NORDVIK

Kjørbokollen 29

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kjørbokollen 29

Innhold

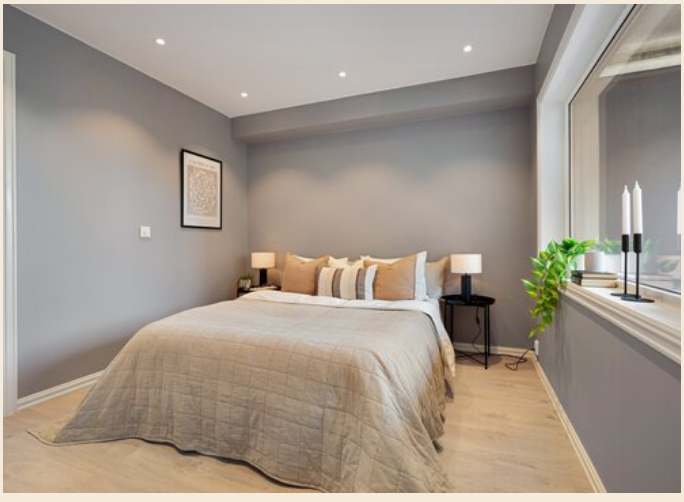
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og nyoppusset 3-roms med stor balkong på 15 kvm - Garasjeplass m/lader - Sentral beliggenhet i Sandvika

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 436,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

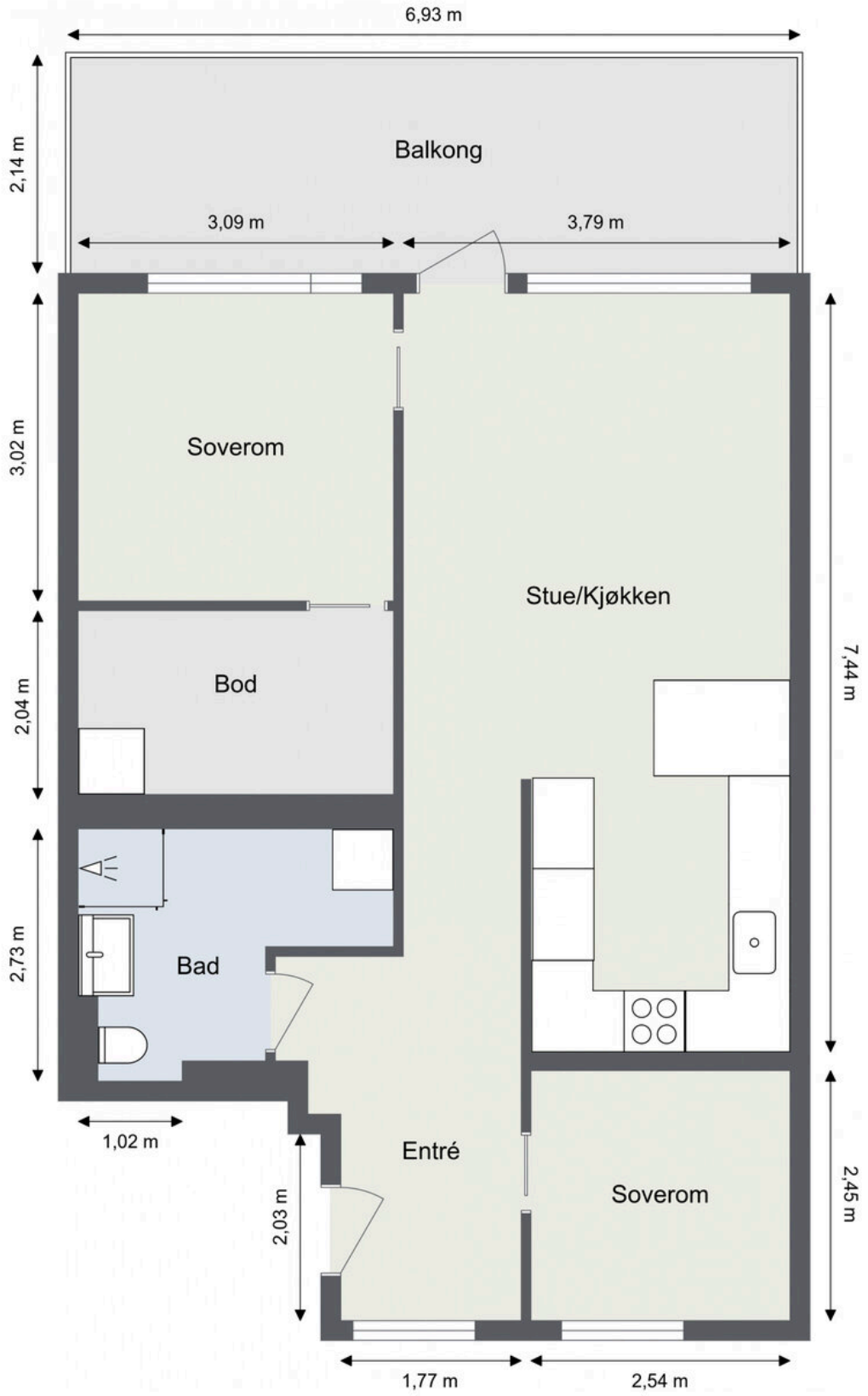
Velkommen til Kjørbokollen 29!

En moderne og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde i Sandvika. Leiligheten ble gjennomgående pusset opp i 2025 og fremstår med moderne standard med nytt kjøkken, utvidet bad og nye innvendige overflater. Boligen har en effektiv planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning og gode møbleringsmuligheter for både spiseplass og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til Sandvika sentrum, kollektivtransport og flotte turområder.

Kort om boligen:
Moderne Epok kjøkken
Romslig balkong på ca. 15 m²
Oppgradert bad fra 2026
To gode soverom
Ekstern bod i kjeller
Parkeringsplass m/lader

Velkommen på visning!

Tyder


6,93 m
2,14 m
Balkong
3,09 m
3,79 m
3,02 m
Soverom
Stue/Kjøkken
2,04 m
Bod
7,44 m
2,73 m
Bad
1,02 m
Entré
2,03 m
Soverom
2,45 m
1,77 m
2,54 m


















TIPS
ThinQ



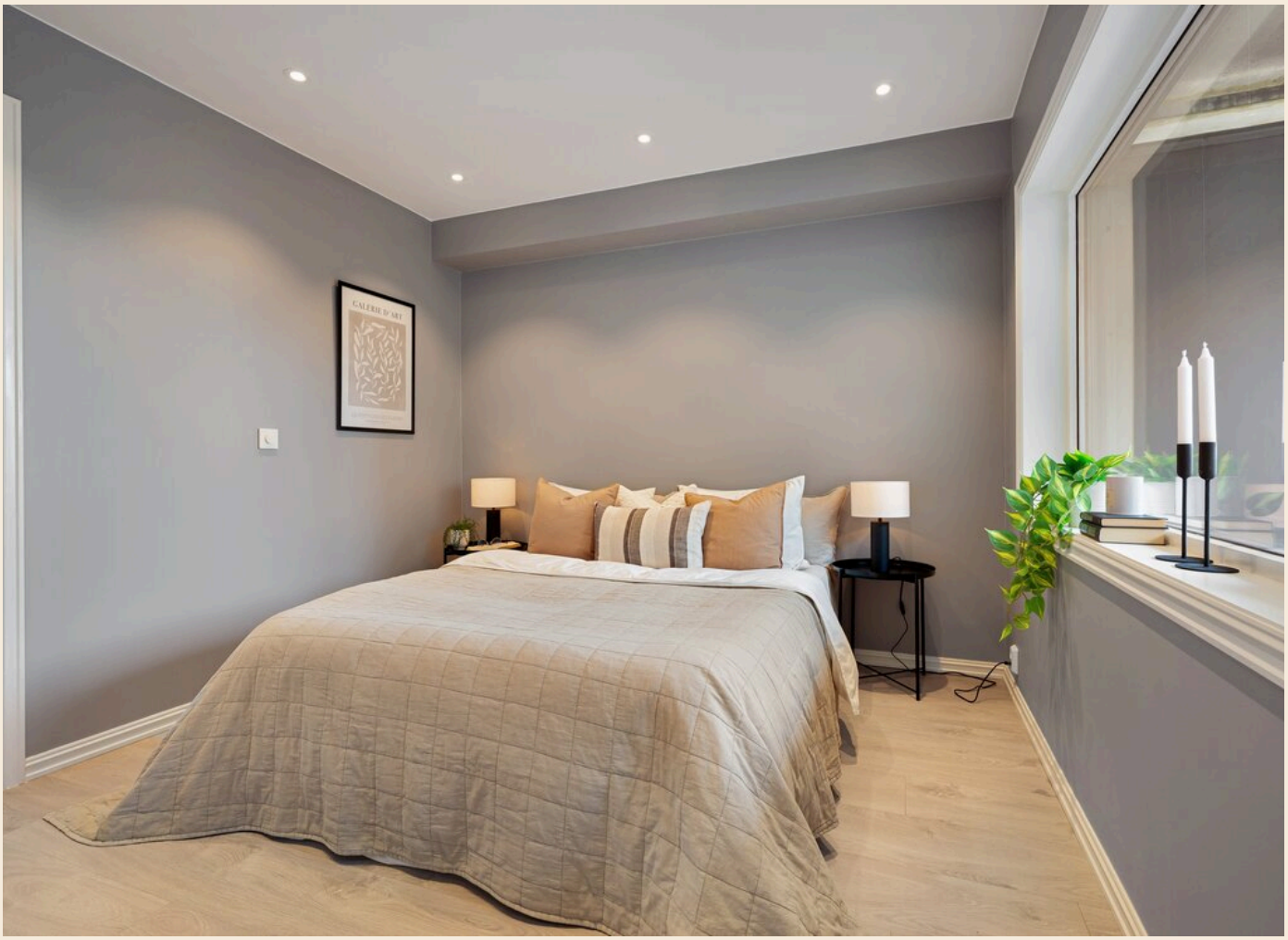




















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
45-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kjørbokollen 29, 1337 SANDVIKA
Gnr 52, bnr 147, snr 37 / Gnr 352, bnr 1 (ideell andel 6/2200) i Bærum kommune

Selger
Linh Thi Kim Hoang

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 15 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for
tidspunkt for oppmåling. I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse og balkongareal (Åpent areal/TBA). Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Standard
Entré:
Leiligheten har en praktisk entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Entréen gir en naturlig adkomst til boligens øvrige rom og bidrar til en funksjonell planløsning som utnytter arealet godt.

Stue/kjøkken:
Lys og romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spiseplass.

Kjøkken:
Moderne kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter og eksklusive materialvalg. Benkeplate og veggplate i Dekton gir et stilrent og slitesterkt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator og frittstående kjøl/frys. Det er montert automatisk vannstopper, Quooker og komfyrvakt, noe som bidrar til både funksjonalitet og trygghet i hverdagen.

Bad:
Delikat bad som ble oppgradert i 2026. Badet har flislagte overflater og er innredet med dusj med glassvegger, servant i helstøpt plate med baderomsinnredning, vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Rommet fremstår moderne og funksjonelt.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom med plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Rommene har en rolig beliggenhet i boligen og egner seg godt både som hovedsoverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Oppgraderinger:
Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2026. Oppgraderingen omfatter blant annet nytt kjøkken, utvidelse og oppussing av bad, nye innvendige overflater samt oppgradering av elektrisk anlegg med downlights. Dette gir boligen et moderne og helhetlig preg.

Oppbevaring:
Leiligheten har en innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter i hverdagen. I tillegg disponeres en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Innvendige overflater
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue/kjøkken.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 142 i sameiets fellesareal.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Boligen ble totalrenovert i 2025 med:
- Nytt kjøkken
- Utvidet og pusset opp bad.
- Nye innvendige overflater.
- Montert downlights og oppgradert elektrisk anlegg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro - strøm HH entreprenør - rør og møbler Lislegaard Bygg Og Membran -
sveisemembrand Phuoc tran - snekker arbeid
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HH entreprenør - rør og møbler Lislegaard Bygg Og Membran - sveisemembrand
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: Rett elektro - strøm i oktober /nov 2025
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway spetember 2025
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: HH entreprenør - rør og møbler september- november 2025
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: byttet nytt kjøkken , gulv malt og sparklet vegger og tak . hjelpe fra onkel og pappa.
Rett elektro - strøm HH entreprenør - rør og møbler
Phuoc tran - snekker arbeid
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: har vært dårlig trekk på ventilasjonen, men har fornyet vifte og tatt service på ventilasjonsanlegget februar 2026.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: har vært dårlig trekk på ventilasjonen, men har fornyet vifte og tatt service på ventilasjonsanlegget februar 2026.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, Underetasje: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i salget: Ovn, platetopp, kjøleskap, ovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Bergvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten, og har heller ikke funnet ut av estimert årlig strømforbruk. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 436,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader kr. 1672,-
- Fjernvarme kr. 1327,-
- Bredbånd/kabel-tv kr. 437,-

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Vannavgift 1 gang per år (ca kr 4 000)
- Det betales to gebyrer årlig til garasjesameiet. Hvert gebyr er på 900 kroner. Det første gebyret forfaller i januar, og det andre forfaller i juli. Til sammen utgjør dette kr 1 800 per år.
- Fellesutgifter
- Strøm

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

Vannavgift
Kr 4 000,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 394 080,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 576 321,- 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
Kabel tv og brebånd fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kjørbokollen 19-29, orgnr. 990179999

Om sameiet
Sameiet Kjørbokollen 19-29 består av 119 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990179999, og ligger i BÆRUM kommune.

Det er per nå ikke planlagt kapitalinnhenting eller større arbeider som vil påvirke felleskostnadene for seksjonseierne.

Større vedlikehold og rehabilitering
2025: Utskifting av defekte lys i heiser i blokker - Løpende utskiftning i alle blokker
2025: Ny vakumutskiller i tekniskrom Teknisk rom
2024: Oppgradering 4G Addsecure enhet (alarm for brannsentral) -Tavlerom
2023/2024: Utskifting av samlestokker I bolig. Ref – Informasjon brev av nov.2023 Eiers eget ansvar 110 av 116 oppgradert 94,83% oppgradert per feb 2025.
2024 (Jan): Maling av blokker (inne) - Blokk 19
2023 (Des): Maling av blokker (inne) - Blokk 21
2023: Maling av blokker (inne) - Blokk 23 og 25
2022: Skifte av Gassalarm sensorer - For alle blokker
2022: Bytte av sirkulasjonspumper VVS ladepumpe, teknisk rom -Teknisk rom
2022: Skifte av systemer heis (alarm) - Alle blokker

Grilling:
Grilling på terrassene/balkongene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Engangsgrill er forbudt.

Vaktmester:
Sameiet Kjørbokollen 19-29 har inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani.

Renhold:
Sameiet har avtale med Bentes Rengjøringsbyrå om renhold av fellesarealene.

Det betales to gebyrer årlig til garasjesameiet. Hvert gebyr er på 900 kroner. Det første gebyret forfaller i januar, og det andre forfaller i juli. Til sammen utgjør dette kr 1 800 per år.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverv eller utleie av seksjon må dog meldes skriftlig til styret for registrering. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet Kjørbokollen 19-29 har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 403,- pr. 09.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 329 750,-.
Det er for 2025 budsjettert et overskudd på kr. 4 864,-
Den negative trenden i regnskapet skyldes større kostnader tilknyttet vedlikehold, kommunale avgifter, energikostnader samt større risikopremie.

Ferdigstilt resultatregnskap for 2025 foreligger ikke.

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Alle som eier husdyr må underskrive dyreholdserklæring i henhold til sameiets husordensregler. Denne ligger tilgjengelig på sameiets hjemmeside og sendes styret ferdig signert.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81269979

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 690 kvm (Eiertomt)
Prydbusker og bed preger de utvendige områdene, samt gangveier til oppgangene. Kort gangavstand til Sandvika sentrum, Sandvika Storsenter og togstasjon/bussterminal.
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 visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kjørbollen 29 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Sandvika, med kort gange til byliv, natur og svært gode transportforbindelser. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 1-2 minutter unna, og Sandvika stasjon nås på rundt 8 minutter til fots. Herfra går togene hyppig mot både Oslo og Drammen, og Flytoget gir enkel forbindelse til Gardermoen. For bilister er det enkel kort vei til E18 påkjøring retning Oslo og Asker.

Sandvika sentrum ligger i umiddelbar nærhet og byr på et bredt spekter av tilbud. Her finner du servicetjenester, restauranter, kaféer, kino, bibliotek og Bærum kulturhus, samt en rekke treningssentre. Sandvika Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med nærmere 200 butikker og spisesteder, ligger også like ved. Dagligvarehandelen kan gjøres på flere nærliggende supermarkeder som Kiwi, Meny, Coop Extra, og Rema 1000.

Området har gode rekreasjonsmuligheter. Kadettangen og Kalvøya tilbyr badestrender, kyststi, grøntområder og et variert aktivitetstilbud. Kadettangen er oppgradert med park, aktivitetsflater, volleyballbaner, lekeplass og en stor festivalplass. For tur- og friluftsliv byr Tanumskogen og Vestmarka på flotte turstier, skogsområder og et omfattende skiløypenett, hvor flere løyper er belyst. I nærheten finner du også Høvikodden med Henie-Onstad Kunstsenter og vakre Veritasparken. Golfinteresserte kan glede seg over Ballerud Golfklubb, et intimt og variert anlegg i kort kjøreavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.11.2005.
Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
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
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og sentrumsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 489 m
ArealbrukSentrumsformål,Nåværende
Delareal 3 202 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 3 691 m
BestemmelseOmrådenavn#6
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.10.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer Delareal 3 202 m
ArealbrukBoligområde,Nåværende
Delareal 489 m
Arealbruk Forretning,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn SANDVIKA VEST
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.10.1987
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer Delareal 290 m
Formål Forretning/Kontor
Delareal 13 m
Formål Park
Feltnavn F
Delareal 4 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Delareal 620 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn 10
Delareal 222 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn 8
Delareal 678 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn 7
Delareal 1 165 m
Formål Annet fellesareal
Feltnavn FELT B
Utdyp. Annet fellesareal
Delareal 103 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn 9
Delareal 189 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn 7
Delareal 142 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn 10
Delareal 262 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn 6

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer Delareal 296 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR6
Delareal 1 560 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn oVT1
Delareal 672 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR2
Delareal 380 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR3
Delareal 822 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR4
Delareal 23 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn oVTR7
Id 1979050
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn SANDVIKA VEST
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.10.1987
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer Delareal 2 m
Formål Garasjeanlegg

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn PLANPROGRAM MED BYPLANGREP FOR SANDVIKA SJØFRONT OG NYTT LOKALVEISYSTEM
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1990027
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990027)
Navn KJØRBOKOLLEN
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.12.1990
Id 2004018
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2004018)
Navn KJØRBOKOLLEN
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.06.2005
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9268/2004018.pd

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til salg/kjøp av leiligheten på Kjørbokollen 29.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/52/147/37:
27.11.2002 - Dokumentnr: 34663 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2002 - Dokumentnr: 34670 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2002 - Dokumentnr: 34933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2008 - Dokumentnr: 861091 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune Plan- Og Bygningstjenester
Org.nr: 986 275 517
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2006 - Dokumentnr: 323277 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7573

02.11.2007 - Dokumentnr: 890312 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 118
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/7641
Snr: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/7641
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7641

01.01.2020 - Dokumentnr: 160064 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:52 Bnr:147 Snr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 65127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:52 Bnr:147 Snr:37

27.11.2002 - Dokumentnr: 34663 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2002 - Dokumentnr: 34670 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2002 - Dokumentnr: 34933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2008 - Dokumentnr: 861091 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune Plan- Og Bygningstjenester
Org.nr: 986 275 517
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2026 - Dokumentnr: 159900 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.07.2006 - Dokumentnr: 323277 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7573

02.11.2007 - Dokumentnr: 890312 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 118
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/7641
Snr: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/7641

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7641

01.01.2020 - Dokumentnr: 160064 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:52 Bnr:147 Snr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 65127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:52 Bnr:147 Snr:37

3201/352/1:
27.11.2002 - Dokumentnr: 34663 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2002 - Dokumentnr: 34670 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2002 - Dokumentnr: 34933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2008 - Dokumentnr: 861091 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune Plan- Og Bygningstjenester
Org.nr: 986 275 517
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2006 - Dokumentnr: 323277 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7573

02.11.2007 - Dokumentnr: 890312 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 118
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/7641
Snr: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/7641
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7641

01.01.2020 - Dokumentnr: 160064 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:52 Bnr:147 Snr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 65127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:52 Bnr:147 Snr:37

27.11.2002 - Dokumentnr: 34663 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2002 - Dokumentnr: 34670 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2002 - Dokumentnr: 34933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2008 - Dokumentnr: 861091 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune Plan- Og Bygningstjenester
Org.nr: 986 275 517
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2026 - Dokumentnr: 159900 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.07.2006 - Dokumentnr: 323277 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7573

02.11.2007 - Dokumentnr: 890312 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 118
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/7641
Snr: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/7641
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7641

01.01.2020 - Dokumentnr: 160064 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:52 Bnr:147 Snr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 65127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:52 Bnr:147 Snr:37

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 149 075,- 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 10. mars 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

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).

Kjørbokollen 29

Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 0.6 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km

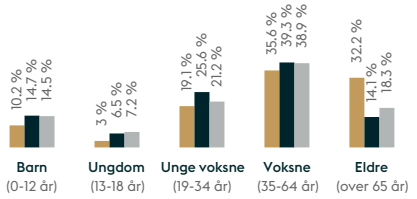
Offentlig transport

Kjørbokollen Linje 250N, 260E, 265, 270	4 min 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Hauger Linje 3	5 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.9 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

International Montessori barne... 23 barn	8 min 0.6 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (... 104 barn	14 min 1.1 km
Epleskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

Sport

Sandvika stadion	9 min
Jong skole	13 min
SATS Sandvika	2 min
FitnessRoom Sandvika	5 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KJØRBOKOLLEN 29, 1337 SANDVIKA

Gnr: 52 Bnr: 147 Seksjon: 37
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/02/2026
Utskriftsdato:	10/03/2026
Oppdragsnummer:	98870
Referansenr:	12525

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i garasjekjeller.
Gjennomgående leilighet i underetasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2026 med:

– Ny kjøkkeninnredning.
– Utvidet og pusset opp bad.
– Nye innvendige overflater.
– Montert downlights og oppgradert elektrisk anlegg.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Linh Thi Kim Hoang
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Linh Thi Kim Hoang , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 52 Bnr: 147 Seksjon: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 690 m²
Eierbrøk seksjon:	64 / 7641
Hjemmelshaver:	Linh Thi Kim Hoang
Adresse:	Kjørbokollen 29, 1337 SANDVIKA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	03/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2006

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
Underetasje	65	0	0	15
Sum bolig:	65	5	0	15
Sum BRA:	70			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
Underetasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 15 m². Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dekke i betong og rekkverk i metall med gassfelt og fasadeplater.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Dekton steinplate på vegg over benkeskap. Dekton benkeplate med underlimt kum i kompositt. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys. Automatisk vannstopper, qoouker og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2026.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Samsvarserklæring signert og datert 31.12.2025 er fremvist.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2025/2026.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2026, gulvsluk er ikke utskiftet. Dokumentasjon/FDV er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linh Thi Kim Hoang	9578-5999-4-1444662	2026-02-25 23:49:09

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
25. feb. 2026

Oppdragsnummer
45-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjørbokollen 29, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Linh Thi Kim Hoang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juli 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: vet ikke
Forsikret i: vet ikke

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro - strøm HH entreprenør - rør og møbler Lislegaard Bygg Og Membran - sveisemembrand Phuoc tran - snekker arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HH entreprenør - rør og møbler Lislegaard Bygg Og Membran - sveisemembrand

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?

Nei

---

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: Rett elektro - strøm i oktober /nov 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway spetember 2025

---

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: HH entreprenør - rør og møbler september- november 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: byttet nytt kjøkken , gulv malt og sparklet vegger og tak . hjelpe fra onkel og pappa. Rett elektro - strøm HH entreprenør - rør og møbler Phuoc tran - snekker arbeid

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: har vært dårlig trekk på ventilasjonen, men har fornyet vifte og tatt service på ventilasjonsanlegget februar 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: har vært dårlig trekk på ventilasjonen, men har fornyet vifte og tatt service på ventilasjonsanlegget februar 2026.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 45-0015/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linh Thi Kim Hoang	**2026-02-25**

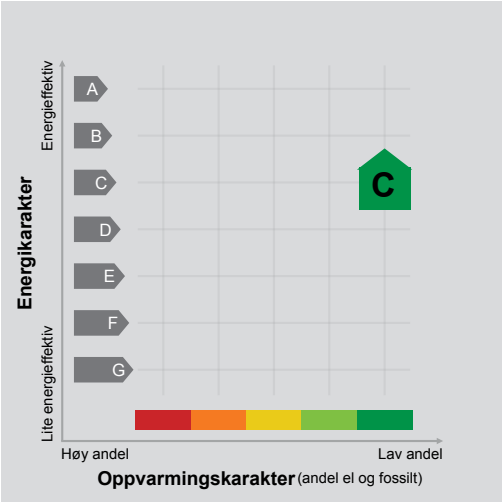
Identifikasjon

Linh Thi Kim Hoang

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kjørbokollen 29
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18614073
Bruksenhetsnummer	U0204
Merkenummer	Energiattest-2025-223264
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kjørbokollen 29	18614073	U0204	37	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	160 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.10.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	104,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 230 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 789 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 230 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 002 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 227 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 230 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,3 %

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Henrik Nielsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.nielsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0015/26 . Vår ref.: 1181-1-037 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kjørbokollen 19-29
Organisasjonsnr:	990179999
Seksjonseier:	Hoang, Linh Thi Kim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	037
Adresse:	Kjørbokollen 29, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	52
Bnr.	147

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81269979.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseierne har bruksrett til garasjeplass i Kjørbokollen Garasjesameie, gnr 352, bnr 1 i Bærum Kommune. Se sameiets vedtekter. Felleskostnader for garasjeplassen faktureres 2 ganger i året. Pt .Kr 900,- i januar og kr 900,- i juli. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Vannmåler må leses av ved overtakelse. Kjøper og selger må gjøre opp seg i mellom når avregningen kommer. Avregningen kommer kun 1 gang pr år. Det følger 1 stk. bod med hver seksjon. Dyrehold er tillatt, så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, jfr husordensreglene pkt. 25. NB: Det må undertegnes dyreholdskontrakt dersom man har eller anskaffer seg dyr. Ved salg av leilighet skal selger overlevere parkeringskort til kjøper. Selskapets hjemmeside: www.kjorbokollen.no Styret er ansvarlig for nøkkelbestilling. Selger plikter å overlevere: 3 stk. inngangsnøkler/husnøkler (samme nøkkel), 1 stk. OLH nøkkel, 3 stk. postkassenøkler, 1 stk. bodnøkkel, 1 stk. garasjeåpner der hvor eier disponerer garasjeplass og 2 stk. gyldige parkeringskort Strømmåler og internt varmtvann må avleses.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 436,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 672,00	
Fjernvarme	1 327,00	
Bredbånd/kabel-tv	437,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	724,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 403,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Homan Randarzan, e-post: kjorbokollen19-29@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29

Organisasjonsnummer: 990179999
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 08:00 til 18. desember kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Homan Randarzan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Ekornhol er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Sameiet Kjørbokollen 19-29 har i dag PwC som revisor. PwC har imidlertid besluttet å fase ut deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i Norge som en del av en global strategi der selskapet ønsker å fokusere på større og mer komplekse kunder. For å ivareta sine øvrige kunder på en god måte, etablerer PwC nå et nytt selskap – PwC Assuranse AS.

Det nye selskapet skal levere revisjons- og rådgivningstjenester til lokale og ikke-regulerte kunder, og vil bestå av ca. 260 medarbeidere og 20 partnere som overføres fra dagens virksomhet. Dette innebærer at sameiet får videreført sin revisorrelasjon med den samme kompetansen som tidligere, noe som sikrer kontinuitet og trygghet.

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er det årsmøtet som velger revisor. Ettersom dagens revisor flyttes over i det nye selskapet, må sameiet formelt velge ny revisor gjennom et vedtak på ekstraordinært årsmøte.

Det foreslås derfor at sameiet velger PwC Assuranse AS (orgnr: 834836912) som ny revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet Kjørbokollen 19-29 velger PwC Assuranse AS (orgnr: 834836912) som ny revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

I BÆRUM KOMMUNE

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 352 bnr 1 i Bærum kommune som er en anleggseiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Kjørbokollen i Sandvika.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiegjenstanden, men hvor sameierne eier en ideell del knyttet opp mot seksjoner i Kjørbokollen 31-49 Boligsameie med gnr. 52 bnr. 144 i Bærum og Kjørbokollen 19-29 Boligsameie med gnr. 52 bnr. 147 i Bærum.

Anlegget er fordelt på tre plan; øvre plan (U1), midtre plan (U2) og nedre plan (U3)). De aktuelle plan, arealer og grenser mot øvrige eiendommer fremgår av vedlagte tegninger.

Sameiegjenstanden består av 381 parkeringsplasser, boder og tekniske rom.
Til hver sameieandel skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet ihht. sameiebrøken.

§ 3
Formål

Formålet er å ivareta sameiernes felles interesser i drift og administrasjon av sameiegjenstanden til beste for sameierne.

§ 4
BRUKSRETT

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod gir rett til en bestemt parkeringsplass eller bod i eiendommen i henhold til vedlagte oversikt, jfr. vedlegg x.

Sameieeiendommen kan, uten hensyn til om det er gitt enerett til bruk av arealer eller om det er fellesarealer, bare nyttes til det den er beregnet brukt til og innenfor de rammer og begrensinger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak av sameiermøtet eller styret om å endre parkerings- eller bodfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av eiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod tilknyttet seksjon kan bare overdras sammen med den seksjon den er knyttet til eller til andre seksjonseiere i SK 19-29 eller SK 31-49.
Der bod er plassert i bakkant av parkeringsplass, kan parkeringsplassen bare overdras sammen med boden.

Parkeringsplasser kan leies ut til andre sameiere, beboere i SK 19-29, SK 31-49, ansatte i butikkene på Sandvika Storsenter og leietakere hos Andenæs Eiendom på Kjørbokollen.

Salg skal meldes til forretningsfører.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

Sameieren kan ikke kreve oppløsing eller bruksdeling av sameiet/sameiegjenstanden i hht. Sameielovens § § 14 og 15.

§ 6
SAMEIERMØTE

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai.

Styret skal senest 1 måned før møtet varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med mint to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.
Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskapet
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 7
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10 av stemmene i sameiet skriftlig krever det og det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8
SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet i forhold til avgitte stemmer for parkeringsplasser, slik at hver parkeringsplass gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er av avgitt for.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres stemmingen ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av sameiegjenstanden som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 13.
3) endring av § 5 rettslige disposisjoner
4) endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Ingen sameiere kan delta i avstemningen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Sameieloven § 7, 2. ledd. Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

§ 9
STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 4-6 medlemmer. Av medlemmene skal ett oppnevnes av styret i SK 19-29, ett av styret i SK 31-49, ett oppnevnes av Olav Thon Eiendom og ett av Andenæs Eiendom. Eventuelle øvrige medlemmer velges av sameiermøtet.
Styret velger selv sin leder.

Styrets oppgaver er å sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av sameiegjenstanden og ellers sørge for forvaltning av sameiernes anliggender i samsvar med sameieloven, disse vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder.
Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styre å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret har fullmakt til å representere sameierne i de forhold som ligger innenfor styrets oppgaver å utføre. Sameierne forpliktes av et flertall av styrets medlemmer i fellesskap.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes av sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styreleder og de øvrige styremedlemmene kan gis en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av sameiermøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

§ 10
INNKALLING TIL STYREMØTER

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede, og styremøtet er lovlig innkalt. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning, såfremt ikke samtlige tilstedeværende er enig om å avgjøre stemmelikheten på annen måte.

Styremedlem og eventuelt forretningsfører må ikke delta i behandling av eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11
REGNSKAP OG REVISJON

Styret har ansvar for at det føres regnskap og at årsberetning utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

§ 12

Sameieeiendommen skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdstiltak med tilhørende budsjett som skal fremlegges for det ordinære sameiermøte til godkjennelse.
Styret kan gjennomføre pålegge gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 13
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter relatert til sameieforholdet og sameiegjenstanden skal fordeles på eierne av parkeringsandeler med lik fordeling på hver parkeringsplass.
Til dekning av fellesutgiftene innbetaler parkeringsplasseierne et à kontobeløp, månedlig eller kvartalsvis, fastsatt av sameiermøtet eller av styret.

Tekniske anlegg som er plassert i eiendommen, men som helt eller i det vesentlige betjener andre eiendommer eies av de de betjener. Eierne av disse anleggene har selv ansvar for drift og vedlikehold av anleggene og arealene som er avsatt til anleggene.
Eieren har rett til nødvendig adkomst for ettersyn og vedlikehold.

Som følge av at deler av sameiegjenstanden eies og disponeres av næringsseksjoner, skal merverdiavgift spesifiseres på fakturaene som underlag for fradrag på inngående merverdiavgift.

§ 14
ANSVAR

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameierbrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett til å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere, jfr. Sameieloven § 8.

§ 15
Sameieloven

Sameielovens regler gelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

- - -

Vedlegg 1: P-plassoversikt (foreløpig, under arbeid)

P-plass nr	SNR	Boligselskap/firma
1	66	Sameiet 19-29
2	51	Sameiet 31-49
3	52	Sameiet 31-49
4	53	Sameiet 31-49
5	50	Sameiet 31-49
8	56	Sameiet 31-49
9	66	Sameiet 31-49
10	58	Sameiet 31-49
11	59	Sameiet 31-49
12	60	Sameiet 31-49
13	61	Sameiet 31-49
14	62	Sameiet 31-49
15	63	Sameiet 31-49
16	49	Sameiet 19-29
17	65	Sameiet 31-49
18	57	Sameiet 31-49
19	33	Sameiet 31-49
20	87	Sameiet 31-49
21	84	Sameiet 31-49
22	85	Sameiet 31-49
23	86	Sameiet 31-49
24	51	Sameiet 19-29
25	29	Sameiet 31-49
26	30	Sameiet 31-49
27	31	Sameiet 31-49
28	32	Sameiet 31-49
29	68	Sameiet 31-49
30	64	Sameiet 31-49
31	35	Sameiet 31-49
32	36	Sameiet 31-49
33	37	Sameiet 31-49
34	46	Sameiet 31-49
35	39	Sameiet 31-49
36	40	Sameiet 31-49
37	41	Sameiet 31-49
38	42	Sameiet 31-49
39	108	Sameiet 19-29
41	67	Sameiet 31-49
42	44	Sameiet 31-49
43	45	Sameiet 31-49
44	46	Sameiet 31-49

45	47	Sameiet 31-49
46	48	Sameiet 31-49
47	38	Sameiet 31-49
49	70	Sameiet 31-49
50	71	Sameiet 31-49
51	92	Sameiet 31-49
52	91	Sameiet 31-49
53	90	Sameiet 31-49
54	89	Sameiet 31-49
55	76	Sameiet 31-49
57	114	Sameiet 19-29
58	111	Sameiet 31-49
59	34	Sameiet 31-49
60	7	Sameiet 31-49
61	98	Sameiet 31-49
62	82	Sameiet 31-49
64	105	Sameiet 31-49
65	176	Sameiet 31-49
66	177	Sameiet 31-49
67	95	Sameiet 31-49
69	69	Sameiet 31-49
70	80	Sameiet 31-49
71	99	Sameiet 31-49
72	112	Sameiet 31-49
73	120	Sameiet 31-49
74	99	Sameiet 19-29
76	100	Sameiet 19-29
77	94	Sameiet 31-49
78	93	Sameiet 31-49
79	72	Sameiet 31-49
80	73	Sameiet 31-49
81	74	Sameiet 31-49
82	75	Sameiet 31-49
83	103	Sameiet 19-29
84	77	Sameiet 31-49
85	78	Sameiet 31-49
86	79	Sameiet 31-49
87	109	Sameiet 31-49
89	103	Sameiet 31-49
90	102	Sameiet 31-49
91	108	Sameiet 31-49
92	123	Sameiet 31-49
94	101	Sameiet 31-49

95	64	Sameiet 19-29
96	152	Sameiet 31-49
97	63	Sameiet 19-29
98	29	Sameiet 19-29
99	35	Sameiet 19-29
100	23	Sameiet 19-29
101	25	Sameiet 19-29
103	21	Sameiet 19-29
104	26	Sameiet 19-29
106	24	Sameiet 19-29
107	22	Sameiet 19-29
108	57	Sameiet 19-29
109	56	Sameiet 19-29
110	55	Sameiet 19-29
111	58	Sameiet 19-29
114	104	Sameiet 19-29
115	86	Sameiet 19-29
116	110	Sameiet 19-29
117	113	Sameiet 19-29
118	112	Sameiet 19-29
119	83	Sameiet 19-29
120	84	Sameiet 19-29
121	81	Sameiet 19-29
122	85	Sameiet 19-29
123	77	Sameiet 19-29
125	74	Sameiet 19-29
126	73	Sameiet 19-29
127	68	Sameiet 19-29
128	69	Sameiet 19-29
129	106	Sameiet 19-29
137	76	Sameiet 19-29
140	18	Sameiet 19-29
141	19	Sameiet 19-29
142	37	Sameiet 19-29
143	30	Sameiet 19-29
144	65	Sameiet 19-29
145	17	Sameiet 19-29
146	36	Sameiet 19-29
147	43	Sameiet 19-29
148	44	Sameiet 19-29
149	144	Sameiet 31-49
150	154	Sameiet 31-49
151	151	Sameiet 31-49
152	173	Sameiet 31-49

153	153	Sameiet 31-49
154	147	Sameiet 31-49
155	146	Sameiet 31-49
156		Sameiet 19-29
158	107	Sameiet 31-49
159	106	Sameiet 31-49
160	122	Sameiet 31-49
161	104	Sameiet 31-49
162	116	Sameiet 31-49
163	113	Sameiet 31-49
166	121	Sameiet 31-49
167	82	Sameiet 19-29
168	115	Sameiet 31-49
169	114	Sameiet 31-49
171	110	Sameiet 31-49
173	148	Sameiet 31-49
174	149	Sameiet 31-49
175	158	Sameiet 31-49
176	157	Sameiet 31-49
177	142	Sameiet 31-49
178	144	Sameiet 31-49
179	150	Sameiet 31-49
180	75	Sameiet 19-29
181	42	Sameiet 19-29
182	41	Sameiet 19-29
183	40	Sameiet 19-29
184	67	Sameiet 19-29
185	20	Sameiet 19-29
186	39	Sameiet 19-29
187	38	Sameiet 19-29
188	45	Sameiet 19-29
189	46	Sameiet 19-29
190	47	Sameiet 19-29
191	72	Sameiet 19-29
192	93	Sameiet 31-49
193	70	Sameiet 19-29
194	131	Sameiet 31-49
195	159	Sameiet 31-49
196	141	Sameiet 31-49
197	161	Sameiet 31-49
198	143	Sameiet 31-49
199	160	Sameiet 31-49
200	156	Sameiet 31-49
202	124	Sameiet 31-49

204	126	Sameiet 31-49
206	125	Sameiet 31-49
207	119	Sameiet 31-49
208	118	Sameiet 31-49
209	117	Sameiet 31-49
210	81	Sameiet 31-49
211	97	Sameiet 31-49
212	96	Sameiet 31-49
215	2	Sameiet 31-49
216	3	Sameiet 31-49
217	5	Sameiet 31-49
218	6	Sameiet 31-49
219	7	Sameiet 31-49
220	8	Sameiet 31-49
221	9	Sameiet 31-49
222	26	Sameiet 31-49
223	22	Sameiet 31-49
225	54	Sameiet 19-29
224	8	Sameiet 19-29
226	17	Sameiet 31-49
227	16	Sameiet 31-49
228	95	Sameiet 19-29
229	14	Sameiet 31-49
230	13	Sameiet 31-49
231	12	Sameiet 31-49
232	11	Sameiet 31-49
233	10	Sameiet 31-49
235	107	Olav Thon Eiendom Sør AS Prosjekt: Kjørbokollen Garasjesameie
236	20	Sameiet 31-49
237	21	Sameiet 31-49
238	73	Andenæs Eiendom
239	23	Sameiet 31-49
240	24	Sameiet 31-49
241	25	Sameiet 31-49
245	49	Sameiet 31-49
247	130	Sameiet 31-49
248	129	Sameiet 31-49
249	134	Sameiet 31-49
250	27	Sameiet 31-49
253	133	Sameiet 31-49
254	132	Sameiet 31-49
255	93	Sameiet 19-29
256	96	Sameiet 19-29

257	137	Sameiet 31-49
258	79	Sameiet 19-29
289	59	Sameiet 19-29
290	62	Sameiet 19-29
291	5	Sameiet 19-29
292	4	Sameiet 19-29
293	60	Sameiet 19-29
294	61	Sameiet 19-29
295	171	Sameiet 31-49
296	12	Sameiet 19-29
297	140	Sameiet 31-49
298	145	Sameiet 31-49
299	135	Sameiet 31-49
300	139	Sameiet 31-49
301	138	Sameiet 31-49
302	52	Sameiet 19-29
308	136	Sameiet 31-49
309	1	Sameiet 31-49
311	18	Sameiet 31-49
312	18	Sameiet 31-49
313	75	Sameiet 19-29
316	101	Sameiet 19-29
317	19	Sameiet 31-49
318	78	Sameiet 19-29
319	98	Sameiet 19-29
320	43	Sameiet 31-49
321	111	Sameiet 19-29
327	94	Sameiet 19-29
328	50	Sameiet 19-29
329	102	Sameiet 19-29
330	170	Sameiet 31-49
331	13	Sameiet 19-29
332	14	Sameiet 19-29
333	15	Sameiet 19-29
334	16	Sameiet 19-29
335	10	Sameiet 19-29
336	9	Sameiet 19-29
337	80	Sameiet 19-29
341	15	Sameiet 31-49
347	106	Sameiet 19-29
349	109	Sameiet 19-29
351	83	Sameiet 31-49
381	97	Sameiet 19-29
-	7	Sameiet 19-29
-	8	Sameiet 19-29

13

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29

Vedtatt i ordinært sameiermøte den 22.03.2007
Endret i sameiermøte 22.04.2010
Endret i sameiermøte 20.03.2012
Endret i sameiermøte 16.03.2015

Generelt

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

1. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlige for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

2. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden utenfor egen leilighet, og ikke bruke uteplassen slik at naboene sjeneres. Det forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikkanlegg.

5. Det må også utvises hensyn ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.

6. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 2300 og 07:00. Bruk av boremaskin og annet støyende regnskap må ikke benyttes i følgende tidsrom:

   Kl 21.00-08.00 Mandag – Fredag
   Etter kl 19.00 Lørdag
   Søndag er det ikke tillatt å utføre arbeid med støyende redskapet.

   Det må også utvises hensyn ved alle bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til et tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne.

7. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

8. Endring av avtrekksvifte må godkjennes av Styret. Dette på grunn av ventilasjons-systemet i bygningen.

9. Markiser og utvendige persienner er tillatt satt opp. Type markise og farge skal være i tråd med den standard som Styret har fastsatt. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

10. Skal tøy tørkes på terrassen, skal det være så lite synlig for andre beboere som mulig.

11. Grilling på terrassene/balkongene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Engangsgrill er forbudt.

12. Husholdningsapparater som normalt ikke hører hjemme på en terrasse, for eksempel fryser, må bygges inn og males i samme grå farge som veggen.

13. Montering av glassvegger/vegger på balkong og skjerming av balkong for å hindre innsyn, skal være av en type og farge som er godkjent av Styret.

14. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningen/balkongene.

Oppgangene

15. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
Eventuell snømåking fra terrasse/balkong må avklares med underboer.

16. Det er ikke tillatt å hensette/oppbevare gjenstander i oppgangene. Dette har med brannsikkerhet å gjøre. Sykler og barnevogner skal plasseres i sykkelbod.

17. Skilt til postkasse og ringetablå skal være ensartet i sameiet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt.

Kjellerganger og boder

18. Ski, spark og kjelker skal settes i egen bod. Det er forøvrig strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. Det er ikke tillatt å lagre gassflasker. EL-utstyr må ikke koples opp i borarealer.

Søppelanlegg og søppelrom

19. Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere. Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Sorte, svære søppelposer er ikke tillatt. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containeren.

20. Større gjenstander som for eksempel TV-apparater, vaskemaskiner, kjøleskap og annet inventar, må man få bortkjørt for egen regning. Slike ting skal ikke plasseres i fellesarealer.
Styret vil rekvirere container to ganger i året til store gjenstander.

Garasjeanlegget

21. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst.

22. Nøkkel og sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen. Tyveri av gjenglemte sendere eller nøkkel må straks meldes fra til ett av styremedlemmene slik at omkoding av systemet kan iverksettes snarest.

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

23. Alle parkeringsplassene i front av blokkene og i parkeringskjelleren merket "Gjesteparkering", er gjesteplasser. Det er ikke tillatt for beboerne og benytte disse plassene til fast parkering.

24. All bruk av strøm fra uttak på biloppstillingsplass må avtales med Styret.

Dyrehold

25. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer; dog må alle som har eller anskaffer seg dyr, undertegne Dyreholdskontrakt; se eget punkt.

Eierskifte

26. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører og Styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordens-regler.

27. Uteareal

27a. Felles uteareal vedlikeholdes gjennom avtaler inngått av styret.

27b. Plante kassene utenfor leilighetene på bakkeplan tilhører den enkelte seksjonseier og skal vedlikeholdes av eier. Ved manglende vedlikehold (styret setter standarden) vil styret iverksette tiltak til oppgradering på sameiers bekostning.

27c. Det er ikke tillatt å utvide utearealet på bakkeplan utover det området som tilhører leiligheten ifølge byggetegninger.

27d. Det skal ikke legges ut fuglemat på terrasser og balkonger. Fuglemat er også mat for rotter.

Plikter ved utleie

28. Ved utleie av leilighet plikter sameier å leie ut hele enheten, dvs. inklusive bod.

Annet

29. Dersom du finner grunn til å klage på andre beboere eller fellesarealer, ber vi deg gjøre dette skriftlig. Kun skriftlige klager vil bli behandlet.

Utover disse husordensregler, se

Vedtekter for Sameiet Kjørbokollen 19-29

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1181
SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. desember kl. 08:00 og lukker 18. desember kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1181

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmesedler leveres/sendes til styreleder på epost; randarzan@hotmail.com innen fristen 18. desember kl. 18:00, eller levere skjemaet i postkassen til Homan Randarzan, Kjørbokollen 21, 1337 Sandvika.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Homan Randarzan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Ekornhol er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Kjørbokollen 19-29 har i dag PwC som revisor. PwC har imidlertid besluttet å fase ut deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i Norge som en del av en global strategi der selskapet ønsker å fokusere på større og mer komplekse kunder. For å ivareta sine øvrige kunder på en god måte, etablerer PwC nå et nytt selskap – PwC Assuranse AS.

Det nye selskapet skal levere revisjons- og rådgivningstjenester til lokale og ikke-regulerte kunder, og vil bestå av ca. 260 medarbeidere og 20 partnere som overføres fra dagens virksomhet. Dette innebærer at sameiet får videreført sin revisorrelasjon med den samme kompetansen som tidligere, noe som sikrer kontinuitet og trygghet.

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er det årsmøtet som velger revisor. Ettersom dagens revisor flyttes over i det nye selskapet, må sameiet formelt velge ny revisor gjennom et vedtak på ekstraordinært årsmøte.

Det foreslås derfor at sameiet velger PwC Assuranse AS som ny revisor.

Forslag til vedtak

Sameiet Kjørbokollen 19-29 velger PwC Assuranse AS som ny revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.25
Selskapsnummer: 1181 **Selskapsnavn:** SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Homan Randarzan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Erik Ekornhol er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

Sameiet Kjørbokollen 19-29 velger PwC Assuranse AS som ny revisor.

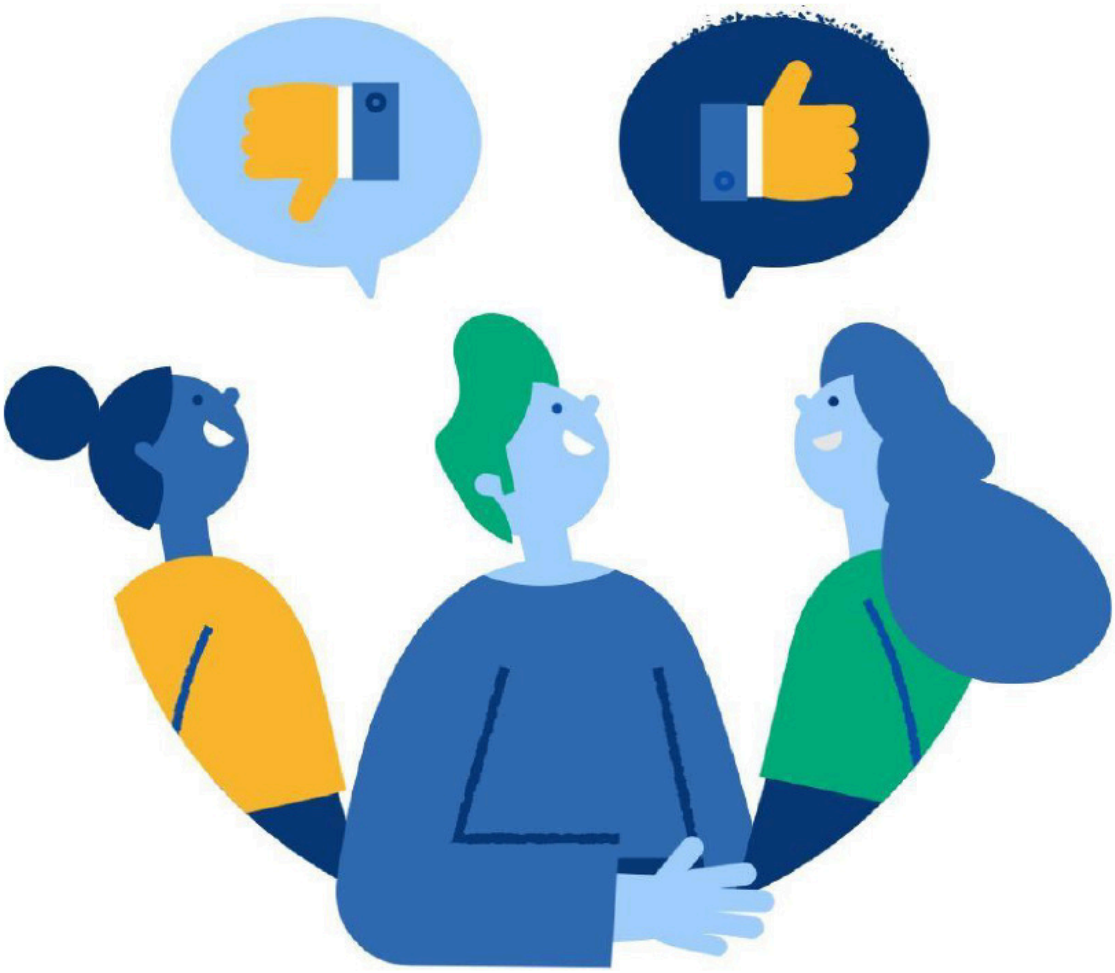
☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Årsmøte 2025

1181 Sameiet Kjørbokollen 19-29

OBOS

Til seksjonseierne i Sameiet Kjørbokollen 19-29

Velkommen til årsmøte, torsdag 13 mars 2025 kl. 18:00 i på Kunnskapssenteret, Otto Sverdrups Plass 4, 1337 Sandvika.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Kjørbokollen 19-29 det kommende året.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Kjørbokollen 19-29
avholdes torsdag 13 mars 2025 kl. 18:00 i på Kunnskapssenteret,
Otto Sverdrups Plass 4, 1337 Sandvika.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   Det er ikke kommet inn noe forslag

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år

Sandvika, 21.02.2025
Styret i Sameiet Kjørbokollen 19-29

Homan Randarzan Tor Bø Synnøve Kvernmo Roar L. Smith

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Homan Randarzan	Kjørbokollen 21
Styremedlem	Tor Bø	Kjørbokollen 21
Styremedlem	Synnøve Kvernmo	Kjørbokollen 19
Styremedlem	Roar L. Smith	Åstadryggen 17
Varamedlem	Frode Knutsen	Kjørbokollen 21

Styret består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Kjørbokollen 19-29
Sameiet består av 119 seksjoner. (116 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner)
Sameiet Kjørbokollen 19-29 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990179999, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Kjørbokollen 29
Kjørbokollen 27
Kjørbokollen 25
Kjørbokollen 23
Kjørbokollen 21
Kjørbokollen 19

Gårds- og bruksnummer:
52 147

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

Sameiet Kjørbokollen 19-29 har inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 4 991 107
1. ***Fellesutgifter*** Ingen økning
2. ***Fjernvarme:*** Ingen økning
3. ***Kabel-Tv/bredbånd:*** ble økt med 4% per måned per boenhet med virkning fra 01.01.2024
Bakgrunnen for endringen er KIP justering fra Telia.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 753 849
De største kostandene er i hovedsak knyttet til strøm, drift/vedlikehold og kommunale avgifter. Se styrets arbeid for kommentarer.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 329 750 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 429 655.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad, utover det som er nevnt om ekstraordinærere kostnader fremover.

Fordeling av sameiets egenkapital tilsvarer ikke fordelingen av eierandelene mellom næring og bolig som er 10,49% og 89, 51%. Avdelingenes andel av egenkapital er ført i balansen under «egenkapital» på side 14

Styrets arbeid 2024/2025 Mars.2025

I løpet av perioden 2024/2025 har styret avholdt en rekke styremøter, samt et årsmøte. I tillegg har vi deltatt på møter med blant annet Kjørbokollen Vel, SK 31-49 og SKG.
Året 2024 skilte seg ut som et krevende år preget av flere uforutsette hendelser, blant annet nye vannlekkasjer og en lang vinter med store snømengder og langvarige perioder med streng kulde tidlig på året.

Årsregnskap og drift
Sameiets økonomi har som tidligere vært utfordrende de siste årene, med kraftig økende kostnader på flere områder, som kommunale avgifter, forsikringer og uforutsette hendelser.
Til tross for dette klarte vi å oppnå et positivt resultat for de totale driftsinntektene i 2024. Dette gir oss et nødvendig pusterom, slik at vi kan håndtere uforutsette utgifter uten å måtte belaste beboerne ytterligere.

Vi følger nøye med på den finansielle situasjonen og jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede for å unngå økninger i fellesutgiftene. Samtidig erkjenner vi at uforutsette, høye kostnader også har preget 2024/25. Slike utgifter vil alltid utgjøre en viss risiko innen drift og forvaltning, men vi fortsetter å ha fokus på god økonomistyring for å sikre en bærekraftig økonomi for sameiet.

I 2022, 2023 og 2024 opplevde vi ekstraordinært høye kostnader, spesielt knyttet til strøm og energi, kommunale avgifter og uforutsette vedlikeholdsutgifter.
Per mars 2025 ser vi at kostnadsnivået fortsatt er høyt, men situasjonen har stabilisert seg noe. Strømstøtten har vært en viktig bidragsyter til å holde utgiftene nede – uten de ville kostnadene vært betydelig høyere.
Vinteren 2023/2024 var lang og kald, preget av mye snø og lange perioder med streng kulde. For mer informasjon om fjernvarme, inkludert historiske tall, finner dere en egen oversikt lenger ned i skrivet.

Styret forventer et økt aktivitetsnivå i 2025, særlig som følge av lekkasjer og nødvendig driftskritisk vedlikehold av pumpene som sikrer driften av fellesanlegget.

Det har oppstått to store lekkasjer i Kjørbokollen 29 og 21, som vi for tiden arbeider med å finne årsaken til.
Lekkasjene stammer fra kobberrørene i varmtvannsledningene til tappevannet og ser ut til å skyldes korrosjon. Denne typen korrosjon viser seg som flere små hull som går tvers gjennom rørveggen, også kjent som "pitting."
Videre tiltak vil bli vurdert samlet når vi har mottatt analyseresultatene fra både vann- og rørprøver.

Foruten ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver har styret arbeidet med følgende oppgaver:

- Kontinuerlig arbeid med budsjetter, regnskap og diverse saker frem til årsmøte.
- Budsjett for 2025 er vedtatt og godkjent
- Arbeid rundt avlesning av vann og gass sept. 2024
- Styret jobber kontinuerlig med helse-, miljø-, og sikkerhetsdokumentasjonen.
- Generell drift og vedlikehold av bygningsmasser
- Løpende gjennomgang av serviceavtaler.
- Løpende gjennomgang av saker sendt fra eiere.
- Vedlikehold av utearealer
- Koordinering med vaktmester på diverse oppdrag.
- Vannlekkasjer der vi arbeider med å finne årsak

Større kostnader utover ordinær drift i 2024/2025 (over kr 10.000,-)

Nr	Beskrivelse	Beløp	Periode
1	Malearbeider blokk 19 og oppganger/fellesarealer	74 925	
2	Reparasjoner inngangsdør Kjørbokollen 23	26 101	
3	Rengjøring av varmtvannsberedere	21 931	
4	Arbeidsvannskade søppelrom	18 310	
5	Bytte defekte summere og detektorer	12 021	
6	Byttet brann alarmsender til ny 4G Addsecure	16 000	
7	Ny vakuum utskiller i tekniskrom	115 600	Jan 2025
9	Lekkasje fra rør tekniskrom (div arbeider)	29 550	Jan 2025
10	Foreløpig kostnader på rørlekkasjen i nr 21	76 041	Feb 2025
11	Div. arbeider tekniskrom	15 825	Feb 2025
12	Div. bistand Multiconsult for vannlekkasjer	18 563	

Større drift -og vedlikeholdsoppgaver som ligger for tur i 2025

- Utskiftning av hovedpumper i tekniskrom 19-29

Pumpene forsyner følgende systemer:

Fordeling til gulvvarmesystemer
Radiatoranlegg
Smelteanlegg utendørs

- Sak Kjørbokollen 27: Lekkasje fra et område ved tak/ventilasjonssjakt til veggpanel og videre inn til en bolig. Vil bli fulgt opp når værforholdene tillater det, våren/sommeren 2025.

- Videre arbeid med rørskader pågår. Vi er i en kartleggingsfase for å identifisere årsaken til skadene. Mer informasjon vil bli presentert på årsmøtet av styreleder

Info om utvikling av kostander – Fjernvarme og kommunale kostander

Det også viktig for styret og vise seksjonseiere utvikling i kostander slik at dere forstår hvorfor vi henter inn penger, eller at om situasjonen vedvarer kan det bli behov for ytterligere ekstrainnbetalinger bli nødvendig!

Utvikling kommunale avgifter fra 2017 – 2024

Kommunale avgifter	
ÅR	Beløp NOK
2017	375 455
2018	524 949
2019	559 892
2020	658 143
2021	752 711
2022	747 181
2023	791 420
2024	929 350



Utvikling fjernvarme fra år 2020 – 2025

- I desember 2021 dekket staten 55 prosent av regningen for strømforbruk over 70 øre/kWh eks. mva.

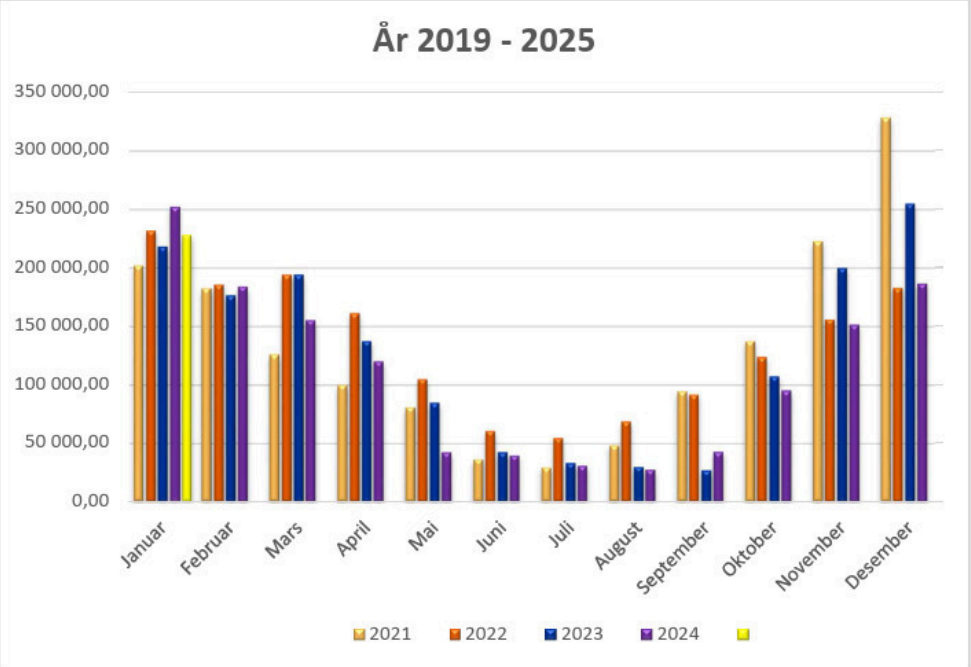
- Fra 1. januar 2025 er det gjort en justering i strømstøtteordningen: Terskelverdien økes fra 73 øre til 75 øre per kilowattime (kWh). Dette betyr at staten fortsetter å dekke 90 % av det.

Eksempel på strømstøtte for januar 2025:

- **Spotpris:** 90 % støtte for priser over 75 øre/kWh (eks. mva)
- **Faktura (eks. mva):** kr 182 702,79
- **Faktura (inkl. mva):** kr 228 130,13
- **Total strømstøtte fra staten på fjernvarme:** kr 198,69

ÅR	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2023-2024	2024-2025
Januar	107 681,00	202 078,41	232 123,93	218 207,99	251 965,54	228 130,13	15,47 %	-9,46 %
Februar	83 764,41	182 695,50	185 735,84	176 542,40	183 880,56		4,16 %	
Mars	81 398,28	126 221,65	194 324,60	194 393,00	155 092,00		-20,22 %	
April	52 713,29	100 081,95	161 304,93	137 764,20	119 922,49		-12,95 %	
Mai	44 580,94	81 081,76	104 946,44	84 873,25	42 396,99		-50,05 %	
Juni	18 244,94	36 404,49	60 870,59	42 559,21	39 767,85		-6,56 %	
Juli	22 092,93	29 391,61	54 541,78	33 244,51	30 838,11		-7,24 %	
August	20 351,51	48 471,39	68 878,93	30 100,64	27 610,44		-8,27 %	
September	37 473,46	94 666,00	91 820,11	27 146,45	42 828,01		57,77 %	
Oktober	66 127,51	137 723,73	123 914,30	107 507,23	95 124,16		-11,52 %	
November	67 313,64	222 710,43	155 762,81	199 751,96	151 216,69		-24,30 %	
Desember	109 827,01	328 309,46	182 818,66	254 666,38	186 320,90		-26,84 %	
Sum inkl.mva	711 569	1 589 836	1 617 043	1 506 757	1 326 964	228 130		

-



Totale forbruket for sameiet i MWh, per mnd / Fra 2019 – 2024

	Forbruk					
Måned	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan	162,65	128,84	170,88	145,85	149,89	175,65
Feb	128,53	122,11	150,70	120,64	122,50	137,63
Mar	118,01	120,76	119,25	113,68	135,15	115,36
Apr	74,91	83,93	91,56	88,33	90,65	89,66
Mai	60,45	67,46	72,14	56,38	56,96	40,32
Jun	38,35	30,94	32,75	33,49	28,90	37,36
Jul	28,37	37,51	23,64	29,38	31,56	32,69
Aug	29,91	32,89	33,14	29,71	35,65	37,02
Sep	59,60	53,71	50,61	51,18	44,68	50,42
Okt	101,46	88,22	82,07	81,96	94,97	87,76
Nov	130,33	106,41	114,76	103,73	132,11	117,62
Des	143,69	131,08	166,26	157,91	170,00	135,14
	1076,26	1003,86	1 107,76	1012,24	1093,02	1056,63

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 559 715.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Vann- og avløpsavgift – økes med 16% i Bærum.
Det er satt av kr 953 685 (år 2025) mot 929 350 (år 2024)
Se også styrets arbeid for kommentarer og utvikling

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.
Per februar 2025 har det ikke kommet noen ny informasjon om den nye støtteordning (Norgespris) for de med fjernvarme. Derfor har styret valgt å basere sine beslutninger på den opprinnelige strømstøtten.
Se også styrets arbeid for kommentarer og utvikling om fjernvarme og strømstøtte

Forsikring
Forsikringspremien ble varslet for 2025 med en økning på 19,30%.
Premien økes fra kr 300 113 til kr 358 000. Grunnlag for økning er de store vannskader.

Styret har i 2023 varslet at vi skal ha fokus på skadeforebyggende arbeid, som skal gi resultater i form av lavere premie på sikt. Noe av tiltakene er oppgradering av samlestokker i boliger. Ref. informasjonsbrev november 2023 til alle seksjonseiere.
I tillegg jobber vi må finne ut årsaken på de to store vannlekkasjene som har oppstått i nr 29 og 21

Lån
Sameiet Kjørbokollen 19-29 har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter fra 01.01.25

Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, og den er oppdelt i 3 kategorier (fjernvarme, fellesutgifter og Kabeltv/bredbånd)

1. ***Fellesutgifter***: Ingen økning fra 01.01.2025
2. ***Fjernvarme:*** Ingen økning fra 01.01.2025
3. ***Kabel-Tv/bredbånd:*** Økning fra 01.01.2025 med 3%

I varselet fra styret ble det informert om at øvrige kostnadsøkninger vil kunne dekkes inn med gjeldene satser, men vi vil se dette an utover i 2025.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Kjøbokollen 19-29

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kjøbokollen 19-29 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29
ORG.NR. 990 179 999, KUNDENR. 1181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 685 560	4 656 168	4 686 000	4 686 000
Andre inntekter	3	305 547	256 504	254 000	254 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 991 107**	**4 912 672**	**4 940 000**	**4 940 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 122	-36 122	-41 122	-41 122
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-10 000	-10 400
Forretningsførerhonorar		-211 930	-201 260	-207 000	-217 350
Konsulenthonorar	7	-34 012	-24 294	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-549 641	-990 561	-553 875	-559 715
Forsikringer		-300 113	-259 281	-300 114	-358 000
Kommunale avgifter	9	-929 350	-791 420	-874 057	-953 685
Energi/fyring	10	-1 548 433	-1 695 327	-1 776 983	-1 701 000
TV-anlegg/bredbånd		-528 487	-504 229	-528 487	-545 664
Andre driftskostnader	11	-367 137	-350 308	-349 800	-354 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 753 849**	**-5 103 427**	**-4 911 438**	**-5 011 136**
DRIFTSRESULTAT		**237 258**	**-190 755**	**28 562**	**-71 136**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	92 492	71 550	0	76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**92 492**	**71 550**	**0**	**76 000**
ÅRSRESULTAT		**329 750**	**-119 205**	**28 562**	**4 864**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		329 750	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-119 205		

Transaksjon 09222115557540057913 Signert HR, TB, SK, RS

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29
ORG.NR. 990 179 999, KUNDENR. 1181

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjeplasser	13	454 400	454 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**454 400**	**454 400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 485	13 761
Forskuddsbetalte kostnader		46 442	45 556
Andre kortsiktige fordringer	14	79 285	81 990
Driftskonto OBOS-banken		866 634	811 877
Sparekonto OBOS-banken		51 239	4 991
Sparekonto OBOS-banken II		1 745 932	1 685 032
SUM OMLØPSMIDLER		**2 829 018**	**2 643 207**
SUM EIENDELER		**3 283 418**	**3 097 607**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 884 055	2 554 305
SUM EGENKAPITAL		**2 884 055**	**2 554 305**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 995	54 142
Leverandørgjeld		346 368	489 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		**399 363**	**543 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 283 418**	**3 097 607**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.02.2025
Styret i Sameiet Kjørbokollen 19-29

Homan Randarzan/s/ Roar Leslie Smith/s/ Synnøve Kvernmo/s/

Tor Bø/s/

Transaksjon 09222115557540057913 Signert HR, TB, SK, RS

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellestkostnader bolig	2 146 104
Fjernvarme	1 702 188
Bredbånd/kabel-tv	528 960
Fellestkostnader næring	240 072
Parkering	35 400
Bodleie	32 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 685 560**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert Kjørbokollen 31-49 smelteanlegg	7944
Fakturert Kjørbokollen Velforening	21 802
Fakturert Kjørbobollen Garasjelag strøm garasje	11 121
Fakturert for gassforbruk	13 910
Fakturagebyr	750
Opprydding kundereskontro	35
Salg av kort	2 250
Fakturert for vannavgift	247 735
SUM ANDRE INNTEKTER	**305 547**

Transaksjon 09222115557540057913 Signert HR, TB, SK, RS

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-2 000
Naturalytelser speilkonto	2 000
Arbeidsgiveravgift	-34 122
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 122**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 449
Tilleggstjenester, Multiconsult Norge AS	-18 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 012**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-151 797
Drift/vedlikehold VVS	-44 366
Drift/vedlikehold elektro	-27 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-166 142
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 256
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 360
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 730
Egenandel forsikring	-2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-549 641**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-469 648
Renovasjonsavgift	-459 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-929 350**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-190 668
Olje	-30 800
Fjernvarme	-1 326 965
SUM ENERGI / FYRING	**-1 548 433**

Transaksjon 09222115557540057913 Signert HR, TB, SK, RS

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-3 912
Vaktmestertjenester	-113 911
Renhold ved firmaer	-163 568
Andre fremmede tjenester	-49 392
Trykksaker	-725
Andre kontorkostnader	-145
Telefon/bredbånd	-2 000
Porto	-750
Kontingenter	-25 000
Bank- og kortgebyr	-4 388
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-3 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-367 137**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	65 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 177
Andre renteinntekter	41
SUM FINANSINNTEKTER	**92 492**

NOTE: 13
GARASJEPLASSER

Kjøpt garasjeplass 2013	300 000	
Kjøpt garasjeplass 2015	154 400	
		454 400
SUM GARASJEPLASSER		**454 400**

Garasjeplasser avskrives ikke. Styret mener at nødvendig vedlikehold er gjennomført.

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	69 858
Avs. Beløp for feilfakturering gassavr. 2024	-1 694
Avr. Strøm 2024 garasje	11 121
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**79 285**

Transaksjon 09222115557540057913 Signert HR, TB, SK, RS

Annen informasjon om sameiet

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

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

Vaktmester
Styret har inngått samarbeid med ABVK for sameiets fellesarealer.
ABVK
Tlf 67 15 00 88
E-mail post@abvk.no
(Beboer kan kontakte ABVK. ABVK vil kunne utføre oppdrag for kunden utenom det som er kontraktsfestet. (Se Vibbo for mer info)

Renhold
Sameiet har avtale med Bentes Rengjøringsbyrå om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt
Bestilles av styret. Se vibbo.no

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81269979. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Kjørbokollen 19-29 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Kabel-TV

Telia Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon
924 05 050 eller besøke deres nettside https://www.telia.no. Se også på vibbo.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Utskifting av defekte lys i heiser i blokker	Løpende utskiftning i alle blokker
2025	Ny vakumutskiller i tekniskrom	Teknisk rom
2024	Oppgradering 4G Addsecure enhet (alarm for brannsentral)	Tavlerom
2023/2024	Utskifting av samlestokker I bolig Ref – Informasjon brev av nov.2023	Eiers eget ansvar 110 av 116 oppgradert 94,83% oppgradert per feb 2025
2024 (Jan)	Maling av blokker (inne)	Blokk 19
2023 (Des)	Maling av blokker (inne)	Blokk 21
2023	Maling av blokker (inne)	Blokk 23 og 25
2022	Skifte av Gassalarm sensorer	For alle blokker
2022	Bytte av sirkulasjonspumper VVS ladepumpe, teknisk rom	Teknisk rom
2022	Skifte av systemer heis (alarm)	Alle blokker
2022	Utbedring og ombygging av defekt automatikk og SD-anlegg - System nr. 320.00 Hovedpumpe - System nr. 320.01 Gulvvarmeanlegg - System nr. 320.02 Snøsmelteanlegg	Teknisk rom
2022	Maling av blokker (inne)	Blokk 27 og 29
2021	Spyling av leiligheter	Blokk 19, 21, 23, 25, 27 og 29
2020	Oppgradering fjernvarmeanlegg	Teknisk rom
2019	Maling av blocker (ute)	Blokk nr 19, 21
2018	Maling av blocker (ute)	Blokk nr 23, 25
2018	Utskifting av lys trapperom, 40.stk	Fellearealer
2018	Rens av ventilasjonsanlegg	Fellesanlegg og leiligheter
2017	Maling av blocker (ute)	Blokk nr 27, 29
2014	Spyling av leiligheter	Blokk 19, 21, 23, 25, 27 og 29
2011 - 2011	Maling av blokker (ute)	Blokk 19 og 21 malt utvendig
2009 - 2010	Maling av blokker (ute)	Blokk nr 27, 29, 23 og 25 har blitt malt.

1181 Sameiet Kjørbokollen 19-29

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER

for

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 19-29, org. nr. 990 179 999.

Fastsatt i årsmøtet den 24.04.2006.
Sist endret i årsmøtet den 28.03.2019.

1. Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kjørbokollen 19-29. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.07.2006.

2. Eiendommen
Sameiet er et kombinert sameie som består av 116 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Bebyggelsen og tomten har gnr. 52 og bnr. 147 i Bærum kommune.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken går frem av seksjoneringsbegjæringen og bygger på hoveddelens BRA.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer.

3.1. Rettslig

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Erverv eller utleie av seksjon må meldes skriftlig til styret for registrering.
Dersom seksjonseier selv er forhindret fra å ivareta kontroll med seksjonen, må han melde kontaktperson med navn og adresse til styret/forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de berørte.

3.2. Generelt.
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelser kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som skyldes seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming kan bare nektes av styret dersom det foreligger saklig grunn.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesareal ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltak iverksettes.
Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i nr. 3.2, fjerde avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3.3. Kameraovervåkning

Sameiermøtet godkjente installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer i årsmøte 22.04.2010

Formål

- Sameiermøtet har godkjent at styret kan installere kameraovervåkning av sameiets fellesarealer.
- Formålet er å forebygge og oppklare straffbare forhold, særlig tyveri, innbrudd og skadeverk. Opptakene kan ikke brukes til å overvåke forsøpling, generell trafikk, brudd på husordensregler og lignende.
- Overvåkningen må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
- Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.
- Kameraovervåkning også i indre garasje ved innganger.

3.4. Husordensregler.
Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseiere/beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Alle som eier husdyr må underskrive dyreholdserklæring i henhold til sameiets husordensregler. Denne ligger tilgjengelig på sameiets hjemmeside og sendes styret ferdig signert.

3.5. Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealet.
I medhold av esl. § 25, sjette ledd kan det i vedtektene gis bestemmelser om midlertidig enerett i inntil 30 år for en eller flere seksjonseiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

4. Parkering
Sameiet eier fem parkeringsplasser i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg med gnr. 352 og bnr. 1 i Bærum Kommune. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

Styret disponerer plasser for evt. utleie, og sørger for oppfølging og drift av p-plasser.

5. Vedlikehold og påkostninger.

5.1. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og dusj
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat, brannslanger
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, vannbåren gulvvarme, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.
j) Brannvarsler/melder (se punkt 5.4)
k) Callinganlegg (se punkt 5.5)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Se punkt 6 for utfyllende erstatningsregler.

5.2. Sameiets vedlikeholdsplikt

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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Se punkt 6 for utfyllende erstatningsregler.

5.3. Gasspeis

Alle seksjoner med gasspeis skal ha årlig tilsyn.
Seksjonseier plikter å få utført service og ettersyn.
Alle seksjonseiere med gasspeis deltar i en ufravikelig fellesavtale der hver seksjon blir fakturert i løpet av året for det årlige tilsynet/kontroll av gasspeisen.

Større vedlikehold utenom årlig kontroll avtales direkte med leverandør etter kontroll og belastes den enkelte seksjon.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5.4. Brannvarsler

Hendelser som brannalarm, forvarsel, feil og utkoblinger lagres i logg på brannalarmsentralen vår. Eventuelle inngrep ved for eksempel å fjerne detektorer vil gi feilvarsel og registreres i loggen slik som det ble oppdaget her. Hver detektor har sin unike adresse. **Detektorene skal IKKE røres.** Brannalarmsentralen kan ta skade hvis detektorer fjernes når sentralen er i drift, kostnader rundt dette dekkes av beboer som forårsaker skaden.
Hvis skaden forårsaker ytterlige skader på selve sentralen grunnet at detektor er fjernet vil beløpet bli adskillig høyere. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført for fellesanlegg og defekte apparater/meldere.

5.5. Callinganlegg

Oppgangens ringeklokke/elektriske døråpneropplegg er sameiets ansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført for fellesanlegg.
Unntatt er den del av opplegget som befinner seg inne i leiligheten, apparater og trykknapp for åpning. Alle seksjoner har ansvar for å vedlikeholde sitt apparat i sin seksjon.
Apparat inkl. tilkobling til stamnett og omtrekking av kabel fra etasjefordeler til leilighet er seksjonseiers ansvar.

6. Erstatningsregler.

6.1. *Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

6.2. *Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

6.3. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

6.4 Bygningsforsikring

Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

7. Felleskostnader.

7.1. Definisjon
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet eller andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

7.2. Innbetaling
Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

7.3. Fordeling
Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er gyldig vedtatt med tilstrekkelig flertall.

- Utgifter til oppvarming av varmt tappevann betales i henhold til målt forbruk.
- Utgifter til oppvarming (fjernvarme) fordeles mellom bolig og næringsdelen eller måler og fordeles internt i boligdelen og internt i næringsdelen etter sameiebrøken.
- Utgifter til gass betales etter måler(e) i de enkelte seksjoner med innlagt gass.
- Utgifter til felles kabel-TV betales med lik del på hver seksjon.
- Næringsdelen forutsettes å ha egen renovasjonsordning som kun belastes næringsseksjonene.

Dersom en seksjonseier/leietaker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6.3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

8. Ansvar utad.
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Lovbestemt panterett.
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangs-dekning besluttes gjennomført.

10. Årsmøter

10.1. Myndighet og mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan likevel ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2. Tidspunkt og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10.3. Deltakere
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

10.4. Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

10.5. Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken.
I anliggender som bare gjelder boligeierne, har bare boligeierne stemmerett og hver seksjon har én stemme. I anliggender som bare gjelder næringsseksjonene har bare eierne av næringsseksjoner stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken som gjelder for næringsseksjonene. Dersom det er tvil om en sak bare gjelder en av gruppene avgjøres dette etter avstemming av årsmøtet etter sameiebrøken.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10.5.1. Flertall på minst to tredjedeler

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

10.5.2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10.5.3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

10.6. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10.7. Saker som skal behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning/årsrapport,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) behandle budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,

6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge medlemmer av valgkomiteen når disse er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 10.2.

11 Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

11.2 Valg av styre

Styret består av 4-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligeierne og eierne av næringsseksjonene bør være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak,

må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

11.4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

11.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap, revisjon og forsikring

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

14 Vedlikeholdsfond

Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Styret kan ved årsmøte fremlegge forslag om at deler av årets overskudd overføres til vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Årsmøtet bestemmer hva

vedlikeholdsfondet skal brukes til. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs. at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.

15 Mislighold

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

15.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Pålegg om fravikelse (utkastelse)

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leietaker eller annen bruker).

16 Kjørbokollen Vel

Sameiet er og plikter å være medlem av Kjørbokollen Vel.

17 Generelle plikter og Lov om eierseksjoner.

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

CO - OWNERSHIP OF KJØRBOKOLLEN 19 – 29

RULES AND REGULATIONS

Adopted in ordinary association meeting on 22.03.2007
Edited in ordinary association meeting on 20.03.2012.
Edited in ordinary association meeting on 16.03.2015

General instructions.

These regulations are guidance in good neighborliness and contain rules and regulations that you have to observe and respect, so that the co-ownership can avoid unnecessary loss/damage and expenses.

1. Owners and tenants have a duty to follow rules and regulations at all times, and are responsible for their family and visitors alike.

2. It is the duty of the board members to ensure that rules and regulations are followed.

3. If R&R are broken, the parties involved must try to solve the problem between themselves. If they cannot reach an agreement they may take it up with the board. Only written complains will be dealt with.

The apartments.

4. It is owners and tenants duty to keep apartments in good order both inside and outside, and behave in such a way that their neighbors are not disturbed. Furthermore it is expected that the sound level of TV and HI-FI equipment is kept moderate at all times.

5. Consideration must be taken when using heavy duty machinery.

6. Household appliances are not to be used between 23.00 and 07.00 hrs.
   Noise associated with the use of drill and tapping must NOT be used between the following timeframe:

   Kl 21.00 to 08.00 Monday-Friday

   After noon 19.00 Saturday

   Sundays are NOT allowed to perform any kind of noisy equipment.

   Consideration must be taken when using heavy-duty machinery.

7. The apartment is to be kept warm during winter thus preventing water pipes and drainage from freezing.

8. Modification of the ventilation system has to be approved by the board.

9. Awnings and outside blinds are permitted, the type and color must be in accordance with the board's ruling. Flowerboxes have to be placed inside the fence of the balcony.

10. If clothes are to be dried on the terrace it must be placed in a manner so that it is out of sight.

11. It is permitted to grill on the terraces, but only if using gas or electricity, and without annoyance to any of the neighbors. **Disposable grills are strictly forbidden.**

12. Refrigerators are not allowed on the terraces.

13. Walls of glass and windbreaks can be put up providing it is in a color and shape approved by the board.

14. Parabolic antennas are forbidden.

The stair/hallways.

15. Stairway doors are to be kept locked at all times. If someone calls you via the entrance telephone, you should only let in people you know. The postman and newspaper deliveryman has their own key. Snow clearing on your terrace can only take place if it's clarified with your neighbor below.

16. Due to the fire hazard it is forbidden to put objects of any kind in the hall/stairways. Bicycles and baby carriages should be placed in the bicycle sheds.

17. Nameplates on postboxes and by the entrance are to be of the kind decided by the board. It is the duty of the owner of the apartment to acquire the standard plates.

The cellars, hallways and sheds.

18. Winter sports equipment is to be put in your own shed. It is strictly forbidden to keep hazardous objects liable to catch fire, such as gas cylinders etc. in your shed. Electric appliances are not to be connected to the electric system.

Waste disposal and waste rooms.

19. Waste shall be disposed of in waste containers placed in the waste rooms. The containers may only be used for everyday waste. Waste is to be packed in plastic bags. Large black bags are not allowed. Cardboard and paper are to be put in special bins. Cardboard boxes should be compressed. Never place waste on the floor beside the bins.

20. All electric appliances such as TVs, washing machines and refrigerators must be deposited by yourself at the municipal waste deposit at ISI. Furniture, lamps, rugs, toys, bicycles etc. do **not** belong in the waste room or stair/hallways. Twice a year the board will hire a large container suitable for the above mentioned appliances.

The garage.

21. All doors in connection with the garage must be kept locked at all times.

22. Keys and remote controls shall not be kept in the car. Theft of remote controls and keys are to be reported to the board as quickly as possible.

The outside area, parking and walkways.

23. The parking places in front of the buildings and parking places marked guests are for guests only, not for owners and tenants.

24. You have to obtain permission from the board if you are in need of electricity in the garage area.

Keeping an animal.

25. Keeping animals is allowed, provided it is not an annoyance to your neighbors. You are furthermore obliged to sign a contract called “Dyreholdskontrakt”. See Appendix.

Change of ownership.

26. Owners who sell or rent out their apartment have the duty to inform the board and business manager. Renting out your apartment requires you to inform your renter about our rules and regulations.

Outside area.

27a. The condition of the joint outside area is being taken care of by the board.

27b. Owners of apartments on the ground level that have a bed of plants in connection with their terrace have the duty to keep these up to the standard decided by the board. By not complying with this rule, the board will at owners cost, arrange for an upgrading of the beds of plants.

27c. Concerning the apartments on ground level; it is not allowed to expand the outside area of the terrace beyond description.

27d. Feeding the birds from terraces is forbidden.

Duties when renting out your apartment.

28. When renting out your apartment, you are to rent out all rooms, shed included.

Other

29. If you have complaints about a fellow owner or the common area you have to do this in writing. Only complaints in writing will be taken into account

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Kjørbokollen 19-29

Møtedato: 13.03.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Kunnskapssenteret

Til stede: 22 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Gine Kronberg.

Møtet ble åpnet av Homan Randarzan.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Gine Kronberg foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Gine Kronberg foreslått. Som protokollvitne ble

   Christine Conradi Cescato foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 240 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen saker til behandling.

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Homan Randarzan foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Tor Bø foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Synnøve Kvernmo foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Roar L. Smith foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Frode Knutsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.:18:40 Protokollen signeres av

Møteleder og protokollfører
Navn: Gine Kronberg/s/

Protokollvitne
Navn: Christine Conradi Cescato/s/

Bærum kommune

Utskriftsdato: 09.02.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse:	Kjørbokollen 29, 1337 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Kjørbokollen 19-29	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

BYGG OG ANLEGG TEKNISKE CONSULENTER AS
TORGGT. 2

3513 HØNEFOSS

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	2000-1908	22.10.2003
	BILAG 321	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BLOKK 05, OPPGANG A OG B
GNR 52, BNR 83 OG GNR 52, BNR 144
TILTAKSADRESSE: KJØRBOKOLLEN 43
TILTAKSHAVER: KJØRBOKOLLEN UTBYGGING AS

Det vises til mottatt anmodning om brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen består av følgende dokumenter:

Kontrollerklæringer, bilag 313-318
Bygningssjefen finner på bakgrunn av oppgaven over gjenstående arbeider, at vilkåret for å gi midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det går ikke fram at det er mangler på det arbeidet som er utført, men at gjenstående arbeider vil være fullføring av resten av bygget.
Det settes derfor ikke frist for retting eller ferdigstillelse av øvrig bygg.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.
Kommunen v/ byggesak har ikke foretatt egen befaring.

Arild Frøystein
for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Grethe Lill Ryeng
Saksbehandler

Kopi:
Kjørbokollen utbygging AS, Kjørbokollen 30, 1337 Sandvika
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE

BYGG OG ANLEGG TEKNISKE CONSULENTER AS
TORGGT. 2

3513 HØNEFOSS

Deres ref:	**Journalnr.:**	**Dato**
	2000-1908 BILAG 327	17.11.2003

NHK-nr. **60219 29288**

FERDIGATTEST/ DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS

HEISANLEGG PÅ GNR 52, BNR 83 OG GNR 52, BNR 144
TILTAKSADRESSE: KJØRBOKOLLEN 43
TILTAKSHAVER: KJØRBOKOLLEN UTBYGGING AS

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon undertegnet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen vedrørende heisanlegg (bygg 5 H-38 991) på ovenstående adresse. Det er ikke meldt fra om avvik eller gjenstående arbeider.

I forbindelse med ferdigstillelsen er innlevert sertifikat som viser at kontroll er foretatt av teknisk kontrollorgan (TKO-kontroll). Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Ordningen med tilsyn og sikkerhetskontroll er meldt til kommunen i brev av 05.11.2003, registrert som bilag 326.

for Aud Frøystein
Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Grethe Lill Ryeng
Grethe Lill Ryeng
Saksbehandler

Kopi til:
Norsk Heiskontroll
Postboks 4017 Ullevål Stadion
0806 OSLO

GAB-Ansvarlig

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	52	**Bnr**	147	**Fnr**	0	**Snr**	37
Adresse	Kjørbokollen 29 , 1337 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2000/1908	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2004/8936	Kjørbokollen 30 - blokk 7	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2005/1765	Kjørbokollen - blokk 6 og 7	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2017/26052	Kjørbokollen 29 - fasadeendring - innglassing av balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/11873	Kjørbokollen 29 - innglassing av balkong - fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
02.09.2005	GBR-52/144, N-531		05/1765	05/27344

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	02.09.2005	9230/0

VEDTAK - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.
Anmodningen består av følgende dokumentasjon:
Kontrollerklæringer fra de som er gitt ansvarsrett for utførelse og kontroll av denne.

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. IX § 34 og kap. VIII. Brukstillatelsen gjelder for: Blokk nr 6 – oppgang A og B.
Det gis ikke driftstillatelse for heis før dokumentasjon fra Norsk heiskontroll innsendes.

På kontrollerklæringene er det ikke anført noen mangler, bortsett fra at heiskontrollen ikke har avgitt sin rapport.
Midlertidig brukstillatelse gis derfor til del av bygning som omsøkt.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt monteres på godt synlig sted.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Grethe Lill Ryeng
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
29.09.2005	GBR-52/144, N-531		05/1765	05/30924

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	29.09.2005	27500/

VEDTAK - FERDIGATTEST

FERDIGATTEST/DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS

Jf. Plan- og bygningslovens §99

NHK-nr 6 0219 – 31272
NHK-nr 6 0219 - 31273

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon undertegnet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen vedrørende heisanlegg på ovenstående adresse. Det er ikke meldt fra om avvik eller gjenstående arbeider.

I forbindelse med ferdigstillelsen er det vedlagt sertifikat om sluttkontroll fra Norsk heiskontroll.
Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Ordningen med tilsyn og sikkerhetskontroll skal meldes til kommunen så snart den er etablert.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Grethe Lill Ryeng
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
23.11.2005	GBR-52/144, N-531		05/1765	05/38213

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	23.11.2005	70300/

FERDIGATTEST FOR BLOKK NR 6

Ferdigattest

Jf. Plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Senere er det gitt driftstillatelse/ferdigattest for heisene og det er innlevert sluttrapport for avfallsbehandlingen. Denne sluttrapporten er behandlet og godkjent. Blokk nr 6 regnes derfor som ferdig utført.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Grethe Lill Ryeng
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979050

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA VEST

Disse bestemmelsene gjelder innenfor planområdet ved siden av plan-og bygningsloven med tilhørende vedtekter for Bærum kommune.

1. Planområdet er inndelt i soner avmerket med bokstav. For sonene Sl-S3, M, N og Q skal det utarbeides bebyggelsesplan.
Bebyggelsesplanen skal fastlegge:
A. Plassering av indre og ytre fasadeliv i kvartalene, og alle etasjenivåer og gesimshøyder.
B. Plassering og fordeling av de ulike kategorier bebyggelse. Der det legges til rette for at bebyggelsen kan endre innhold, skal det i nødvendig utstrekning redegjøres for dette.
C. Alle viktige allment tilgjengelige trafikkarealer og bruk av disse, samt høydeplasseringene med coteangivelser, herunder plassering av trapper og heiser. Det skal også redegjøres for utforming av tilknytningen til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene. Det skal spesielt redegjøres for hvordan økonomitransporten og atkomst for utrykningskjøretøyer søkes løst. Offentlige og fellesarealer for økonomitrafikk skal ha fri høyde på minst 4m.
D. Omfang, plassering og utforming av glassoverdekning, gateoppvarming eller annen form for klimakontroll, eller tilrettelegging for dette.
E. Hovedtrekkene i bruken av utearealene.
F. Inndeling i enheter egnet for uavhengig detaljplanlegging.
G. Eventuell etappevis utvikling av området.
H. Omfang og utforming av parkeringsanlegg samt eventuell dekning av parkeringsbehovet utenfor sonen.
I. Omfang og utforming av ventilasjonsanlegg, og eventuell nødvendig samordning med anlegg i andre soner.
K. Støybegrensningstiltak for boligbebyggelse.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan også for de øvrige sonene.

2. Før det gis byggetillatelse for noe enkeltbygg skal det foreligge plan for de ubebygde deler av tomten i målestokk 1:200. (Utomhusplan). Planen skal bl.a. vise eksisterende terreng og vegetasjon som skal bevares.

3. Detaljplaner for veianleggene skal forelegges bygningsrådet og vise terrengbehandling og beplantning.

4. Sentrumsområdet - sonene Sl, S2 og S3
I området tillates oppført variert sentrumsbebyggelse (forretninger, boliger, kontorer m.v.) i 3-5 etasjer. Ved valg av utforming og materialbruk skal det tilstrebes helhet og innbyrdes harmoni.
Bebyggelse i Sl og S2 må utformes slik at Kjørbokollens silhuett bevares.

Parkering skal skje i hovedsak under terreng og i bebyggelse etter normen minimum 1 parkeringsplass pr. 30 m2 forretning, bank, post m.m, 1 plass pr. 40 m2 kontor. Endelig

parkeringskrav fastsettes i bebyggelsesplan. For boliger, hotell, spisesteder, skole, kinoer og annen sentrumsbebyggelse skal bygningsrådets normer være retningsgivende. Bygningsrådet kan kreve avsatt ytterligere plasser for allmenn parkering i området etter samlet vurdering av behov, muligheter, sambruk og veinettets kapasitet. På steder hvor parkeringsanlegget kan ligge til rette for omdisponering til annet formål, skal det gis en takhøyde og utforming forøvrig som muliggjør dette. (Ved søknad om slik omdisponering kan bygningsrådet vurdere en reduksjon i parkeringskravene).
Det redegjøres for bruken av utearealene: park, promenade, brygger, paviljongbebyggelse, møblering og beplantning. Spesielt redegjøres det for beplantning over underjordiske anlegg. For boligområdene skal det i rimelig grad avsettes egne utearealer som adskilles fra offentlige parkarealer.

5. Sone N - Kjørbokollen
I området tillates oppført kontorbygg i inntil 5 etasjer over terreng, og ikke høyere enn hovednivået på tak av eksisterende bygning. Materialbruk og formgivning skal harmonere med eksisterende bebyggelse.
Vegetasjon av betydning for kollens silhuett skal bevares.
Parkering skal skje under terreng og/eller i bebyggelse etter normen minimum 1 parkeringsplass pr. 40 m2 brutto gulvareal. Endelig parkeringskrav fastsettes i bebyggelsesplan.
Parkeringsanlegg også for andre soner tillates utført i området som fjellanlegg. Planer for slikt anlegg skal behandles av bygningsrådet senest samtidig med bebyggelsesplanen, avhengig av anlegget.

6. Sone A - Tomt for offentlig administrasjonsbygg
Utnyttelse og høyder
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=33 500m2. Parkeringsareal under terreng, inntil kote +9,7m skal ikke medregnes i BRA. I rom som strekker seg over flere plan (”glassgård”) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

Utforming
Ved utforming og materialbruk skal det legges særlig vekt på nærhet til og slektskap med Rådhuset. Bebyggelsens volumoppbygging, fasadeinndeling, materialvalg, og plassering og utforming av tekniske oppbygg skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner dokument 4673267 og fasader planforslag dokument 4673259.
Mindre konstruksjoner på tak tillates inntil 1 meter over maks kotehøyde, forutsatt at de trekkes tilbake med minimum 1 meter fra nærmeste gesims.

Forbindelser
Fotgjengerforbindelsen til Rådhuset skal ivaretas best mulig.

Parkering
Parkering tillates ikke på terreng. Det kan etableres maks 0,25 p-plasser for bil pr. 100 m2 BRA, hvorav minst 40 plasser for besøkende. Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmennhetens bruk. Biloppstillingsplasser for offentlige tjenester kommer i tillegg. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.
Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m² BRA. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Minimum 20% av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan/gateplan og i nærheten av inngangen. Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal være kortere enn avstand til bilparkering.

Dokumentasjonskrav
De eksisterende fasader skal dokumenteres for ettertiden før riving. Dette innebærer fotodokumentasjon, opptegning og beskrivelse av materialbruk og bygningshistorikk.

7. Sone O - Rådhuset med omgivelser
Bebyggelsen skal bevares. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal det påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

8. Sone P - Parkeringshus Rådhuset
I området tillates oppført parkeringshus. Huset skal utformes som del av landskapet rundt Rådhuset. Takplanet tillates ikke nyttet til parkering. Ingen del av bygget skal ligge høyere enn E18 langs dette.

9. Sone Q - Inforama/Sheraton
Området tillates ytterligere utbygget til formål som utvikler områdets spesielle forutsetninger for
store arrangementer, messer og beslektet virksomhet. Kontorbebyggelse uten tilknytning til slik virksomhet tillates ikke.
Bebyggelsen skal i mengde, tyngde, høyde og utforming tilpasses utformingen av sentrumsområdet. Parkering skal skje i hovedsak under terreng og bebyggelse etter bygningsrådets normer.

10. Sone R - Jongsåsveien Syd
Det kreves ikke samlet bebyggelsesplan for sonens eiendommer. Området tillates ytterligere bebygget til blandet ervervsvirksomhet, under forutsetning av at parkeringsplasser for ny og eksisterende bebyggelse opparbeides under terreng og i bebyggelse.
Parkering skal dekkes etter bygningsrådets bestemmelser.
Ved plassering og utforming av bebyggelse og vegetasjon i området skal det legges særlig vekt på helhet og sammenheng langs Jongsåsveien.

11. Sone M - Jongsåsveien Nord
Området tillates bebygget i plan over E68 med blandet ervervsvirksomhet i inntil 4 etasjer, eller parkeringshus.

12. Sone T - Elias Smiths vei
Området tillates ytterligere bebygget til blandet sentrumsvirksomhet, under forutsetning av at parkeringsplasser for ny og eksisterende bebyggelse opparbeides under terreng og i bebyggelse.
Parkering skal dekkes etter bygningsrådets bestemmelser.
Ved plassering og utforming av bebyggelse og vegetasjon i området skal det legges særlig vekt på helhet og sammenheng langs Elias Smiths vei.

RETNINGSLINJER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA VEST

Disse retningslinjene angir kvaliteter som ønskes oppnådd ved den videre detaljplanlegging innenfor planområdet, samt forutsetninger og rekkefølge for fremleggelse av bebyggelsesplaner, trafikkplaner m.v.

1. Området langs elva
Området langs elva må ses som en helhet med hensyn til opparbeidelse av elvebredden med promenade, eventuelle brygger, møblering, belysning og beplantning. Ved behandling av bebyggelsesplaner som grenser til elva må det redegjøres for dette og hvordan planen inngår i helheten. For østbredden mellom Bybroen og jernbanen kan det vurderes innslag av ny bebyggelse.

2. Sentrumsområdet - sonene Sl, S2 og S3
Ved sammensetning og utforming av kategoriene boliger, forretninger, spisesteder, offentlige aktiviteter, andre by-rekreative funksjoner, private kontorer, bilservice og parkering skal det legges vekt på allsidig aktivitet og trivsel. Mot elva skal det anlegges en bypark. Det legges vekt på utformingen av uteområdene med betydelige innslag av trær og annen vegetasjon langs elva, i gater og gårdsrom.
Det skal legges stor vekt på tilgjengeligheten til tog- og bussterminal.
Det redegjøres for eventuell alternativ bruk og utforming av gatenettet.
Fotgjengerstrøkene skal være attraktive hele året.
Underjordiske trafikkanlegg skal i utforming, farge- og materialvalg betraktes som en interiøroppgave, hvor det legges vekt på tilgjengelighet, orienterbarhet, trivsel og kontroll.
Det innpasses lokaler som samlet gir et variert tilbud innen kultursektoren.
Byparken gis en utforming som ivaretar dens funksjon som senterets storstue, med rom for aktiviteter og rekreasjon.

3. Sone N - Kjørbokollen
Plassering og utforming av bebyggelsen skal ta hensyn til kollens topografiske karakter.
Planleggingen skal søkes samordnet med planene for sentrumsområdet.

4. Sone O - Rådhuset med omgivelser
Det forutsettes utarbeidet plan for området i 1:200 som viser Sandviksveiens omdisponering til fotgjengerområde før Sydbroen tas i bruk. Det skal i den forbindelse også redegjøres for eventuelle bussruter gjennom området.

6. Trafikkområdene og sone P
A. Ved utarbeidelse av trafikkplaner og bebyggelsesplaner forutsettes sone P med tilstøtende veier sett samlet, slik at planene for disse områdene utarbeides parallelt.
B. Sandviksveien fra Sheraton langs Inforama-tomten søkes opparbeidet som allé, med stram trerekke på begge sider, i samråd med eier av Inforama-tomten.
C. Elias Smiths vei opparbeides som strøksgate, utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for fotgjengere langs og over gaten. Gaten søkes opparbeidet som allé, i samråd med tilgrensende grunneiere.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjoner dokument 4673267 (punkt 6. Sone A)
Fasader planforslag dokument 4673259 (punkt 6. Sone A)

oooOOOooo

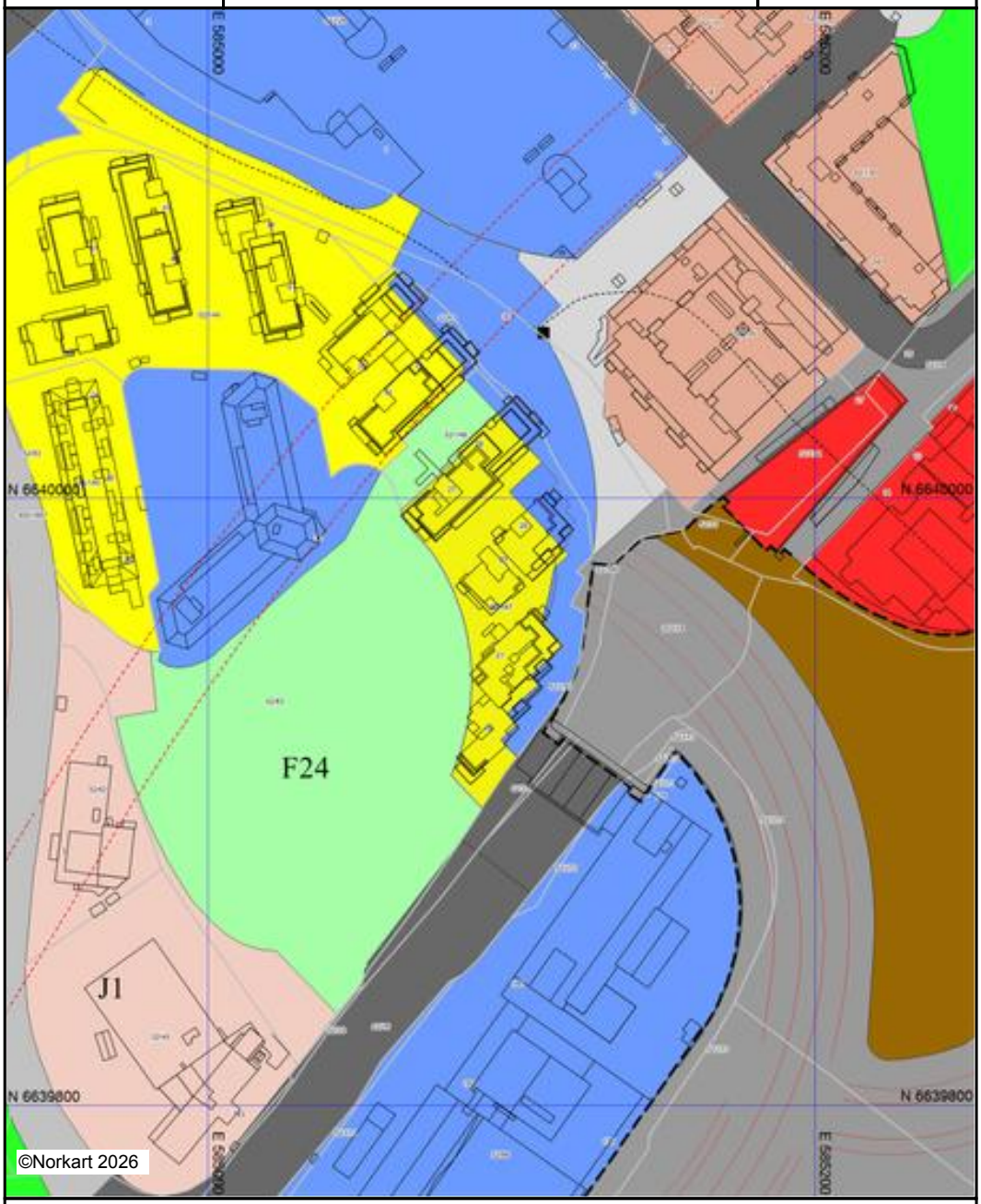
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 52/147/0/37
Adresse: Kjørbokollen 29
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 2008027

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E16 KJØRBO – WØYEN

§1 HENSIKT

1.1 Planen skal legge til rette for ny E16 mellom Kjørbo og Wøyen med tilhørende lokalveisystem, med særlig vekt på trafikksikkerhet, fremkommelighet og landskapstilpasning.

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av tiltak innen området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk m.m.

2.2 Universell utforming skal gjennomføres så langt det er mulig for nye anlegg, bygninger og uteområder.

2.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, skal legges til grunn for behandling av veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven og skal legges til grunn for gjennomføringen av planen. For driftsfasen skal tabell 2 i T-1442 være gjeldende. Anleggsstøyen skal begrenses i hht T1442, kap.4 "Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet". I de tilfeller hvor utendørs støynivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lydnivå som tilfredsstiller klasse C-kravene i NS 8175, tabell 5.

2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i illustrasjonsplan, er fritatt fra byggemelding.

AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr. 1)

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG

Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

§4 FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE, FELT BFR1

For felt BFR1 gjelder følgende:
Det tillates frittliggende småhus i 2 etasjer.
Grad av utnytting skal ikke overstige % - BYA= 20%. Biloppstillingsplasser inngår ikke i BYA og kan ikke overbygges.

Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr boenhet.

For eiendommene gnr/bnr 46/248, 46/249 og 47/355 er eksisterende bygg regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke. Boder og liknende som må rives/flyttes, kan likevel oppføres annet sted innen tomtene.

Deler av felt BFR1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§5 BLOKKBEBYGGELSE, FELT BBL1
For felt BBL1 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

Del av felt BBL1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§6 SENTRUMSFORMÅL, FELT SENTR01-SENTR12
Detalj-/områderegulering skal utarbeides for områdene.

Del av SENTRUM11 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Del av SENTR01, SENTR03, SENTR04 og SENTR09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36.

Feltene SENTR01, SENTR02, SENTR03, SENTR05, SENTR06, SENTR07, SENTR09, SENTR10 og deler av SENTR04, SENTR08, SENTR11 og SENTR12 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§7 OFFENTLIG TJENESTEYTING, FELT oTY1
Offentlig bygg.
Bestemmelser for reg. plan nr. 2001033 Kjørbo Magasinleir skal gjelde, eller planer som erstatter denne. Felt oTY1 tilsvarer felt B i reg.plan nr. 2001033.

Del av oTY1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§8 INSTITUSJON - OFFENTLIG, FELT oINST1
Offentlig institusjon.
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§9 KONTOR, FELT K1 – K2
Området K1 tillates ikke bebygget.
Deler av felt K1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

For K2 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

§10 BOLIG/FORRETNING/KONTOR, FELT BOFOK1
Området BOFOK1 tillates ikke bebygget
Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§11 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING, FELT FOKOT1- FOKOT3
For feltene FOKOT1, FOKOT2 og FOKOT3 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert til bevaring med nåværende plassering, utforming og høyde og ytterligere utbygging tillates ikke.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtyper, beplantning m.m. Parkeringsplasser utover dette skal opparbeides i fellesanlegg.

FOKOT1, FOKOT2 og deler av FOKOT3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36.

FOKOT1, FOKOT2 og deler av FOKOT3 er regulert med hensynssone kulturmiljø jfr.§38.

Deler av felt FOKOT3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§12 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI, FELT FOKIN1- FOKIN3.
Arealet mellom byggegrense og regulert veikant kan ikke brukes til søknadspliktige tiltak, herunder parkering.

Deler av felt FOKIN1 er regulert med hensynssone landskap, jfr.§39.

Deler av feltene FOKIN1 – FOKIN3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§13 INDUSTRI/LAGER, FELT IL1- IL4.
Småindustri, lager og håndverksvirksomhet tillates.
I området tillates ikke virksomhet som kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

For støy fra industri gjelder retningslinje T-1442, tabell 2, samt kap. 4 for støy fra Bygge- og anleggsvirksomhet.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=40%.
Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregning av %-BYA.

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 15m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.
For toppetasje, som er inntrukket minimum 3m, tillates gesims/mønehøyde på inntil 18 m.
Nødvendige takoppbygg (tekniske installasjoner, maskinrom for ventilasjon, trapperom, heissjakt, piper), skal i størst mulig grad samles, og ikke overskride 10 % av en bygnings takflate. Høyden på takoppbygg kan være inntil 2,5m over gesims.

Minimum 15 % av den enkelte tomt sitt netto areal skal avsettes til grøntområde og opparbeides med høy kvalitet og egnet beplantning. Grøntareal bør opparbeides samlet og fortrinnsvis legges langs offentlig vei.

Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser etter følgende norm:
Industri/Lager:Maksimalt 1 plass pr. 90m2 BRA

Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngang på terreng, fortrinnsvis overdekket, og/eller i garasjeanlegg under terreng etter følgende norm:
Industri/Lager:Minimalt 1 plass pr. 90m2 BRA

Før byggetillatelse gis i saker som berører utearealene, skal det foreligge plan i målestokk 1:500 eller 1:200 for ubebygd del av tomt (utomhusplan). Planen skal minimum vise grøntarealer, oppstillingsplasser for sykler, parkering, areal for av- og pålossing, snuareal for større kjøretøyer, samt annet relevant for tomtens opparbeidelse og utnyttelse.

Før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis skal grøntområde innen feltene være ferdigstilt.

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates atkomst til baksiden av regulert støyskjerm i felt oAVG05 via felt fV2, IL3 og IL4, samt til støyskjerm i felt oAVG06 via IL2, for vedlikehold av støyskjerm.

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates kjøreatkomst til rensedam i felt oAVTA2 via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.

Deler av feltene IL1 og IL2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Ny bebyggelse innen feltene IL1 til IL4 skal sikres mot flom.

Før utbygging av felt IL4 må terrenget justeres/heves for å sikre bebyggelse mot flom.
Terrenghøyden må ligge på minimum kote +25,1.

For IL1 til IL4 gjelder følgende:
Øverste del av nedkjøringsramper til garasjekjeller eller garasje under bakken skal ikke ligge lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m, og gulv i garasje som legges lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m skal utformes slik at de kan tåle oversvømming. Utover dette tillates det ikke kjeller.

Kote for 200 års flom +0,5m er:

For IL1: kt. 24,4
For IL2: kt. 23,9
For IL3: kt. 24,1
For IL4: kt. 25,1

Før tillatelse til tiltak innenfor felt IL1-4 kan gis skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Bærum kommune og NVE. Planen skal følge søknad om tiltak.

IL4 og deler av feltene IL1, IL2 og IL3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§14 UTEOPPHOLDSAREAL, FELT fBUTE1
Området er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§15 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oKTA1-oKTA2
Offentlig kommunalteknisk anlegg.

Felt oKTA2 og del av oKTA1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

§16 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram. Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-planen dok.nr 1156539) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veganlegget. Denne skal revideres og suppleres med alle krav som er framkommet fra de berørte myndigheter inkl. plan for håndtering, prøvetaking og deponering av masser. YM - planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov.

Før anleggsarbeidene starter skal fare for kvikkleire i området sjekkes i forhold til NGI's kartlegging for Bærum, i tråd med retningslinjer NVE 1/2008.

Tiltaket skal ikke medføre forurensning til Sandvikselva. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å redusere risikoen for forurensning i anleggsperioden, herunder gjennomføres miljørisikoanalyse for utslipp av vann fra tunneldrift og overvåking av resipienter. Det skal i samråd med Fylkesmannen settes utslippskrav til vann fra driving av tunneler.

Midlertidige tiltak og anlegg som vil berøre vassdrag må utredes tilstrekkelig ved detaljplanlegging med hensyn på konsekvenser for hydrauliske forhold (oppstuving, erosjon/stabilitet, vannføring, flomforhold) og avklares i forhold til vannressursbestemmelser og konsesjonsplikt, §8.

Ved gjenåpning av Dælibekken må det gjøres nøye vurderinger av hydrauliske forhold med hensyn på oppstuving og erosjon/stabilitet i vannløpet samt vannføring og flomforhold. Bekkeløpet må utformes og dimensjoneres for å kunne ta unna en 200-års flom i henhold til retningslinjer fra NVE 1/2008 med vedlegg 1.

Kollektivtrafikk skal sikres god fremkommelighet i anleggsperioden.

§17 KJØREVEG, FELT fV1 – fV4
Felles avkjørsel.
Felt fV1: Del av felles avkjørsel, fellesområde F1 i reg. plan for Vøyenenga gnr 78 bnr 10, gnr 47 bnr 3 m.fl.
Felt fV2: Felles avkjørsel for IL1 og IL4
Felt fV3: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/21, 47/19 og 47/4
Felt fV4: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/175

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates kjøreatkomst til rensedam i felt oAVTA2 via felt fV2.

Felt fV1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt fV1 og del av fV2, fV3 og fV4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§18 KJØREVEG - OFFENTLIG, FELT oV01- oV17 og oVB01- oVB13
Det skal legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Før omlagt kjørevei i felt oV13 tas i bruk, skal det foreligge godkjent plan for forskjønning av langsgående fjellskrent innenfor felt oINE2, enten ved bruk av vegetasjon, kunst eller i kombinasjon.

Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Bruer og kulverter skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5m.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oV17 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av veien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen.

Utformingen av støyskjerm på bru i felt oVB13 må ta hensyn til omgivelsene og integreres i brurekkverket.

Deler av felt oV09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oV07 og oV08 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oV10 og del av felt oV17 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

I forlengelsen av gangbro over Sandvikselven mellom Hamang og Industriveien ved gnr./bnr. 51/13 skal det legges til rette for trafikksikker gangkryssing over Industriveien, felt oV15.

§19 KJØREVEG UNDER BAKKEN (TUNNEL) - OFFENTLIG, FELT oVT1- oVT2 og oVTR1- oVTR10.
a) For arealer over tunnel og sikringssoner, som ikke omfattes av denne reguleringsplanen, opprettholdes gjeldende reguleringsplan.

b) Feltene oVT1-2 omfatter volum for tunnel og er regulert til trafikkområde.

c) Feltene oVTR1-3 og oVTR6-9 er annen veigrunn - tekniske anlegg; sikringssoner, havarilommer etc., i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart, der det blant annet kan utføres tetningsarbeider for tunnelen.
oVTR8 er rømningstunnel fra felt oVT1 til SENTR11.
Sikringssonene har særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonene har en bredde på 15m i alle retninger rundt tunnelen.
Det er ikke tillatt med tiltak i grunnen i sikrings-/restriksjonsområder, som f. eks. sprengning, peleramming, boring m.m. som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen.

d) Feltene oVTR4-5 og oVTR10 er sikringssoner/restriksjonsområder i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart. Sikringssonene har en bredde på inntil 50m i alle retninger rundt tunnelen.

Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

e) **Strukturlyd.**
Maksimalt strukturlydnivå fra tunnel og kulvert skal ikke overstige L_{AFmax} = 32 dB i oppholdsrom i boliger.

f) **Vibrasjoner**
For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet ikke overskride vw_{95} = 0,3 – 0,6 mm/s. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

§20 GANG- /SYKKELVEG - OFFENTLIG, FELT oGS01-16, oGSB1-9, oGSK1
Innenfor feltene skal det opparbeides gang-/sykkelveier på, over og under bakken.
Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Bruer og kulverter skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5m.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

oGS14 tillates benyttet som kjøreatkomst for landbruksområdet i felt LJORD1, gnr/bnr. 78/89 og felt oAVTA1 via oAVG02.

Felt oGS02 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av gang-/sykkelveien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen mellom feltene oAVG02 og oAVG03.

Deler av felt oGS11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGS14 er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38

Felt oGS09, oGS13, oGS16 og del av felt oGS12, og er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§21 GANGVEG/FORTAU - OFFENTLIG, FELT oG01-oG17
Innenfor feltene skal det opparbeides gangveier/fortau på bakken.
Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtyper, beplantning m.m.

Deler av felt oG17 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Del av felt oG16 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§22 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, FELT AVTA1
Anlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§23 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oAVTA1-5
Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Innen feltene oAVTA1- oAVTA2 tillates etablert rensebasseng for overvann.
Kjøreatkomst til oAVTA1 skal skje via felt oGS14 og oAVG02
Kjøreatkomst til oAVTA2 skal skje via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.
Kjøreatkomst til teknisk rom i oAVTA3 tillates via felt oAVG09 og AVG1

I felt oAVTA5 tillates bygget en trappeatkomst til teknisk rom for tunnel.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oAVTA1 og deler av felt oAVTA2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oAVTA3, oAVTA5 og del av felt oAVTA4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§24 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, FELT AVG1- AVG2
Deler av felt AVG1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Detalj-/områderegulering skal utarbeides for felt AVG1 og AVG2. Feltene er midlertidig regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde og forutsettes regulert til byggeområde når veianlegget er ferdigstilt.

Deler av felt AVG1 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt AVG1 og AVG2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§25 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oAVG01- oAVG12
Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Felt oAVG01, oAVG03 og deler av oAVG02, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oAVG08 og oAVG11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oAVG07 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

§26 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oABG1

Feltet er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§27 PARKERINGSPLASSER, FELT fP1
Felles parkering.
Felt fP1: Felles parkering for gnr/bnr 47/175

Feltet er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§28 ENERGINETT - OFFENTLIG, FELT oINE1- oINE3
Felt oINE1 og oINE2 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Utbygging av felt oINE1 tillates ikke før, E16–kulvert under bakken, er ferdig bygget.

Felt oINE1 og deler av felt oINE2 og oINE3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde, jfr.§41

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

§29 NATUROMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGNA01-oGNA12
Kantsoner i felt oGNA01 – oGNA09 skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune.

Felt oGNA12 og deler av oGNA04 og oGNA06 ligger over tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng.

Innen felt oGNA04 kan det opparbeides tursti langs elven tilpasset bevaring av kantsoner. Trasé og utforming må byggesaksbehandles med innhenting av tillatelse fra Statens vegvesen.

Innen felt oGNA03 tillates tursti reetablert der denne blir endret på grunn av veianlegget.

Fra oGS08 tillates kjøreatkomst til pumpekum ved Dælibekken i felt oGNA03.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtyper, beplantning m.m.

Feltene oGNA01, oGNA02, og deler av oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07, oGNA08, og oGNA09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Del av felt oGNA04 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oGNA11 og oGNA12 er båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven jfr.§40

Felt oGNA05, oGNA08 og deler av oGNA01, oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§30 TURVEI - OFFENTLIG, FELT oGTUR1- oGTUR4
Offentlig turvei.
Turvei kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oGTUR1, oGTUR2 og deler av felt oGTUR3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGTUR4 og deler av felt oGTUR1 og oGTUR3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§31 PARK, FELT GPARK1-GPARK3
Felt GPARK1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Feltet skal være del av et sammenhengende flomløp med fall fra nordøstre del av Vøyenengtunet og ned mot Sandvikselva i øst.

Felt GPARK2 inneholder nyere tids kulturminner. Disse skal søkes bevart.

Felt GPARK1, GPARK2 og del av GPARK3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§32 PARK - OFFENTLIG, FELT oGPARK1- oGPARK3
Deler av felt oGPARK1, oGPARK2 og oGPARK3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGPARK3 og deler av felt oGPARK1 og oGPARK2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§33 FRIOMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGFRI1
Offentlig friområde, anlegg for lek.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

§34 JORDBRUK, FELT LJORD1 – LJORD2
Innen områdene tillates landbruk.

For felt LJORD1 gjelder følgende:
Området skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård.

Deler av området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38.

Felt LJORD1 og LJORD2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

§35 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG - OFFENTLIG, FELT oNAELV1-oNAELV4
Riving/bygging av bruer skal utføres i henhold til illustrasjonsplan.
Anleggsvirksomhet skal gjøres med aktsomhet.
Bekker og kantvegetasjon skal reetableres.

Deler av områdene er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

HENSYNSSONER
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (PBL § 11-8a)
§36 FLOMFARE, FELT HFF01-HFF31
HFF01 omfatter felt oAVTA1, oAVG02, oGNA01, LJORD1, oGTUR1, oV02
HFF02 omfatter felt BOFOK1, oAVG01, fV1
HFF03 omfatter felt oAVG03, GPARK1, AVTA1
HFF04 omfatter felt oGNA02, oGTUR2
HFF05 omfatter felt IL1, IL2, oAVTA2, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oGNA03, oGPARK1, oGPARK2, oGTUR3
HFF06-12 omfatter felt oGNA06
HFF13-14 omfatter felt oGNA06, oAVG08
HFF15 omfatter felt oGNA04, oGNA03
HFF16-22 omfatter felt oGNA04
HFF23 omfatter felt oGNA06
HFF24 omfatter felt SENTR01, oGS11, oAVG13, oGNA07, oGPARK3
HFF25-26 omfatter felt oGNA08
HFF27 omfatter felt FOKOT1, FOKOT2, oGNA08
HFF28 omfatter felt SENTR04
HFF29 omfatter felt SENTR03
HFF30 omfatter felt FOKOT3, oGNA09
HFF31 omfatter felt SENTR09, oGS11, oGNA07

Ny bebyggelse innen fareområdet skal sikres mot flom. 200 års flom + 0,5m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg.

Eventuelle garasjekjellere i felt IL1-4 skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelse.

Før tillatelse til tiltak innenfor felt IL1-4 kan gis skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Bærum kommune og NVE. Planen skal følge søknad om tiltak.

§37 ANNEN FARE – LUFTFORURENSNING, FELT HLF1
HLF1 omfatter felt oV07, oV08, oAVG07, AVG1 og oGNA4.

Innenfor feltet HLF1 kan anbefalte luftkvalitetskriterier bli overskredet.
Det tillates ikke områder, eller bebyggelse, beregnet for varig opphold.

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)
§38 BEVARING KULTURMILJØ, FELT HKM1-HKM7
HKM1 omfatter felt LJORD1
HKM2 omfatter felt oGS14
HKM3 omfatter felt FOKOT1
HKM4 omfatter felt FOKOT2
HKM5 omfatter felt FOKOT3
HKM6-7 omfatter felt SENTR04

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Felt LJORD1 og oGS14 skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård. Anleggsvirksomhet i felt oGS14 skal gjøres med aktsomhet, slik at eiketrærne med rotsystem i den bevaringsverdige alleen ikke skades.

§39 HENSYN LANDSKAP, FELT HLS1-HLS2
Feltene omfatter deler av felt FOKIN1
Innen området skal terreng og vegetasjon bevares. Tynning og nyplanting tillates.
Områdene medregnes ved beregning av utnyttelsesgrad.

BÅNDLEGGING (PBL § 11-8d)
§40 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN / NATURMANGFOLDLOVEN, FELT HBN1-HBN2
HBN1 omfatter oGNA11
HBN2 omfatter del av oGNA12

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
§41 RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDE
Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Det offentlige skal ha rådighet over arealet i anleggsfasen.

Bestemmelsesområdet rigg- og anleggsområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Når anleggsarbeidene er utført skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning med stedegne arter innen 1 år. Landbruksarealet på Wøyen skal tilbakeføres til dyrket mark.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§42 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Utbygging av E16 tunnel/kulvert må være ferdigstilt før bygging av felt oINE1 kan påbegynnes.

- Arealbruk og utbygging av feltene SENTR01- SENTR12 skal skje med hjemmel i egen detaljregulering/områderegulering.

- Ferdigstillelse av gang- og sykkelanlegg må skje senest samtidig med ferdigstillelse av øvrig veianlegg.

- Før anleggsarbeidene starter opp skal det foreligge en plan for hvordan kollektivtrafikken blir ivaretatt under anleggsperioden, og i den fremtidige driftsfasen, som har som mål å ivareta best mulig kollektivtrafikk langs E16.

- Forskjønning av fjellskrent langs kjørevei, felt oV13, skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

- **For felt IL1til IL4 gjelder følgende:**
  Nødvendige utbedringer av veisystemet tillates bygd ut i to trinn:
  Trinn 1 omfatter ombygging av krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende og nødvendige oppstillingsfelt i Johs. Haugeruds vei.

  Trinn 2 omfatter ombygging av krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende oppstillingsfelt og fortau langs nordsiden av Olav Ingstads vei fra rundkjøringen til felles avkjørsel gnr/bnr 80/51.

  Når biltrafikken (ÅDT) i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei forventes å overskride 20.000 kj/døgn, skal trinn 1 opparbeides. Når biltrafikken i samme kryss forventes å overskride 25.000 kj/døgn, skal trinn 2 opparbeides. Dersom krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei gjøres 4-armet med en ny veitilknytning mot øst, skal trinn 2 opparbeides uavhengig av forventet biltrafikk.
  Rammesøknaden skal inneholde dokumentasjon på forventet biltrafikk i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei. Når et tiltak innenfor felt IL1til IL4 utløser trinn 1 eller trinn 2 skal byggeplaner for opparbeidelse av det aktuelle trinn være godkjent av Statens vegvesen før rammetillatelse kan gis.
  Opparbeidelse av det aktuelle trinnet skal være ferdig før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis.
  Før det gis rammetillatelse for videre utbygging innen IL1-4 skal opparbeiding av trinn 1 og 2, som beskrevet, være gjennomført eller sikret.

  Før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis skal grøntområder innen feltene være ferdigstilt.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2004018

I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 30.06.2005 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KJØRBOKOLLEN

§ 1 GENERELT
Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankart med plangrense, journal nr. R 04-18 dok 92552

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE:
Bebyggelsen tillates oppført med maksimale gesimshøgder som vist på plankartet. Samlet grad av utnytting innen planområdet skal ikke overstige 27 640 kvm T-BRA.
Boder og parkeringsarealer under planert terreng regnes ikke med i grad av utnytting.
Bebyggelsen skal ha materialbruk og farger som er tilpasset kollens vegetasjon, og som markerer et skille mot den i hovedsak hvite bebyggelsen i Sandvika Vest. Forretningsarealer i sokkel-etasjen skal tilpasses tilliggende bebyggelse men ha en transparent karakter. Forretningsvinduer tillates ikke tildekket.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG, BYGG 01- 10, felt A og B
På cote +25,9 tillates etablert en tverrforbindelse på tvers av boliglamellene som vist på utomhusplanen vedlagt bebyggelsesplanen – gjennom bygg 03 til og med bygg 07.

§ 4 KOMBINERT FORMÅL BOLIG / FORRETNING / KONTOR, BYGG 05-10
Av det totale bruksareal tillates inntil 1100 kvm T-BRA benyttet til forretninger / kontor. Forretnings- / kontorarealer skal ha direkte adkomst fra forretningsarealene i tilstøtende næringsbygg og fra torg T3. Inngangen til forretningen skal ikke ligge i hovedaksen Kinoveien /Kjørbokollen. Arealer eksponert mot det offentlige rom skal ikke tillates til brukt kontorer. Arealer i etasjene over skal benyttes til bolig. Ventilasjonsanlegg fra evt serveringsarealer må være godkjent av Bærum kommune.

§ 5 KOMBINERT FORMÅL FORRETNING / KONTOR, BYGG 05-10
Av det totale bruksareal tillates inntil 3400 kvm T-BRA benyttet til forretninger / kontor. Arealene skal ha direkte adkomst fra forretningsarealene i tilstøtende næringsbygg og fra torg T3. Arealer eksponert mot det offentlige rom skal ikke tillates til brukt kontorer. Det forutsettes at deler av arealet regulert til forretning/kontor er åpne for allmenhetens bevegelse mellom Sandvika vest og Inforama.

§ 6 PARKERING:
Det skal opparbeides 375 parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg. Unntatt er overflateparkering for bevegelseshemmede som vist i endelig godkjent utomhusplan. Parkeringsanlegget er felles for bebyggelsen innen felt A, felt B og forretnings-/kontorarealene, og skal ha innkjøring fra felt B som vist på plankartet. Kundeparkering (85 p-plasser) for næringsarealene dekkes opp av overkapasiteten i Sandvika Storsenter.

§ 7 FRIOMRÅDE P1 – PARK- TURVEI

Friområde P1 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8 FELLESOMRÅDER, FELT A OG FELT B – FELLES UTEAREAL
Fellesområdet skal kunne benyttes som felles uteoppholdsarealer for alle boligene innen planområdet. Områdene skal opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan.

§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
9.1 Offentlig gangvei T1 og T2
Offentlig gangvei i allmenningen T2, og offentlig gangvei T1 skal opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan. Offentlig vei og offentlig gangvei T1 skal opparbeides i h.h.t. Bærum kommunes veinormaler med tilgjengelighet for maskinell brøyting og adkomst for brannbil. Stigningsforhold skal være tilpasset bevegelseshemmede i forhold min 1: 15. Det skal avsettes hvilereposer etter hver meter i vertikal stigning. Det skal ikke tillates kjøring til forretningen fra Kinoveien.
Monumentaltrappen T2 skal opparbeides med dekke av høy kvalitet, belysning og beplantning og møbleres med benker.

9.2 Offentlig torg T3
Arealet skal opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan. Det er ikke tillatt med reklame mot torget. Arealene rundt og på torget skal opparbeides med dekke av høy kvalitet, belysning og beplantning og møbleres med benker.
Det forutsettes etablert en fontene i fondveggen.

§10 ANDRE BESTEMMELSER
Krav til dokumentasjon:
Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan for hele planområdet. I utomhusplanen skal det legges vekt på god landskapsarkitektur, med særlig vekt på god tilpasning mot tilgrensende områder, samt god fremkommelighet for orienteringshemmede og bevegelseshemmede. Det skal benyttes materialer med god kvalitet. Før igangsettingstillatelse for formål forretning / kontor gis, skal det foreligge godkjent skiltplan for denne del av bebyggelsen.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:
Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen planområdet, må tilgrensende utomhusarealer og lekearealer være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for 1. byggetrinn, må minst en gangforbindelse som vist på utomhusplanen fra boligområdet til Sandvika være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen felt A, må offentlig gangforbindelse T1 være opparbeidet.

Offentlig gangforbindelse T2 må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bygg 07, 08, 09, 10.

Krav til teknisk infrastruktur som følge av tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse for forretningsdelen kan gis.

oooOOOooo

Utskriftsdato: 09.02.2026

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.**	52	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Kjørbokollen 29, 1337 SANDVIKA								

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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 489 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 3 202 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 691 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 202 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 489 m^2 **Arealbruk** Forretning,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 290 m^2 **Formål** Forretning/Kontor
	Delareal 13 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** F
	Delareal 4 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 620 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 10
	Delareal 222 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 8
	Delareal 678 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 7
	Delareal 1 165 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** FELT B **Utdyp.** Annet fellesareal
	Delareal 103 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** 9

	Delareal 189 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** 7
	Delareal 142 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** 10
	Delareal 262 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 6

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 296 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR6
	Delareal 1 560 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oVT1
	Delareal 672 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR2
	Delareal 380 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR3
	Delareal 822 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR4
	Delareal 23 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR7

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Garasjeanlegg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	PLANPROGRAM MED BYPLANGREP FOR SANDVIKA SJØFRONT OG NYTT LOKALVEISYSTEM
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990027)
Navn	KJØRBOKOLLEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.1990

Id	2004018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2004018)
Navn	KJØRBOKOLLEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9268/2004018.pdf

Utskriftsdato: 09.02.2026

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.**	52	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Kjørbokollen 29, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
2213460	53459	25.11.2025	Årsavlesning - målt	7033	25.11.2025
09004441	470	19.12.2025	Årsavlesning - målt	7033	-

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.

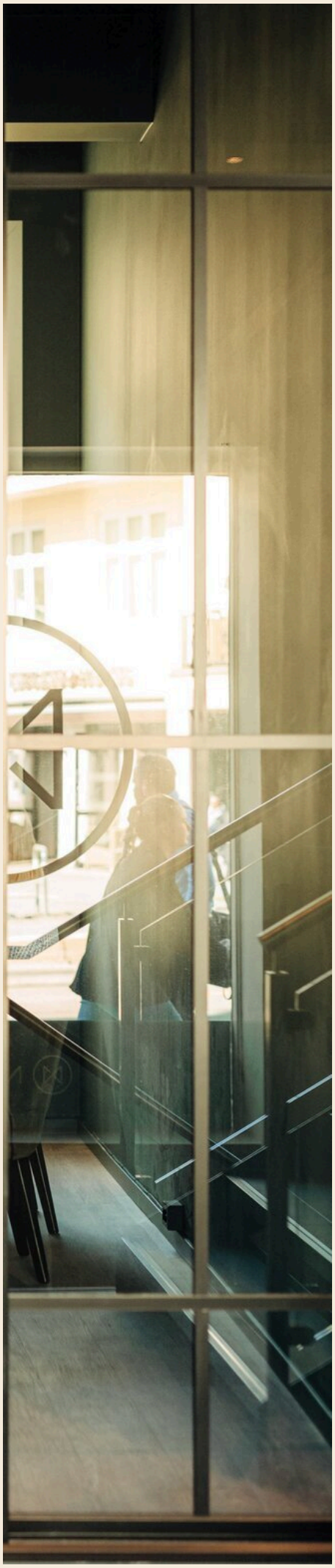
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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: 45-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjørbokollen 29 1337 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 52, bnr 147, snr 37 / Gnr 352, bnr 1 (ideell andel 6/2200) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829