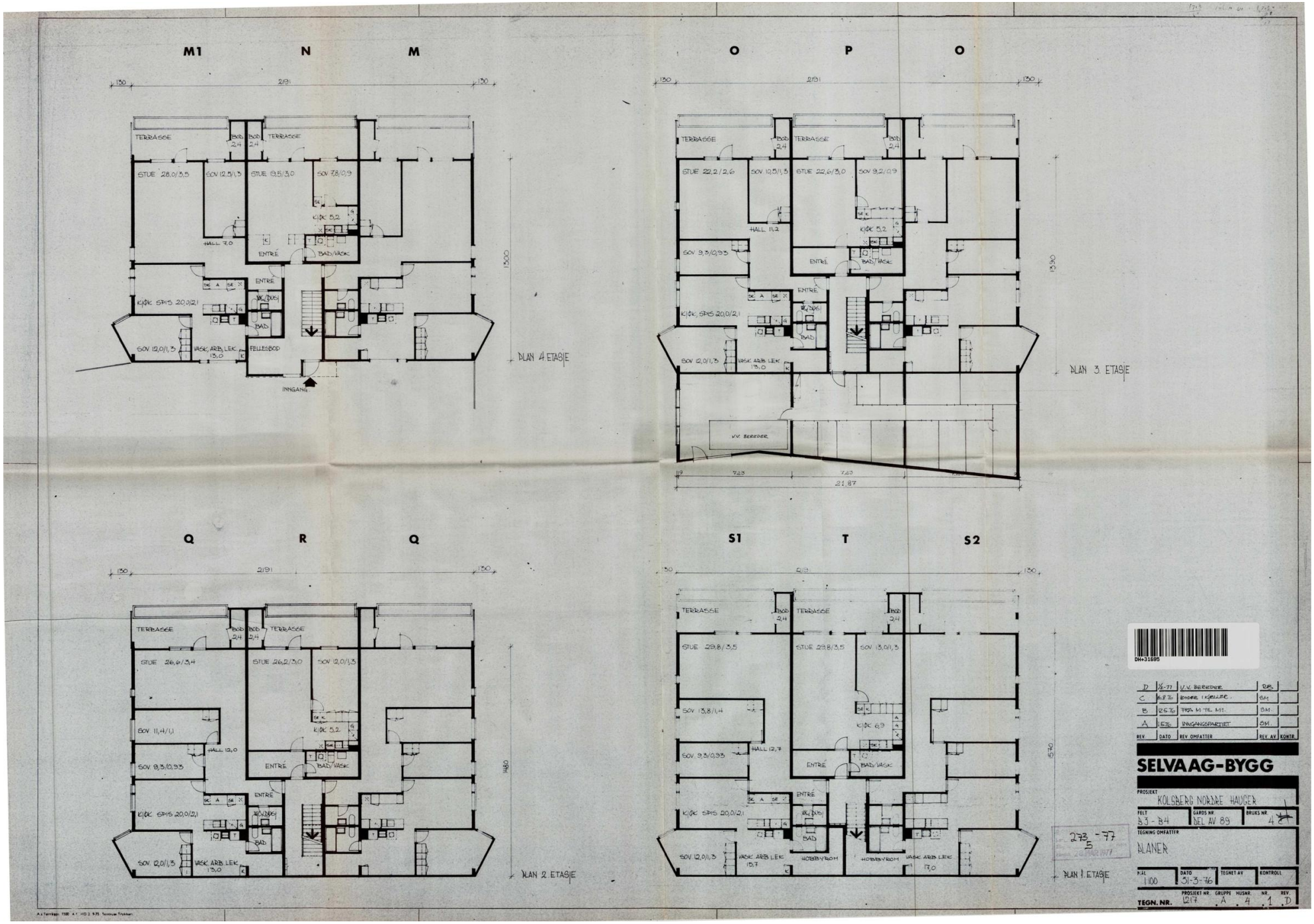
REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
B	9.8.76	Tre mellom. etasjer fjernet 3 leil.	SM	
A	15.7.6	INNVANDRINGER	SM	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: KOLSBERG NORDRE HAUGER
FELT: B3 - B4 | GÅRDS NR.: Del av 89 | BRUKS NR.: 4
TEGNING OMFATTER: FASADER OG SNITT
MÅL: 1:100 | DATO: 29.3.76 | TEGNET AV: Tekning | KONTROLL:
TEGN. NR.: PROSJEKT NR. 1217 | GRUPPE . A | HUSNR. . 2 | NR. . 7 | REV. . B

BARUM
Innk. dato 30.7.76
Saksnr. 38
Ekspedert 2 SEP 1976

A.s Terrkopl. 1000. A 2. HD 2. 9-76. Sentrum Trykkeri.



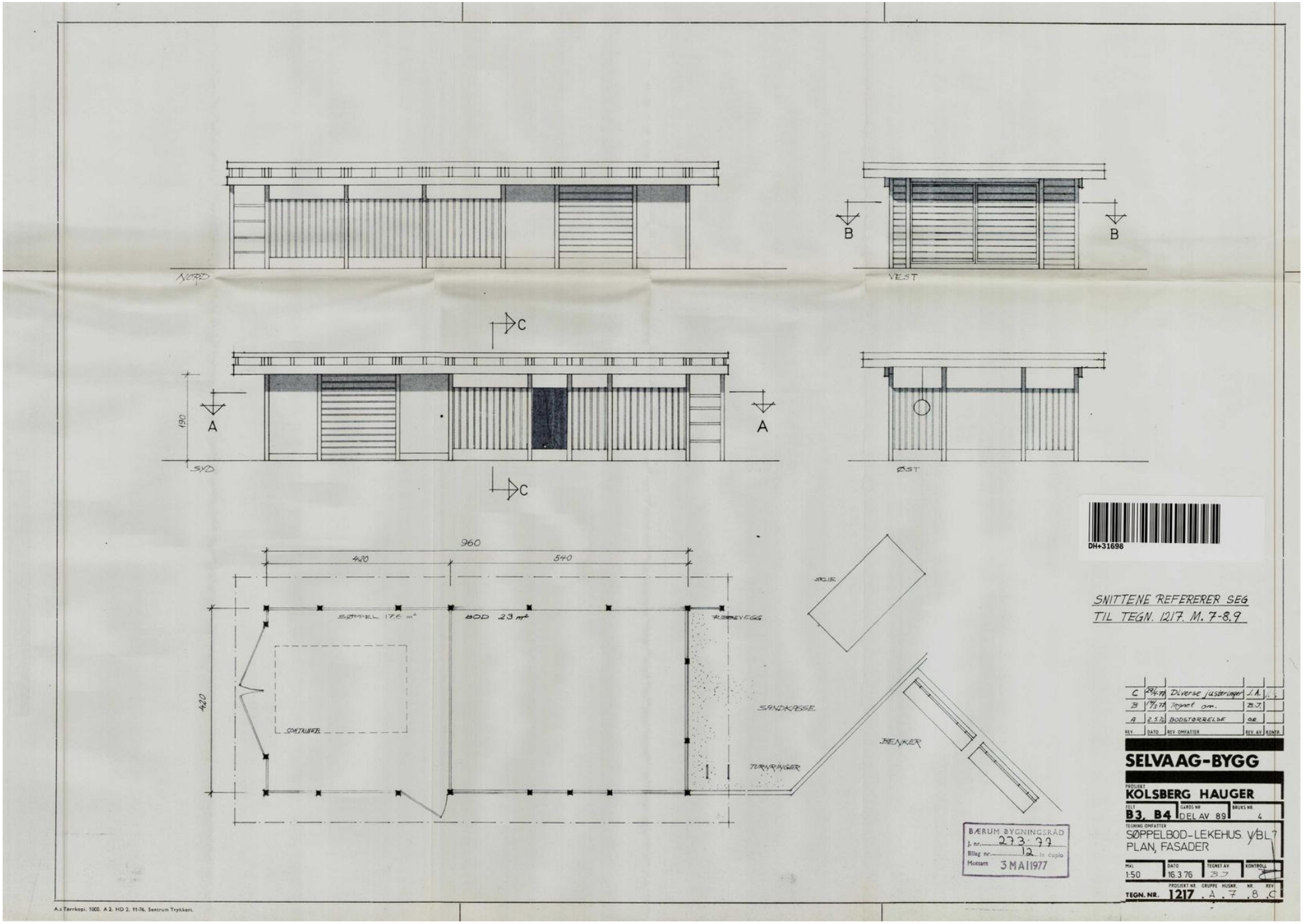
REV	DATO	REV OMFATTER	REV. AV	KONTR.
D	½-77	V.V. BEREDER	RS	
C	6/7 76	BODER I KJELLER	SM	
B	25/6	TRP M. TIL M1.	SM	
A	15/6	INNGANGSPARTIET	SM	

DH+31895

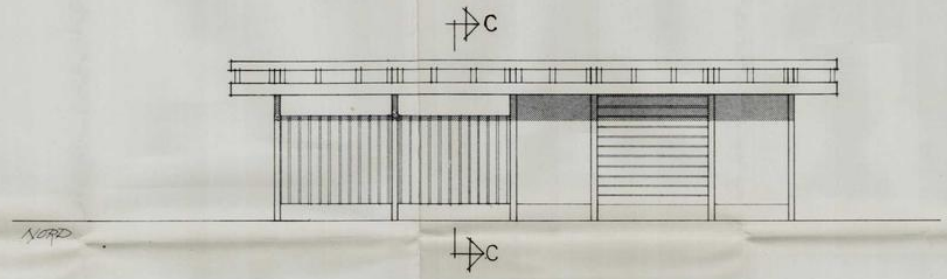
SELVAAG-BYGG

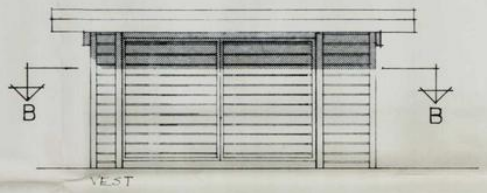
PROSJEKT: KOLSBERG NORDRE HAUGER
FELT: B3 - B4 | GARDS NR.: SEL AV 89 | BRUKS NR.: 4
TEGNING OMFATTER: PLANER
M.St. 1:100 | DATO 31-3-76 | TEGNET AV | KONTROLL
TEGN. NR. PROSJEKT NR. 1217 . GRUPPE A . HUSNR. 4 . NR. 1 . REV. D

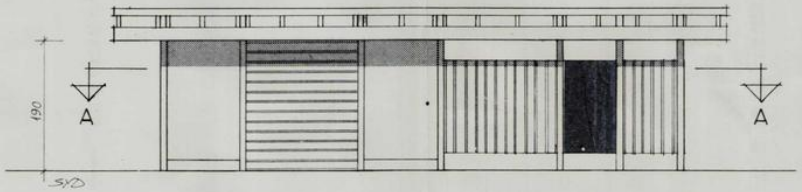
273 - 77
5

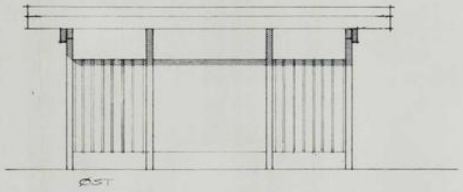


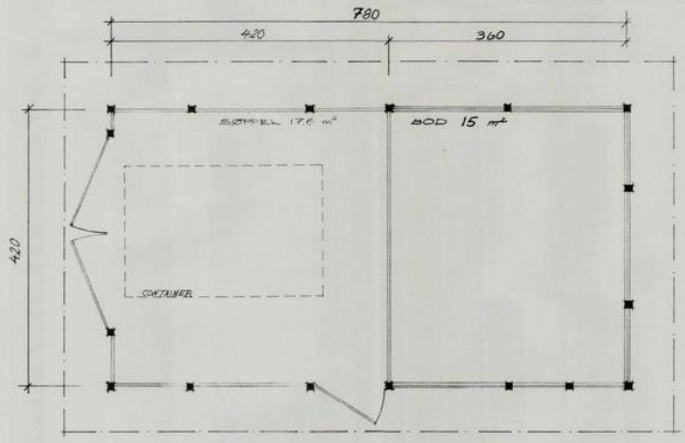
A.s Tørrkopi. 1000. A 2. HD 2. 11-76. Sentrum Trykkeri.













SNITTENE REFERERER SEG
TIL TEGN. 1217. M. 7-8.9

REV	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR
C	24/11	Diverse justeringer	J.A.	
B	1/9 77	Snudd om.	B.J.	
A	2.8.76	BODSTØRRELSE	GB	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT
KOLSBERG HAUGER

FELT	GÅRDS NR	BRUKS NR
B3, B4	DEL AV 89	4

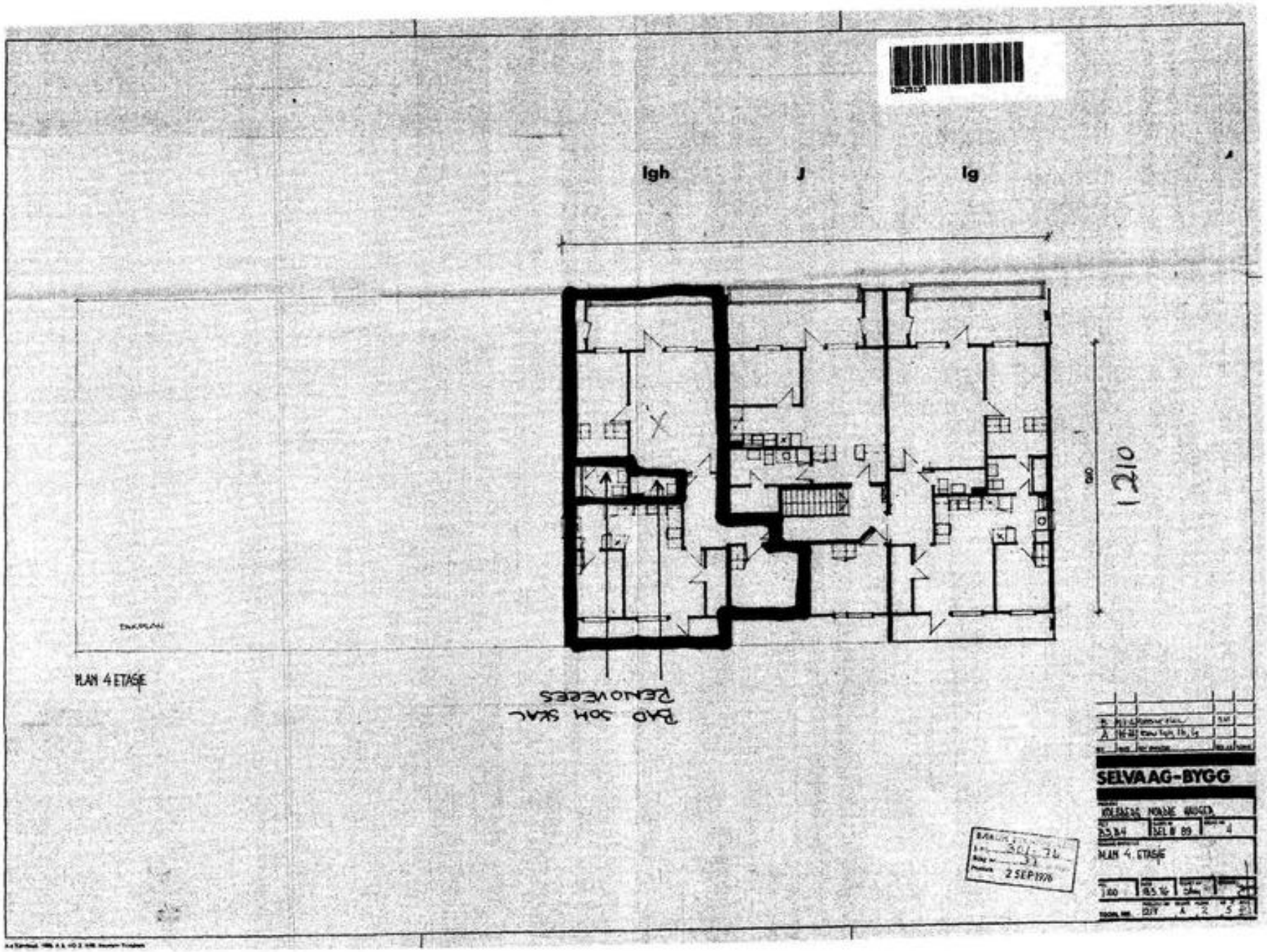
TEGNING OMFATTER
SØPPELBOD-LEKEHUS V/BL8
PLAN, FASADER

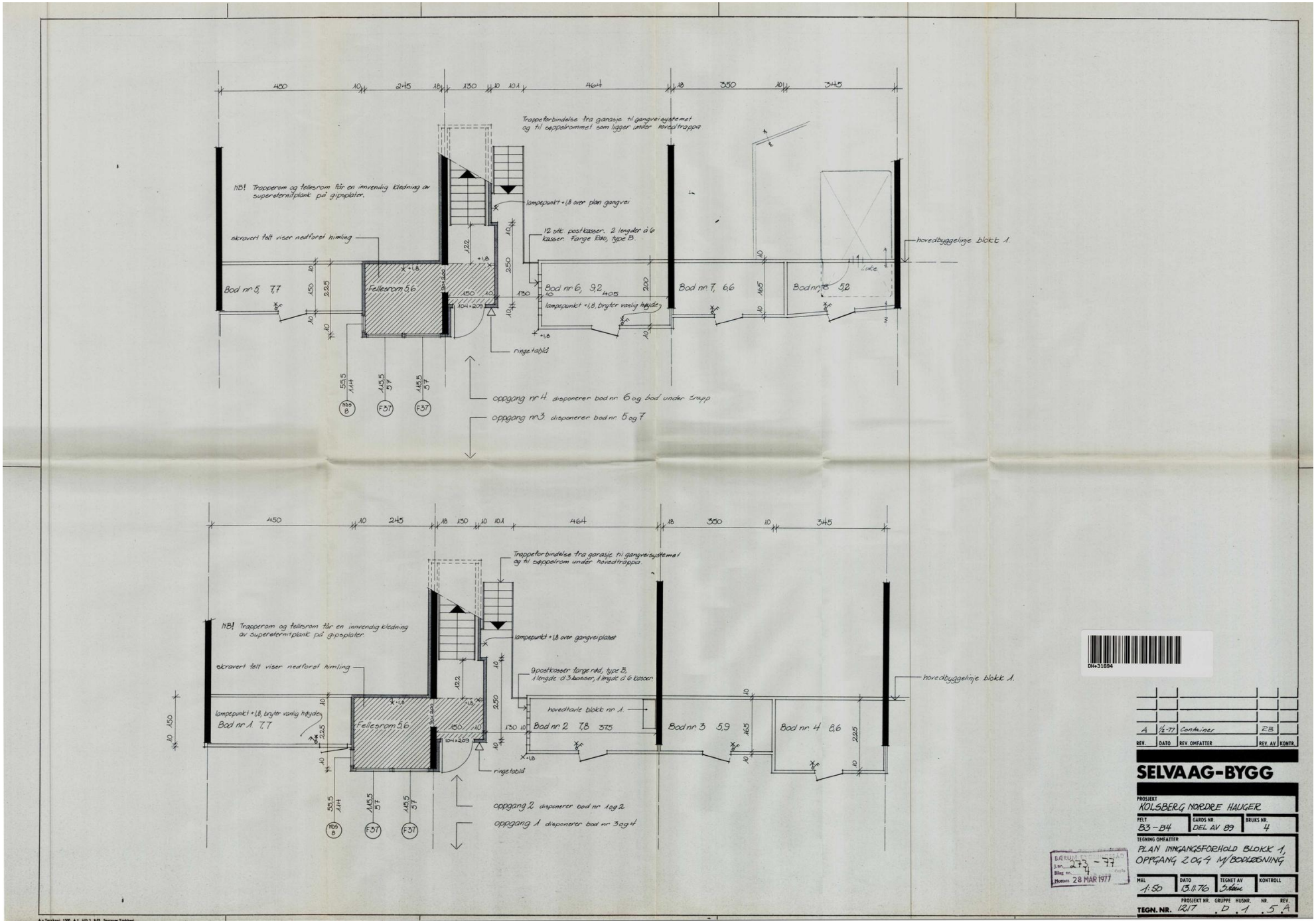
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:50	16.3.76	B.J.	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
TEGN. NR. 1217 . A . 8 . 8 . C

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journal nr. 273 77
Dato 13. Ins dupla
Mottatt 3 MAI 1977

A.s Tørrkopi. 1000. A 2. HD 2. 11-76. Sentrum Trykkeri.


igh
J
Ig
1210
PLAN 4 ETAGE
SELVAAG-BYGG
PLAN 4. ETAGE
2 SEP 1976



DN+31694

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	½-77	Containere	EB	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: KOLSBERG NORDRE HAUGER

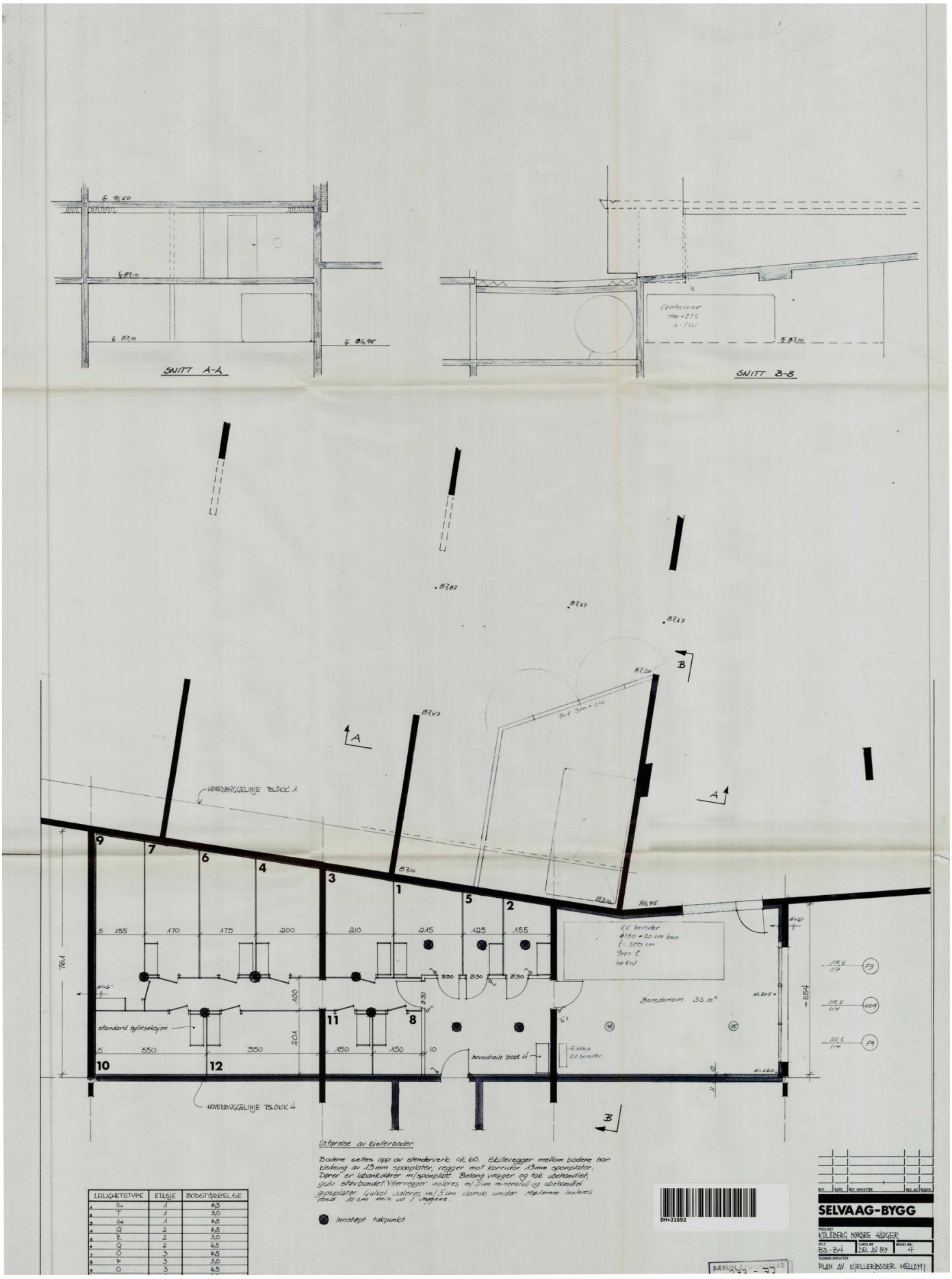
FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
B3 - B4	DEL AV 89	4

TEGNING OMFATTER: PLAN INNGANGSFORHOLD BLOKK 1, OPPGANG 2 OG 4 M/BODLØSNING

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:50	03.11.76	J. Stein	

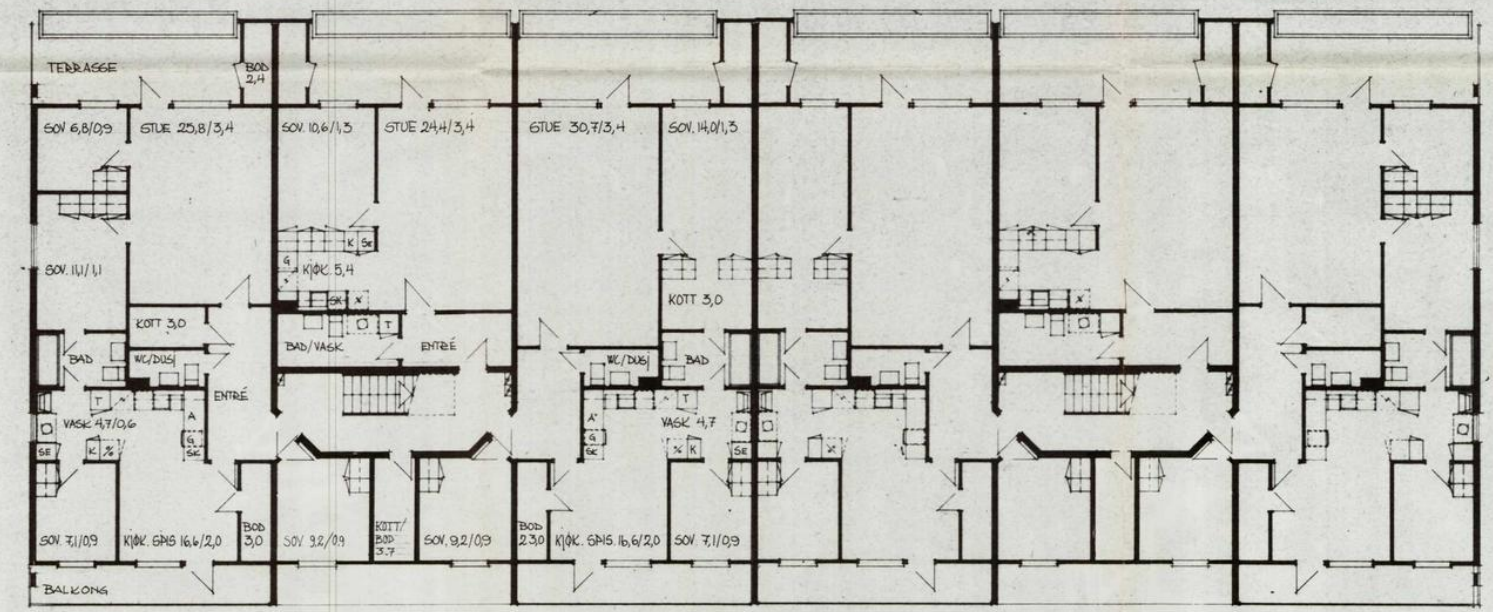
TEGN. NR. 12.17 . D . 1 . 5 . A

BÆRUM KOMMUNE Saksnr. 0477 - 77 Bilag nr. 7 Mottatt 28 MAR 1977



LEILIGHETSTYPE	ETASJE	BODSTØRRELSE
1 Bx	1	6,5
2 T	1	3,0
3 Bx	1	6,5
4 Q	2	6,5
5 P	2	3,0
6 Q	2	6,5
7 O	3	6,5
8 P	3	3,0
9 O	3	6,5

DH+25133



PLAN 2. ETASJE

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	19.5.76	DØRE STUE I E/ DØRE KOTT I D	SM.	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: KOLSBERG NORDRE HAGUER

FELT: B3, B4 | GARDS NR: DEL AV 89 | BRUKS NR: 4

TEGNING OMFATTER: PLAN 2. ETASJE

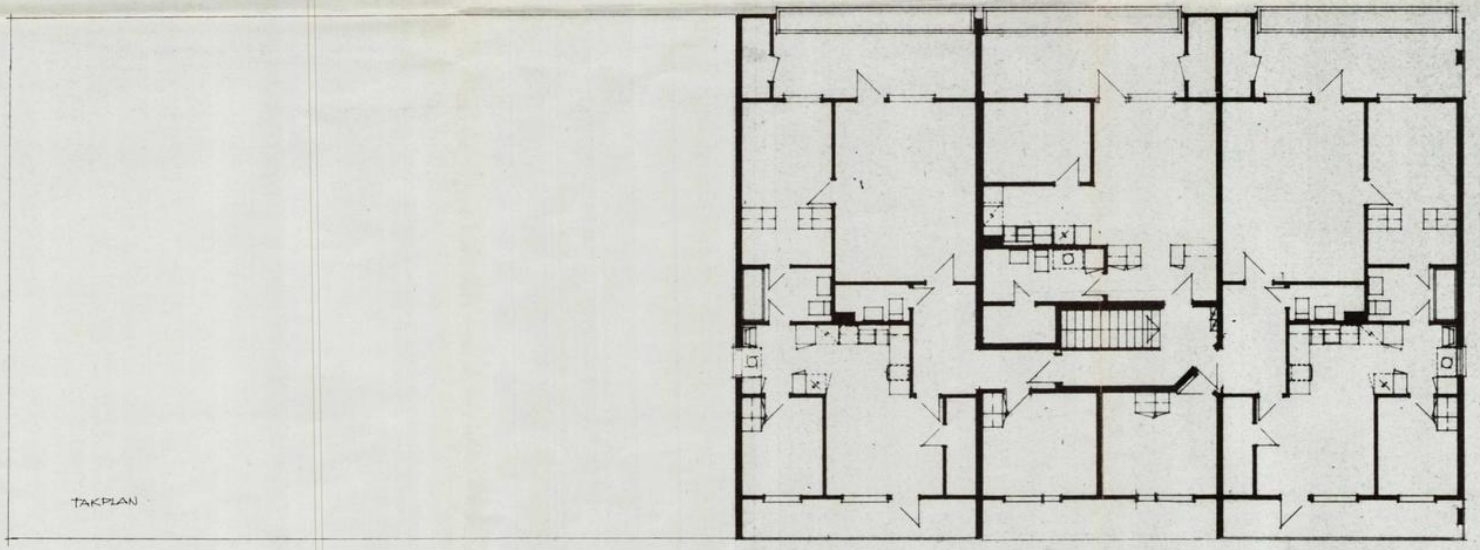
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	18.3.76	Skaar	

TEGN. NR. 1217 | PROSJEKT NR. 1217 | GRUPPE A | HUSNR. 2 | NR. 3 | REV. A

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 301 - 76
Bilag nr. 35 to kopier
Mottatt 2 SEP 1976

A.s Tanrkopi. 1000. A 2. HD 2. 1-75. Sentrum Trykkeri.

DH+25135



PLAN 4 ETASJE

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
B	10/12	FOERLYS 3 LGH.	SM	
A	8/6-76	Endr lgh, lh, lg		

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: KOLSBERG NORDRE HAUGER
FELT: B3, B4 | GARDS NR: SEL AV 89 | BRUKS NR: 4
TEGNING OMFATTER: PLAN 4. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	18.3.76	Skau	

TEGN. NR. 1217 . A . 2 . 5 F

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journal nr. 301-76
Bilag nr. 37
Mottatt 2 SEP 1976

A.s Tøyenkopi. 1000. A 2. HD 2. 1-75. Sentrum Trykkeri.

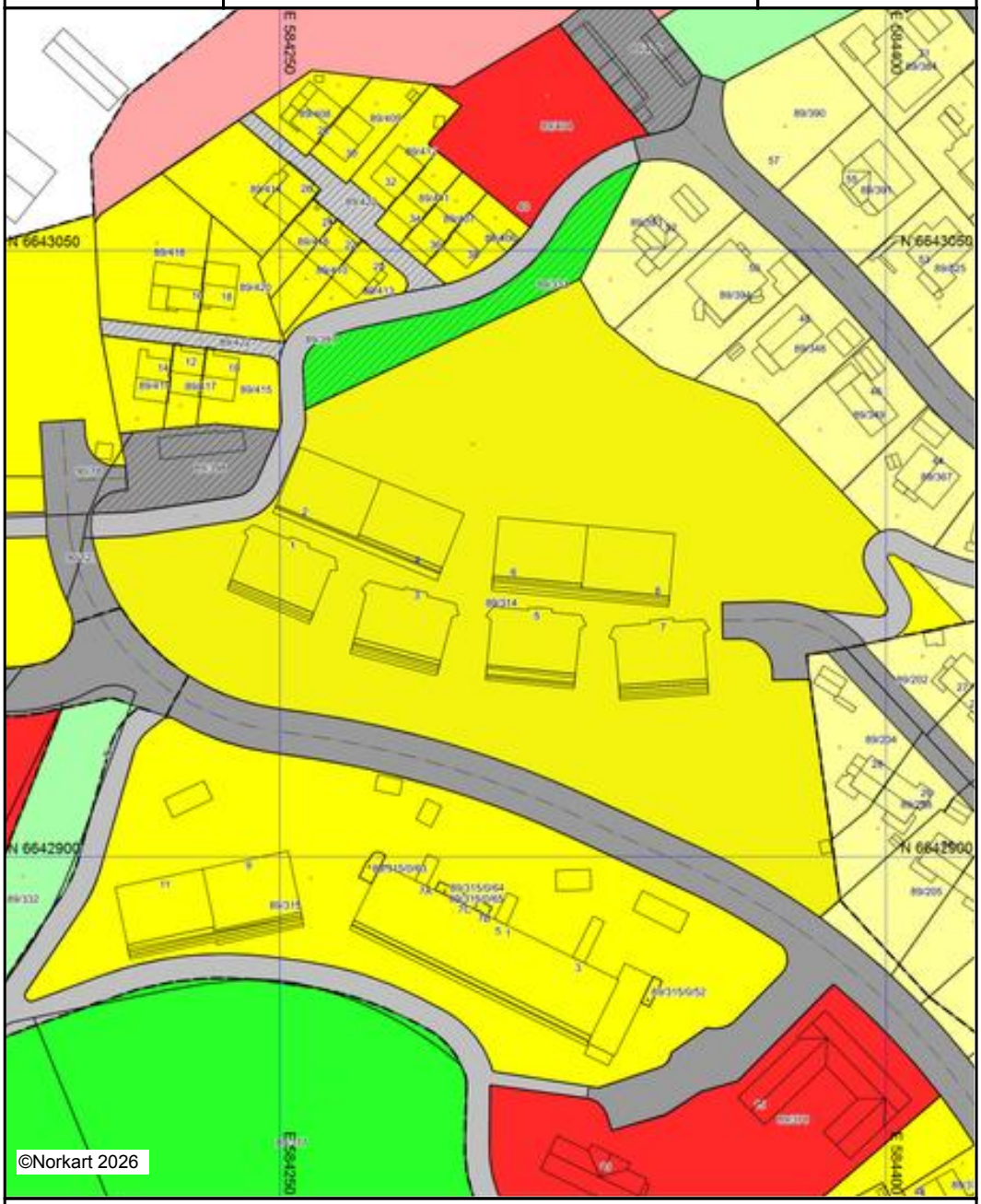
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 89/314/0/31
Adresse: Lillehauger 6
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 89/314		
Utskriftsdato	24.04.2026	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

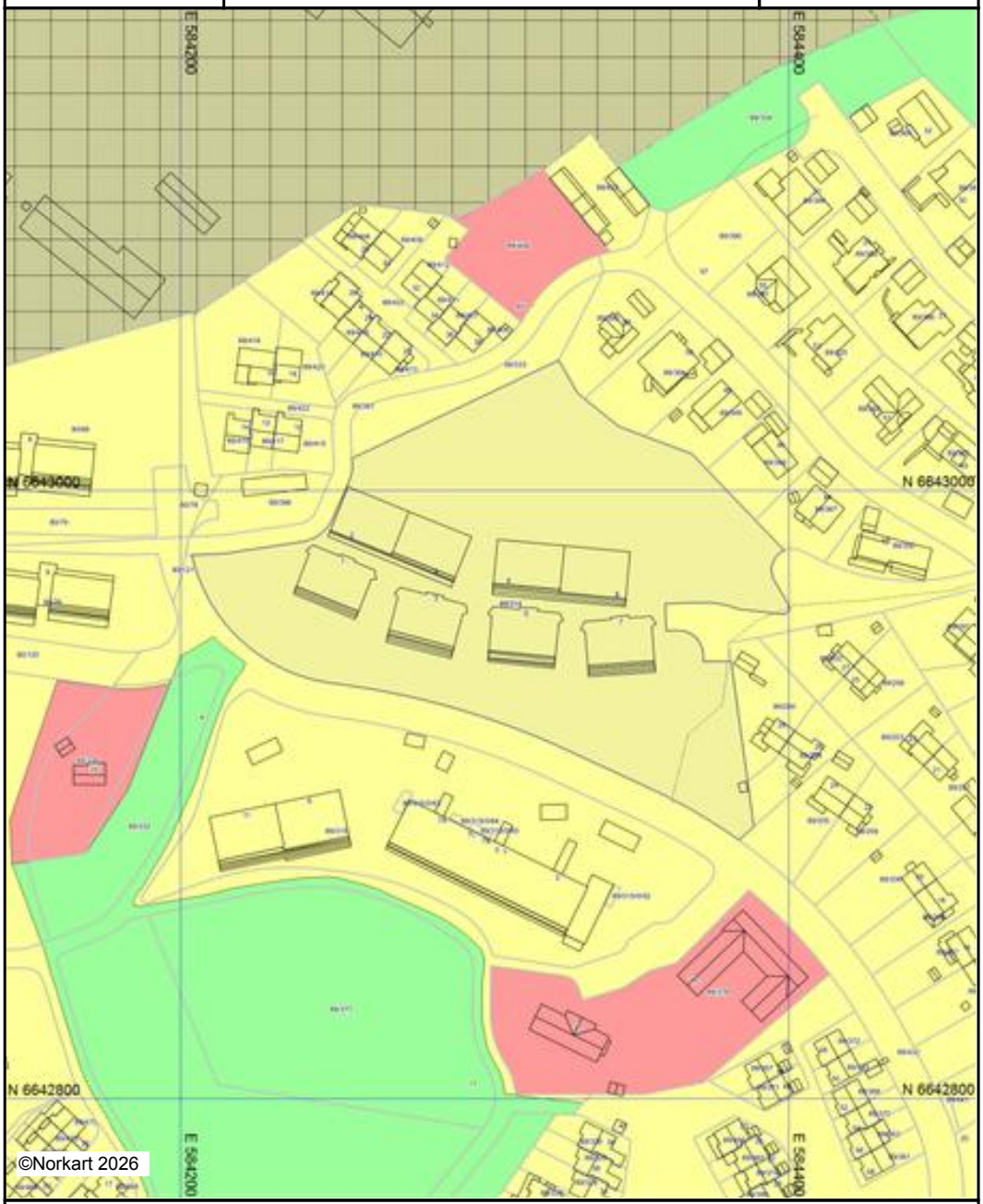
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 89/314/0/31
Adresse: Lillehauger 6
Utskriftsdato: 24.04.2026
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



Utskriftsdato: 24.04.2026

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.**	89	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Lillehauger 6, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 674 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** 15 672 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3

Utskriftsdato: 24.04.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Lillehauger 6, 1352 KOLSÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

A/S Selvaggbygg
Postboks 100, Vinderen
OSLO 3

301-76, bilag 47 TO/SN 1.11.1977

BOLIGBLOKK PÅ GNR. 89 BNR. 4, BLOKK NR. 2 AV HAUGER LILLEHAUGER NR. 6-8
BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG

En viser til Deres brev av 19. august d.å. om brukstillatelse for boligblokk på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 31. oktober d.å. hadde en ikke noe vesentlig å bemerke til selve bygningens utførelse. Eventuelle bemerkninger fra brannvesenet vil bli tilsendt senere.

Ferdigattest vil bli utstedt når utenomhusområdene er ferdigopparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen
Einar P. Olsen
e.f.

Torstein Olsen

Bærum kommune

VAledninger

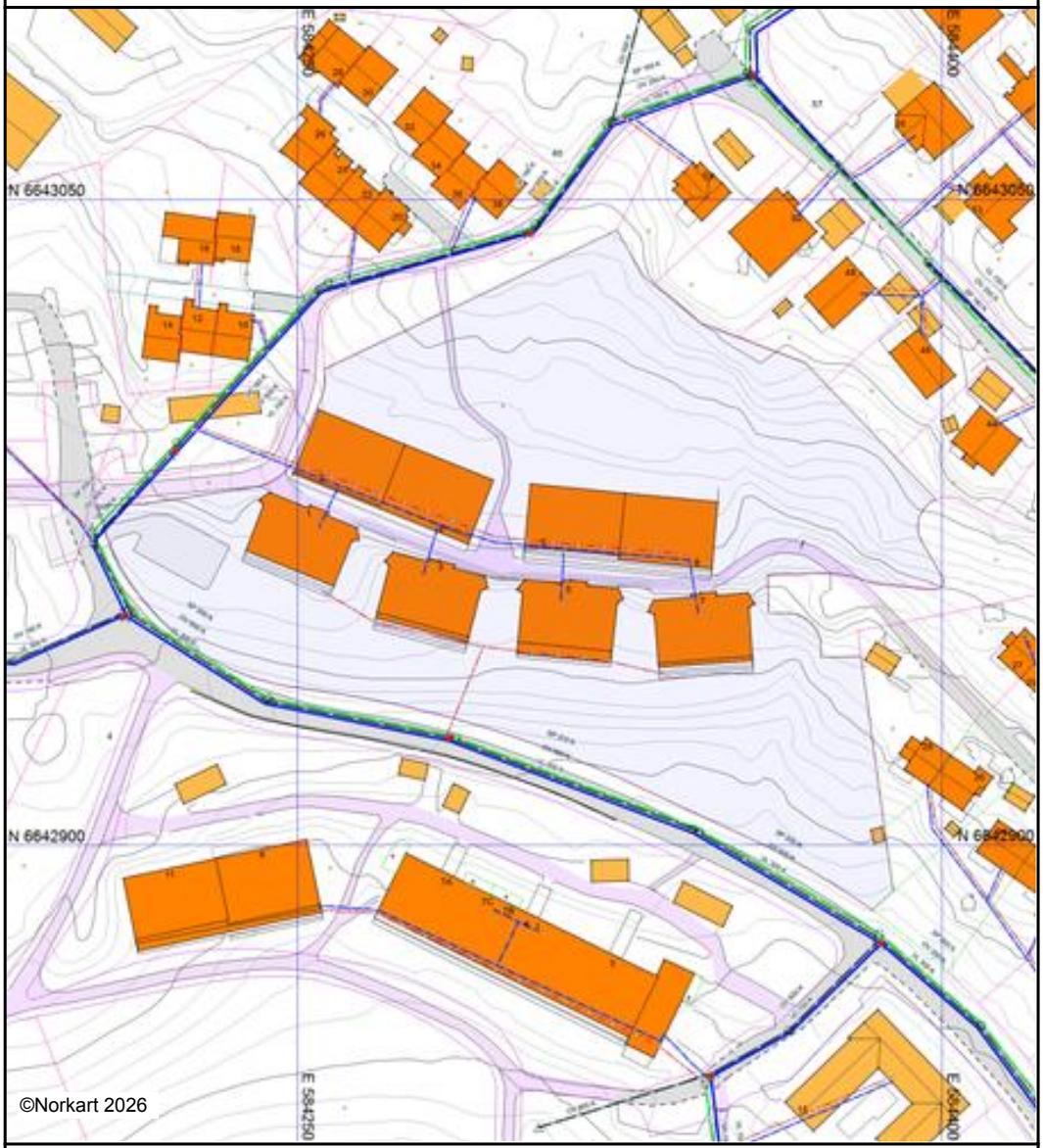
Eiendom: 89/314/0/31
Adresse: Lillehauger 6
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr 273-77

FERDIGATTEST

Adresse: Kolsberg - Nordre Hauger

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

Ferdigbesiktigelse avholdt: 15.desember 1977

Arbeidets art: Søppelcontainere

Byggherre: A/S Selvaagbygg

Anmelder: Selv

Ansvarshavende: O.ing. Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 19.12.1977

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1968223

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSBERG - NORDRE HAUGER

Fellesbestemmelser

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

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

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

Boligområder

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

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

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

Boligområdenes fellesarealer

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

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

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

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

Spesialområde (sikringssone/militærsone)
§ 11
Sikringssonen og militærsonen skal ikke bebygges. Sonene tillates inngjerdet.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 301-76

FERDIGATTEST

Adresse: Kolsberg-Nordre Hauger, Porfyrgrenda 14-24

Gnr.: 89 Bnr.: 4 Bokst.: blokk 2

Ferdigbesiktigelse avholdt: 15.desember 1977

Arbeidets art: Blokk

Byggherre: A/S Selvaagbygg

Anmelder: Selv

Ansvarshavende: O.ing. Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 19.12.1977

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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

S K J Ø T E

A/L Kolsåstoppen Borettslag under avvikling skjøter og overdrar med dette eiendommen seksjon 31 av gnr. 89 bnr. 314 og 398 i Bærum til

ELI SCHLERETH p.nr. 110453 [redacted]
WOLFGANG SCHLERETH p.nr. 070655 [redacted]

Kjøpesummen, kr. 180.100.-, er betalt.

DAGBOKFØRT
20. DEC. 88 046034
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. ~~20.000~~ 60.000.- 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~~ 100 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

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

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

A/L Kolåstoppen Borettslag
(under avvikling)

HILDE SOLBERG ØYDNE
AUT. ADV. FULLMEKTIG
Frøytunvn. 3 1340 Bekkestua

Rett underskrift bekreftes:

Georg Traheim d.y.
advokat

ERKLÆRING

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
18971 *14.10.76

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. del av 89 br.nr. 314 parsell nr. .....

Adresse Kolsberg - Nordre Hauger, Felt B3, Blokk 5 .....

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Bekkestua den 28.9.1976

Eiers egenhendige underskrift.

Solvejg Nolen

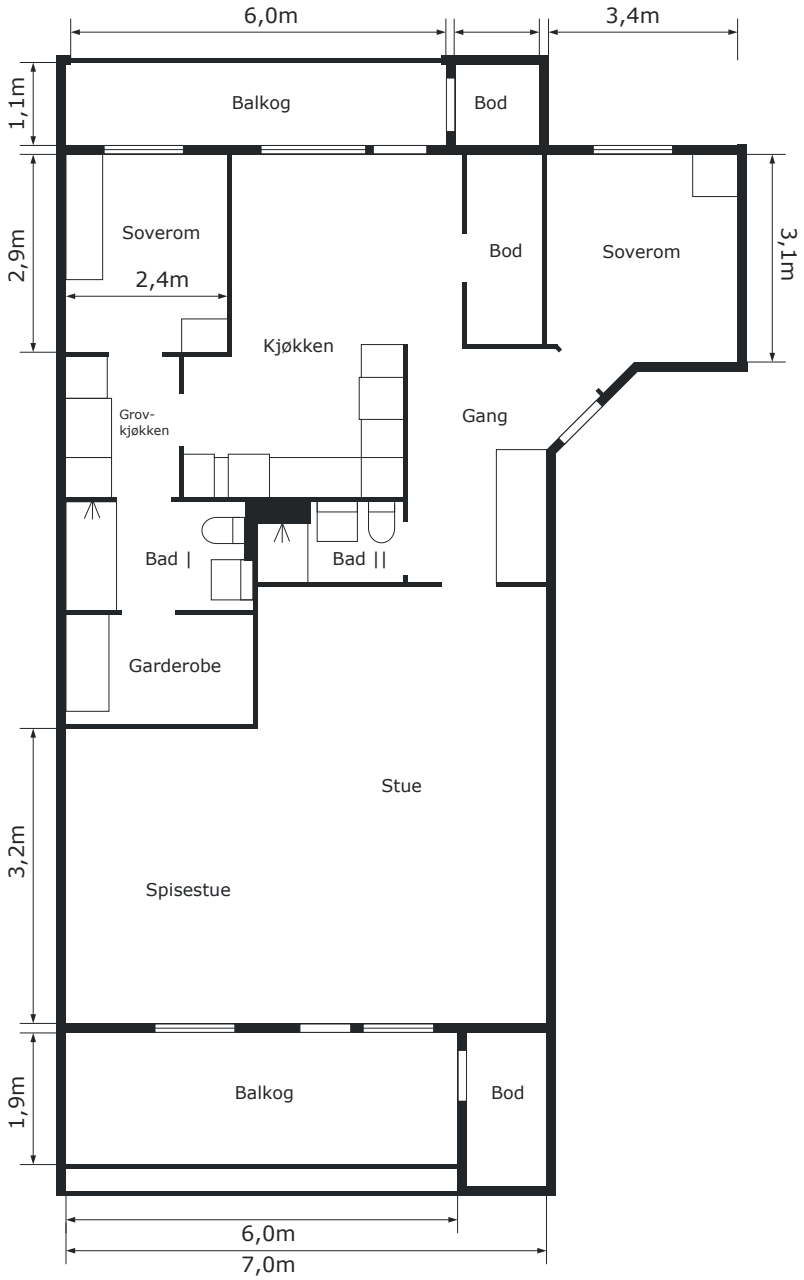
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 1000 1-76

Lillehauger 6

4. Etasje

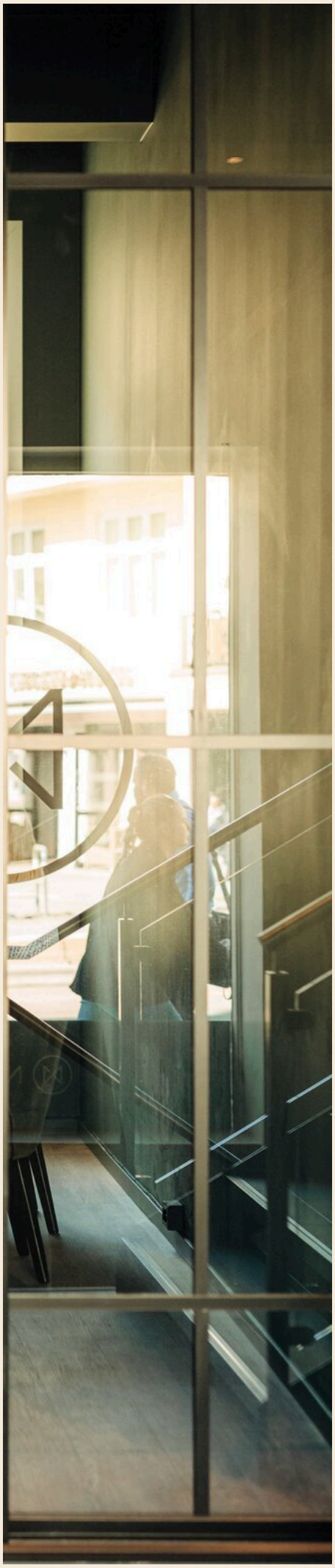


Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.



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

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

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: 45-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lillehauger 6 1352 KOLSÅS
Matrikkel: Gnr 89, bnr 314, snr 31 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)

Denne boligen er presentert av:



Celine Gruer Øveraasen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
c.gruer@nordvikbolig.no
902 83 663

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346

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