



Æ

Rideveien 36 A

1361 Østerås • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	271

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Rideveien 36 A, 1361 Østerås, Etasje: 2

MATRIKKELE

Gnr. 34 Bnr. 200 Snr. 54 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 86 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 82 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

AREAL

Primærrom: 82 kvm, Bruksareal: 86 kvm, BRA-i: 82 kvm , BRA-e: 4 kvm , TBA: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1958

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

4 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stian Bagroen Takstdato: 17.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 131 934,- pr.01.04.24.
Andel fellesformue: kr. 48 984,- pr.31.12.23.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 950 000,- (Prisantydning)

kr 131 934,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 081 934,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 127 020,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 081 934,-))

kr 128 220,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 210 154,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 219 404,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 4327,- pr mnd og inkluderer varmtvann, fyring, snømåking, vaktmestertjeneste, trappevask, kabel-tv, bredbånd, betjening fellesgjeld, forretningsførsel, felles forsikring og kommunale avgifter.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

EIER

Hanne Skjoldhammer Bjerke

Beskrivelse

PARKERING

Det er gratis parkering for beboere og gjester på sameiets plasser. Sameiet har to parkeringsområder med fri parkering for beboerne, et i krysset Rideveien/Fururabben og et med innkjøring fra Eiksveien. Noen av plassene er markert med nummerskilt, men disse er det også fri parkering på. Det er også faste parkeringsplasser i Fururabben som kan leies av beboerne. Det er etablert 7 ladestasjoner for elbil. Det er bla. lademulighet rett utenfor Rideveien 30/32 (her er det normalt godt med plass ifølge tidligere selgere). Ladestasjonene er ment å kunne benyttes til å lade el-bil for de av seksjonseierne som disponerer denne typen biler. Når bilen er fulladet må den flyttes.

Selskapet har også noen få garasjer og faste parkeringsplasser tilknyttet sameiet, som utlyses når de er ledige og tildeles av styret etter ansiennitet. Ved utleie må leietaker betale et innskudd på kr 3000,-. Innskuddet er ikke rentebærende. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Når en garasje blir ledig, sendes melding til alle seksjonseiere. Seksjonseiere som er interessert, må si fra innen 14 dager fra meldingens dato. Garasjen tildeles den seksjonseier som har lengst ansiennitet som seksjonseier i Boligsameiet Kollen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et attraktivt og populært område sentralt på Østerås, beliggende i en rolig og barnevennlig gate. Området er

veletablert med kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert T-bane som går til Oslo sentrum og videre til Ellingsrudåsen.

Østerås kjøpesenter ligger innenfor gangavstand, og kan by på bl.a. apotek, vinmonopol, treningssenter, et variert tilbud av forretninger og legesenter. Her finner du også dagligvarebutikken Meny som har svært godt utvalg. Eiksmarka Senter åpnet i slutten av 2018 og tilbyr et bredt utvalg butikker, caféer og restauranter som blant annet Apotek 1, sushi, pizza, Nille, Mester Grønn, Kiwi og frisør. Eiksmarka Helsestasjon ligger også her. Det er også en søndagsåpen Joker med post i butikk i Eiksveien, og forøvrig godt med dagligvarebutikker i området.

Østerås T-banestasjon er et knutepunkt for kollektivtrafikken, og ligger få minutters gange fra leiligheten. Enda kortere er det til Lijordet stasjon med få minutters gangavstand. Du kommer deg til Oslo sentrum på ca. 18 min med T-banen fra Lijordet/Østerås stasjon som har flere avganger i timen. På dagtid går det hele 8 avganger i timen. God bussforbindelse med busser til Bekkestua, Sandvika og Oslo noen hundre meter fra leiligheten. Her går det også nattbuss fra Oslo. Det er også gangavstand til busstopp i Nadderudveien hvor flybussen går.

Kort vei til Eikeli barneskole, Østerås Ungdomsskole, Eikeli Videregående skole samt en rekke barnehager. Aktivt idrettsmiljø med aktiviteter ved for eksempel Fossum IF og Eiksmarka Tennisklubb.

Nærområdet kan by på flere sports- og rekreasjonsmuligheter, med bl.a. flere golfbaner, tennisbaner og fotballbaner. Her er det kort vei til Bærumsmarka med flotte turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid fine tur- og sykkelstier. For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner. Om sommeren er strendene ved Østernvann og Bogstadvannet populære utfluktsmål. Østerås er et flott sted å bo for store og små.

TOMT

Eiet tomt, kvm

Sameiet har pene, opparbeidede fellesarealer. Her er det også flere lekeapparater for de minste, spredt på flere lekeområder.

Eiendommen har også ideell andel i Eiksmarka tomtesameie. Eiendommens ideelle andel i Eiksmarka tomtesameie innebærer andel i 230 mål friområder på Eiksmarka og fremkommer av grunnboken. Disse er tinglyst som realsameier på boligene i området (se punkt om heftelser), og følger dermed hver enkelt eiendom ved videresalg. Friområdene forvaltes av Eiksmarka Vel. Her er det store grøntarealer som benyttes til forskjellige aktiviteter, bl.a. fotball, basketballplass, lekeapparater m.m. Eiksmarka Vel har egen hjemmeside: <http://eiksmarkavel.no/>.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entré, stue, spisestue,

kjøkken, soverom og bad.

Balkong ut fra stuen på ca. 9 m².

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på ca. 2,1 m² og 1,8 m².

Sameiet har felles sykkelbod og fellesvaskeri.

BYGGEMÅTE

Byggeår: 1958

Vinduer:

- Vinduer og balkongdør med isolérglass fra 2022.

Dører:

- Brann og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Balkong ut fra stuen på ca. 9 m²

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Betongdekke som etasjeskiller.

- Kommentarer til TG2: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 15 mm gjennom hele rommet i stuen og 20 mm i entré. Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 10 mm på en lengde på 1 meter i entré. Det ble benyttet laser hvor to rom i hver etasje ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Vannledninger:

- Innvendige vannrør i kobber.

- Kommentarer til TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Hovedstoppekran er ikke lokalisert. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

- Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

- Kommentarer til TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon:

- Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig betyr vanligvis enten ventil i vegg/vinduer med oppdrift gjennom ventil på våtrom/kjøkken. Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav. - Kommentarer til TG2: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon, selv om løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig.

Naturlig oppdriftsventilasjon var vanlig da bygget ble oppført. Det mangler ventiler for tilluft i yttervegg på flere oppholdsrom.

Vannbåren varme:

- Oppvarming med radiatorer.
- Kommentarer til TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg TG3:

Skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget, anbefales det en utvidet gjennomgang av det elektriske anlegget.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For nærmere beskrivelse om bebyggelsen henvises det til vedlagt takstrapport.

PRIMÆRROM

Primærrom: 82 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 86 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Rideveien 36 A!

Dette er en romslig og gjennomgående leilighet beliggende i 2.etasje. Boligen har en gjennomgående planløsning med vindusflater på to sider og gode lysforhold. Leiligheten holder en eldre standard og har behov for oppussing. Her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem!

Boligen er i dag en svært romslig 2-roms og har flere muligheter hva gjelder planløsning. Leiligheten var opprinnelig en 4-roms og kan med forholdsvis enkle grep tilbakestilles i forbindelse med oppussing. Alternativt kan man flytte kjøkkenet ut i stuen slik som vist på alternativ planskisse. Konferer gjerne megler for råd og ulike løsninger.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca 9 m2 med gode solforhold og utsikt mot Oslofjorden.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Sameiet har to parkeringsområder med fri parkering for beboerne, inkl 7 elbil ladere. Garasje etter venteliste.

Fyring og varmtvann er inkl i felleskost, via bergvarme.

Kort vei til både T-bane, buss og kjøpesenter.

Entré:

Boligen ligger fint til i gårdens 2.etasje. Entréen har parkett på gulv og er innredet med garderobeskap. Herfra har du enkel adkomst til de resterende rommene i leiligheten.

Stue og spisestue:

Leiligheten byr på en lys og romslig stue med åpen løsning inn til spisestuen. Oppholdsrommet oppleves innholdsrikt og sosialt med store vindusflater, samt gode møbleringsmuligheter. Rommene er holdt i lyse farger og det er parkett i stuen, samt teppe i spisestuen. Leiligheten har nye vinduer fra 2022 som ble skiftet i regi av sameiet.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en koselig balkong på ca 9 m2. Uteplassen vender hovedsakelig mot vest og ut mot fellesområdene. Balkongen byr på gode solforhold gjennom dag og kveld, og utsikt mot Oslofjorden!

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har hvite profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser på veggen over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er innredet med oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel, komfyr med koketopp og vaskemaskin. Det er ventilator med kullfilter. Kjøkkenet har vindu med usjenert utsyn som bidrar til godt arbeidslys og det er beligg på gulv. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har fått TG2 i tilstandsrapporten.

Komfyr og vaskemaskin medfølger salget.

Soverom:

Boligen inneholder et svært romslig soverom og har rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap langs hele den ene veggen. Opprinnelig er dette soveromme delt i to mindre rom og hovedsoverommet er plassert der spisestuen er idag. Denne løsningen kan med forholdsvis enkle grep tilbakestilles dersom man ønsker flere soverom. Alternativt kan man flytte kjøkkenet inn til spisestue og lage en åpen stue-/kjøkkenløsning. Konferer gjerne megler ved spørsmål eller råd.

Bad:

Badet er flislagt og er innredet med gulvstående toalett, servant, overskap og speil. Det er også frittstående badekar, samt opplegg for vaskemaskin. Badet er trolig fra byggeåret. Ifølge rekvirent ble badet påkostet med nye overflater og utstyr en gang på 70-tallet. Fuktsøk er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav og fått generelt fått TG3 i tilstandsrapporten.

Overflater:

- Overflater innvendige gulv med parkett, belegg, teppe.
- Overflater innvendige vegger med malte flater, strie og tap
- Overflater innvendige himlinger med malte flater.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra oppføringstidspunkt.

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer, via bergvarme.

Oppvarming med radiatorene er inkludert i felleskostnadene, noe som normalt fører til svært lavt strømforbruk.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

SPESIFIKASJON AV FELLESBJELD

Lånenr.: OBOS02-98207564893

Type: A

Restgjeld: 9.061.330,-

Restløpetid: 21 år 8 md.

Term pr år: 12

Rentekostnader: 7,14% Flyt

Lånenr.: OBOS03-98207817937

Type: A

Restgjeld: 2.870.707,-

Restløpetid: 26 år 6 md.

Term pr år: 12

Rentekostnader: 7,14% Flyt

Lånenr.: OBOS04-98208020196

Type: A

Restgjeld: 2.976.284,-

Restløpetid: 18 år 7 md.

Term pr år: 12

Rentekostnader: 7,14% Flyt

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 66033139

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 324 463,- Som sekundærbolig Kr. 5 032 959,-

SAMEIE

Boligsameiet Kollen orgnr 971258675 består av 113 seksjoner.

Sameiet har egen nettside. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. Siden kan besøkes på:

<http://boligsameietkollen.no/>

Boligsameiet Kollen har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Sameiet gjennomfører mindre vedlikeholdsprosjekter fortløpende etter behov og generelt vedlikehold må påregnes. Styret har i 2023 engasjert OBOS Prosjekt til å gjennomføre en tilstandsvurdering av alle tak og loft i sameiet. Dette fordi takene er generelt gamle og det er normalt med en grundig kartlegging av tilstand med jevne mellomrom. Sameiet har fått inn tilbud fra markedet, og kostnaden for nødvendig reparasjon og utbedring av tak og loft er ca. kr 14.000.000. Prosjektet vil være tema på årsmøte 6. mai 2024. Det skal også vurderes hvordan prosjektet skal finansieres.

På ekstraordinært møte i 2023 ble det fremmet ønske fra enkelte seksjonseiere om å sette inn ekstra vindu i gavlvegg. Dette forslaget falt/ble nedstemt.

Oppgradering av fellesområder og generelt vedlikeholdsarbeid den siste tiden:

- Ferdigstilt prosjektet med utbygging av vinduer og verandadører.
- Rens av luftkanaler
- Bytte av nødvendige deler på varmtvanns-anlegget
- Bytte av defekte og utdaterte stoppekraner i kjellere
- Punkt-reparasjoner av tak i Fururabben og Rideveien etter behov
- Utført tilstandsvurdering av samtlige loft og tak.

- Utført tilsyn og service av brannstiger
 - Fortløpende mindre vedlikehold av inngangspartier (feks. dører og steinheller)
 - Satt opp fartshumper ved Rideveien 32 for å redusere hastighet på biler
 - Gjennomføring av prosjekt elektro og el-billadere, ny ladestasjon.
 - Jobbet med fornyelse av gammel lekeplass, entreprenør er valgt og ny lekeplass etablert.
 - Ny vimpel kjøpt og hengt opp i flaggstanga.
 - Bestille nye ringetablåer.
 - Kartlegging av vedlikeholdsbehov i trappeoppganger
 - Reparasjon av steinheller i inngangspartier ved behov.
 - Reparasjon av garasjelåser.
 - Kartlegging av tilstand i kjellere og fellesområder.
 - Utbedring av skader på sameiets vann- og avløpsanlegg.
 - Identifisert og tettet hull i kjellere ifb. med skadedyr.
 - Oppfølging av fyrrom i kuldeperioden januar 2021.
- Varmepumper stanset og styreleder var flere ganger nede på kveldstid og fikk de startet på nytt.
- Åpnet tett sluk på parkeringsplassen i Eiksveien/Rideveien
 - Utbytting av gamle vinduer.
 - Lage helhetlig plan for uteområde (kontaktet ulike gartnere).

Større vedlikehold og rehabilitering som er gjort:

- 2022: Utskifting av vinduer og verandadører del 2
- 2021: Etablering av ny lekeplass
- 2020-2021: Rehabilitering av sameiets felles elektroanlegg, inklusiv ny nettstasjon. Etablering ladestasjoner for el-bil.
- 2020: Generelt vedlikeholdsarbeid.
- 2018: Takrehabilitering. Nytt tak i Fururabben 16B og Rideveien 34B.
- 2017-2018: Nedgravde avfallscontainere.
- 2016-2017: Utskifting av flere vinduer/verandadører del 1
- 2015: Boring etter jordvarme.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgå av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

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.

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom via fremtidsfullmakt. Det må legges til grunn at fullmektig har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ANNET

Følgende tilbehør medfølger/medfølger ikke:

- Komfyr og vaskemaksin medfølger. Resterende hvitevarer medfølger ikke.
- Bokhylle i stue medfølger.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1956/3522-1/100 Bestemmelse om deleforbud
25.04.1956

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3201-34/200

Gjelder denne registerenheten med flere

1956/3523-1/100 Bestemmelse om deleforbud
25.04.1956

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0219-34/276

Gjelder denne registerenheten med flere

1956/4496-1/100 Erklæring/avtale
28.05.1956
Ang. bruk, vedlikehold og fordeling av utgifter vedk.
fyringsanlegg m.v.
Overført fra: 3201-34/200
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/5238-115/100 Pantsettelseserklæring
18.03.1976
BELØP: NOK 10.000
Panthaver:Sameiet
Lnr: 1002397
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/5238-235/100 Erklæring/avtale
18.03.1976
EIENDOMMEN ER SEKSJONERT SAMMEN MED BNR.
200,276,277,278,
279,280,281 OG 618 I 113 SEKSJONER
SEKSJONENE LIGGER UNDER BNR 200
Overført fra: 0219-34/618
Gjelder denne registerenheten med flere

2001/34008-1/100 Elektriske kraftlinjer
05.12.2001
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte
erhverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie,
jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de
begrensningene som følger av sameieforholdet og
eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren
kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal
meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private
stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Østerås senter vil i løpet av 2024 og 2025 totalrenoveres
innvendig og utvendig. Kjøpesenteret vil holde åpent i hele
byggeperioden.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG OG PÅBYGG -
GNR. 35, BNR. 105 - ØSTERÅS SENTER - OTTO RUGES VEI 80,

1361 ØSTERÅS.

Det søkes om tillatelse til tilbygg og påbygg på eiendommen.

Tiltaket omfatter:

- Etablering av nye innganger og utvidelser i forbindelse med dette.
- Utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom på tak
- Tetting av eksisterende glasstak
- Installering av ny heis ved hovedtrapp mellom underetasje og hovedetasje
- Oppgradering av uteområde rundt inngang øst med ny trapp, gangvei og grøntareal

Sak; 18/20306 - Eiksveien 108 - tilbygg omsorgsboliger:
Det søkes om oppføring av et nybygg i 4 etasjer til Solbakken
bo- og behandlingssenter. Solbakken bo- og behandlingssenter
består av 88 sykehjemsplasser. Nybygget tilsluttes eksisterende
bygg i form av innglasset gangbro. Nybygget vil gi en økning på
60 sykehjemsplasser.

Sak; 22/16763 - Eiksveien 73 - detaljregulering:
Østerås bo- og behandlingssenter hadde i 2019 fire
sykehjemsavdelinger, en omsorgsbolig og et
dagaktivitetssenter.

I 2020 het stedet fortsatt bo- og behandlingssenter, men besto
kun av dagaktivitetssenteret. Hele Østerås sykehjem har flyttet til
Lindelia sykehjem i Lindelia 47 på Gjetsum.

Det er prosjektert å bygge om Eiksveien 73 til Nye Østerås
barnehage. Barnehagen, som kan få 200 plasser, planlegges
ferdig i juni 2025.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 4 950 000,- (Prisantydning)

kr 131 934,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 081 934,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 127 020,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5
081 934,-))

kr 128 220,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 210 154,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 219 404,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.3 250)
Direkteutlegg for selger - takst (Kr.9 700)
Foto (Kr.4 500)
Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.12 995)
Markedspakke 1 (Kr.22 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 250)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 081 934,-) (Kr.50 819,34)
Tilrettelegging (Kr.17 900)
Totalt kr. (Kr.132 814,34)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0214

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første

virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





















Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











ØSTERÅS KJØPESENTER

Østerås Blomster
Krogsveen Eiendomsmegler
Nille
Bjørklund
Vinmonopolet
Skin Tonic Parfumeri
Match man / women
Narvesen
Ark Bokhandel
Eurosko
Walk in Dameklær
Baker Hansen
Meny
Sunkost
Vitus Apotek
ets Dyrebutikk

KIWI mini pris **7-23**

DNB Eiendom

Mester Grønn

SABI SUSHI

petite frisørere

GREY GARDENS

FARDAL BAKERI // KONDITORI

BÆRUM KOMMUNE
Eiksmarka helsestasjon



+ **APOTEK 1**

nille



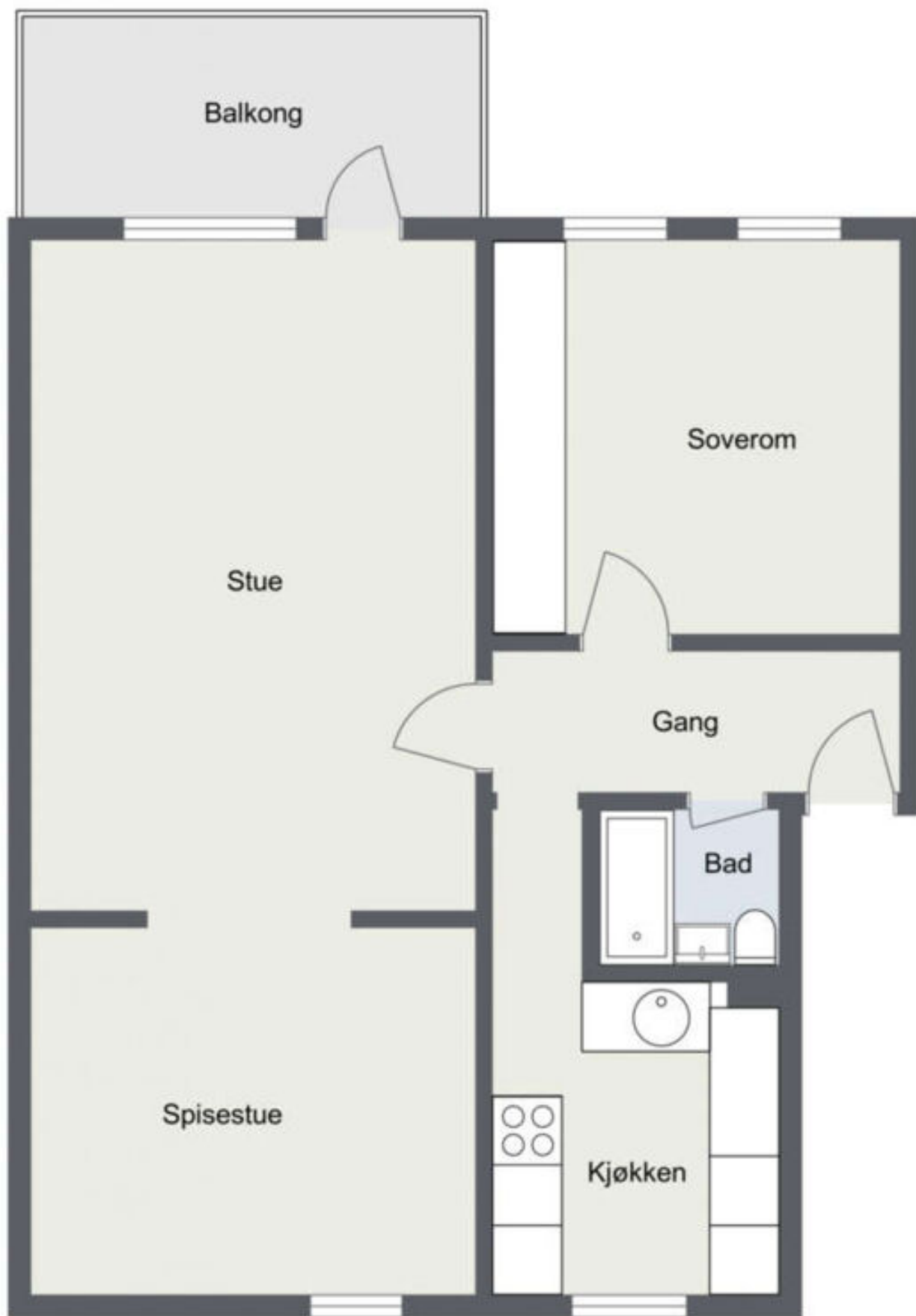
Grønt og Godt
Eiksmarka





Rideveien 36A

2. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Rideveien 32 A, 1361 ØSTERÅS

Leilighet - 3. etasje



Ordernr. 15050035

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

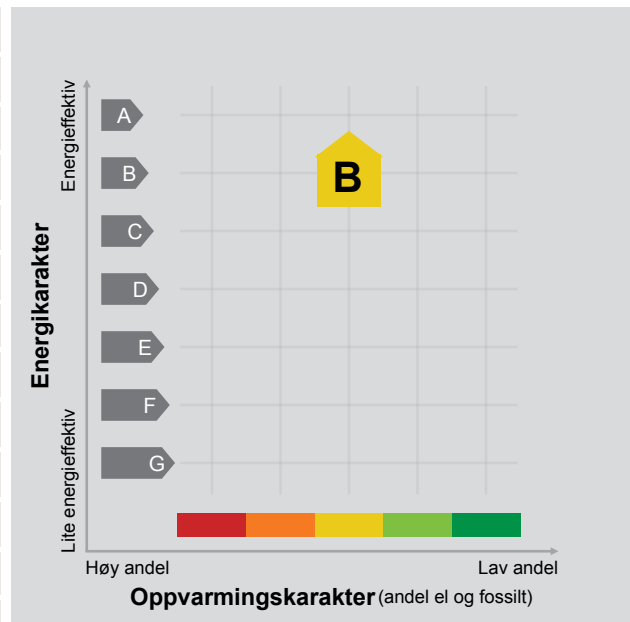
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Rideveien 36A
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6694187
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	5185587d-5e13-4482-b35e-22fe3841de2c
Dato	18.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ HEMA CHANDRA RAO SIDDANI



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	92
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rideveien 36A	Kommunennummer: 3201
Postnummer: 1361	Gårdsnummer: 34
Sted: ØSTERÅS	Bruksnummer: 200
Kommune: Bærum	Seksjonsnummer: 54
Bolignummer: H0201	Festenummer: 0
Dato: 18.04.2024 9:27:25	Bygningsnummer: 6694187
Energimerkenummer: 5185587d-5e13-4482-b35e-22fe3841de2c	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
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	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	92 m²
Totalt BRA	92 m²
Oppvarmet luftvolum	229 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	183,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	170 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,71
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,43
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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	28.2.2018

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	141,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 662 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 017 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 662 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	9 662 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 662 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	56,8 %
--------------------------------------	--------

Bærum Bygningsvesen

Ferdig-Attest

Journal-nr. 14-02

Herved bevidnes at det for *4/5 Tyltveier, Oslo, 1. etasje*
anmeldte bygningsarbeide på gårds-nr. *34*, br.-nr. *213 14-02 21-22-23*

14-02 21-22-23

nemlig: *1. etasje* våningshus av *1. etasje* / *1. etasje*

med *1. etasje* utbygg i *1. etasje* og tilførsel til *1. etasje*

er i ferdig stand

Gjeld kr. *1. etasje* er betalt

Bærum Bygningsvesen

Bærum Bygningsvesen



Årsmøte 2024

1087 Boligsameiet Kollen

Til seksjonseierne i Boligsameiet Kollen

Velkommen til årsmøte, mandag 6 mai 2024 kl. 18.00. Sted: Eiksmarka Velhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kollen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen
avholdes mandag 6 mai 2024 kl. 18 – **Sted: Eiksmarka Velhus** / [Niels Leuchs vei 40, 1359 Eiksmarka](#)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 250 000 for perioden 2023/2024 i henhold til budsjett 2024.

4. STYRETS FORSLAG

- A) Finansiering av nødvendig og påkrevd tak-rehabilitering
- B) Innføring av betalingsløsning i vaskeriet

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avvikling av dugnad og innkjøp av grøntareal-tjenester
- B) Avvikling av kontaktutvalget
- C) Vinduer i endeveggene på fem adresser i Boligsameiet Kollen
- D) Basketballkurv foran Rideveien 34

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Bærum, 19.04.2024
Styret i Boligsameiet Kollen

Andreas Nordby
Meese Marianne Krydsby
Jan-W Lippestad
Ylva Christina Wylie

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Nordby Meese	Rideveien 30B
Styremedlem	Marianne Krydsby	Rideveien 32 B
Styremedlem	Jan-W Lippestad	Rideveien 30B
Styremedlem	Ylva Christina Wylie	Rideveien 32A
Varamedlem	Benedicte Mohr	Fururabben 14A

Valgkomiteen

Leder	Nina Camilla Steen
Medlem	Mette Lystad
Medlem	Benedicte Mohr
Medlem	Mie Ravneberg
Medlem	Eli Trøan
Medlem	Mats Vabø

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kollen

Sameiet består av 113 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

34 200

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

Boligsameiet Kollen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid 2023

Møtevirksomhet i Styret og årsmøter:

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

Generell drift av sameiet:

- Behandle henvendelser fra seksjonseiere fortløpende gjennom kalenderåret.
- Oppfølging av vaktmester og tilbakemeldinger fra vaktmesterselskapet.
- Daglig økonomi: Behandle fakturaer og fortløpende oppfølging av budsjettet som ble satt året før.
- Ha dialog med og gi ut informasjon til meglere i forbindelse med salg av leiligheter i sameiet.
- Tildeling og oppfølging av garasjeplasser og faste plasser nede i Fururabben.
- Administrere ladestasjonene for elbil. Hovedsakelig håndtering av betalingsløsning og administrering av brukere. Følge opp behov for service og bestille dette.
- Samhandling med nabo-sameier (Fururabben for eksempel).
- Bestille nye ringetablåer etter behov
- Behandle innmeldte skader på sameiets forsikringsavtale (Gjensidige).
- Oppfølging av fyrrom gjennom vintersesongen (nettovervåking) og kontakt med firma som drifter anlegget.

Oppgradering av fellesområder og generelt vedlikeholdsarbeid:

- Ferdigstilt prosjektet med utbygging av vinduer og verandadører.
- Fortløpende mindre vedlikehold av inngangspartier (f.eks. dører og steinheller)
- Reparasjon av garasjelåser.
- Bytte av defekte og utdaterte stoppekraner i kjellere
- Punkt-reparasjoner av tak i Fururabben og Rideveien etter behov
- Utført tilstandsvurdering av samtlige loft og tak.
- Utført tilsyn og service av brannstiger
- Bytte av låser i ytterdører ved behov
- Installert rekkverk 30B
- Service på dør-telefoner ved behov

Annet arbeid:

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

Styret vurderer følgende behov for vedlikehold i kommende perioder:

- Nødvendig og påkrevd rehabilitering av tak og loft alle bygninger
- Trapp nederst i Rideveien 36 mot Fururabben

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble nødvendig med service og bytte av flere brannstiger. Dette var ikke budsjettert, men vi avdekket at det var nødvendig. Fyringsanlegget trengte også nødvendige reparasjoner som ikke var budsjettert. I tillegg utførte sameiet rens av luftekanaler, det var ikke budsjettert, men nødvendig. Se note 8 for detaljer.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 735.932. Da er sparekontoen holdt utenfor omløpsmidlene. Arbeidskapitalen er vurdert av styret til å være generelt god, og vi klarer alltid å betale våre fordringer i tide, samtidig som vi kan ta mindre og middels større uforutsette utgifter uten problemer.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det for 2024 budsjettet med kr 375,000 som er for vanlig drift og vedlikehold. Styret har høst 2023 startet kartlegging sammen med OBOS Bygg som rådgiver avdekket flere skader og mangler i takene våre. Estimat for dette var ikke klart da budsjett 2024 ble utarbeidet (som var desember 2023).

En slik rehabilitering av tak er ellers av så stor karakter at det ikke bør kalles «drift og vedlikehold», men «større byggeprosjekt». Da kostnaden for dette også var usikker og umulig å anslå før en hadde forespurt markedet, valgte vi å ikke legge inn dette budsjettet. I skrivende stund har vi fått inn tilbud fra markedet, og kostnaden for nødvendig reparasjon og utbedring av tak og loft er ca. kr 14.000.000.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune er varslet økt med 20%, og styret har tatt høyde for dette i budsjettet for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kollen.

Lån

Boligsameiet Kollen har lån i OBOS-banken.

I budsjettet 2024 har vi lagt inn ca. det vi tror trengs for å håndtere lånene på de nye rentenivåene. Forretningsfører har bistått styret i dette. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 1. februar. Drivere for dette er blant annet renteøkningene, generell kostnadsøkning hos leverandører og økte kommunale avgifter med 20% til Bærum kommune.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kollen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kollen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 827 676	5 827 276	5 834 000	5 965 000
Ladeinntekter EL-bil		121 217	135 006	0	0
Andre inntekter	3	13 674	27 347	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 962 567	5 989 629	5 854 000	5 985 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-28 200	-29 000	-35 520
Styrehonorar	5	-210 000	-200 000	-210 000	-250 000
Avskrivninger	14	-209 066	-209 066	-209 000	-209 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-9 875	-8 300	-11 000
Forretningsførerhonorar		-210 890	-202 780	-210 000	-219 000
Konsulenthonorar	7	-42 869	-7 982	-65 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-865 152	-5 760 616	-210 000	-375 000
Forsikringer		-496 067	-452 470	-497 000	-525 000
Festeavgift		-27 347	-27 347	0	-29 000
Kommunale avgifter	9	-1 039 858	-907 900	-1 041 000	-1 197 000
Energi/fyring	10	-871 375	-896 422	-1 000 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-504 088	-425 459	-446 000	-530 000
Andre driftskostnader	11	-555 426	-492 585	-494 300	-499 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 072 249	-9 620 702	-4 419 600	-4 799 820
DRIFTSRESULTAT		890 318	-3 631 073	1 434 400	1 185 180
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	180 481	94 649	0	50 000
Finanskostnader	13	-939 398	-521 436	-767 000	-1 041 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-758 917	-426 787	-767 000	-991 000
ÅRSRESULTAT		131 401	-4 057 860	667 400	194 180
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 057 860		
Reduksjon udekket tap		131 401	0		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	836 265	1 045 332
SUM ANLEGGSMIDLER		836 265	1 045 332
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 876	27 188
Forskuddsbetalte kostnader		286 981	243 287
Andre kortsiktige fordringer	15	56 464	23 483
Driftskonto OBOS-banken		833 484	3 185 558
Driftskonto OBOS-banken II		13 982	13 906
Sparekonto OBOS-banken		4 787 564	3 664 354
SUM OMLØPSMIDLER		5 997 351	7 157 776
SUM EIENDELER		6 833 617	8 203 108
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-8 705 955	-8 837 356
SUM EGENKAPITAL		-8 705 955	-8 837 356
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 002 717	15 319 282
Annen langsiktig gjeld	18	63 000	66 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 065 717	15 385 282
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 043	97 041
Leverandørgjeld		262 943	1 414 248
Påløpte renter		92 071	4 449
Påløpte avdrag		22 798	0
Annen kortsiktig gjeld		0	139 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		473 855	1 655 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 833 617	8 203 108
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 08.04.2024

Styret i Boligsameiet Kollen

Andreas Nordby Meese /s/

Ylva Christina Wylie /s/

Marianne Krydsby /s/

Jan-W Lippestad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 723 676
Garasje	108 560
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 832 236

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 560
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 827 676

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert parkeringsområde 2023	13 674
SUM ANDRE INNETEKTER	13 674

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 086
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 783
SUM KONSULENTHONORAR	-42 869

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt, prosjektledelse	-83 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-83 750
Drift/vedlikehold bygninger	-93 544
Drift/vedlikehold VVS	-78 753
Drift/vedlikehold elektro	-12 130
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 786
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-169 899
Drift/vedlikehold brannsikring	-291 790
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 625
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-865 152

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-755 543
Renovasjonsavgift	-284 315
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 039 858

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-176 462
Strøm oljefyr el.bereder	-694 912
SUM ENERGI / FYRING	-871 375

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 750
Container	-4 308
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 081
Vaktmestertjenester	-450 988
Andre fremmede tjenester	-2 659
Trykksaker	-2 243

Andre kontorkostnader	-71
Porto	-1 300
Kontingenter	-53 290
Bank- og kortgebyr	-4 262
Velferdskostnader	-2 475
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-555 426

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	123 210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 196
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 784
SUM FINANSINNTEKTER	180 481

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-570 469
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-180 112
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-188 817
SUM FINANSKOSTNADER	-939 398

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2017	1 997 661	
Tilgang 2018	93 000	
Avskrevet tidligere	-1 045 331	
Avskrevet i år	-209 066	
		836 264
Garasjeanlegg		
Kostpris	156 538	
Avskrevet tidligere	-156 537	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	836 265
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-209 066
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbel betaling vel kontingent	40 500
Elbil desember 2023	15 964
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 464

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

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

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2017	-10 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 439 610	
Nedbetalt i år	192 204	
		-9 118 186

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Delutbetaling 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	76 011	
Nedbetalt i år	41 619	
		-2 882 370

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere	15 097	
Nedbetalt i år	82 742	
		-3 002 161

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 002 717
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-63 000
----------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-63 000
-----------------------------------	----------------

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Bærekraft

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Luftekanaler	Luftekanaler renset
2023	Varmtvannsanlegg	Bytte av nødvendige deler på varmtvanns-anlegget
2023	Inspeksjon og service brannstiger	Sjekk og reparasjon etter behov av brannstiger
2023	Nye stoppekraner i kjellere	Installert nye stoppekraner i kjellere
2021/2022	Vindusprosjekt fase 2	Styret har hentet inn 3 tilbud på utskifting av vinduer og verandadører og vurdert disse. Styret har valgt entreprenør og inngått avtale for utbytting av resterende vinduer og verandadører. Prosjektet er planlagt fullført høsten 2022.
2021	Etablering av ny lekeplass	Ny lekeplass ble etablert som følge av ekstraordinært årsmøte
2021	Rehabilitering av eksisterende lekeplass	Gamle stativer som var felleferdige (også påpekt av lekeplasskontrollør) ble fjernet og erstattet med nye stativer.
2020-2021	Rehabilitering av sameiets felles elektroanlegg, inklusiv ny nettstasjon. Etablering ladestasjoner for el-bil.	Ordinært årsmøte 2020 vedtok å plassere den første ladestasjonen på enden av Rideveien 30B. Finansiert med opptak av lån og oppspart egenkapital.
2020	Generelt vedlikeholdsarbeid	Inngangspartier, se mer beskrivende tekst under styrets arbeid 2020.
2018 - 2018	Takrehabilitering	Nytt tak i Fururabben 16B og Rideveien 34B

2017 - 2018	Nedgravde avfallscontainere	Årsmøte vedtok 24.04.17 å installere nedgravde avfallscontainere i sameiet. Prosjektet har en estimert kostnad på 2,2 millioner kroner inkl. prosjektstyring.
2016 - 2017	Utskifting av flere vinduer/verandadører	Sameiermøte 06.10.2016 vedtok utskifting av 245 vinduer og verandadører som er defekt, og resten skal male resten.
2015 - 2015	Boring etter jordvarme	Vedtatt på sameiermøte 19.01.2015. Prosjektet er budsjettet til ca. kr 6 200 000. Finansieres med opptak av lån.
2012 - 2013	Vedlikehold 2012 - 2013	Skilt: Ved Rideveien 32 A er det satt opp skilt om sakte fart, barn leker. Når snøen er gått blir det plassert dumper i veien foran Rideveien 32. Utomhusanlegget: Uteområdet er oppgradert. Treppeleie: Det er ryddet 90 stubber og stubbvekster. Det er fjernet råtne trær og busker. Bedene er ryddet. Vedlikehold: Vannrennen i Fururabben 14 A er reparert. Porttelefonene er gamle og må repareres ofte. Vi har fått en tilstandsrapport fra OPAK. Kortversjonen er levert alle boenheter.
2011 - 2012	Vedlikehold 2011 - 2012	Lekeplassen kontrollert av fagperson, og oppgradert Fjernet trær på sameiets område Utvendig har løse plater blitt festet. Porttelefoner reparert og i tre oppganger er det installert nye ringetablåer. Gangvinduer er blitt reparert og malt. Ett vindu er byttet. Oppgangene i Eiksveien 88 A+B og Rideveien 30 A er malt.
2010 - 2011	Vedlikehold 2010 - 2011	Siste 1/3 av kjellerdørene er skiftet ut 4 oppganger er pusset opp Fryserommet er gjort om til vanlig kjellerrom Utskifting utvendig kloakkrør foran Rideveien 36 Fjernet barnehagehus Asfaltert parkeringsplassene
2009 - 2010	Vedlikehold 2009 - 2010	1/3 av kjellerdørene er skiftet ut 4 oppganger er pusset opp Garasjene ble rehabilitert Forbedringer foretatt i fyrrommet
2008 - 2009	Vedlikehold 2008 - 2009	Nye termostatstyrte radiatorkraner i alle seksjoner og 1/3 av kjellerdørene ble skiftet ut til brannsikre dører

2007 - 2008	Vedlikehold 2007 - 2008	Rehabilitering av gavlbalkonger Skiftet shuntventiler og stoppekraner i fyringsanlegget Skiftet radiatorkraner i Fururabben 16
2006 - 2007	Vedlikehold 2006 - 2007	Vannbehandlingsanlegg Oppgradering av sameiets kabel-tv-anlegg Inngått avtale om energiregnskap med OBOS Prosjekt AS
2005 - 2006	Vedlikehold 2005 - 2006	Reparasjon av: - utvendige trapper i Fururabben - garasjer - takrenner - rekkverk ved Rideveien 36 Vedlikhold av ventilasjonsanlegget

4. STYRETS FORSLAG

A) Finansiering av nødvendig og påkrevd tak og loft-rehabilitering

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling:

Styret har i 2023 engasjert OBOS Prosjekt til å gjennomføre en tilstandsvurdering av alle tak og loft i sameiet. Dette fordi takene er generelt gamle og det er normalt med en grundig kartlegging av tilstand med jevne mellomrom.

Det har i 2023 vært flere enkelt-tilfeller med fukt i himling i leiligheter i 4. etasje. Det har også vært tilfelle med direkte lekkasje grunnet hull i ytter-tak. Disse har styret utbedret fortløpende.

OBOS Prosjekt sin rapport (se vedlegg) påpeker blant annet:

- Flere mangelfulle gjennomføringer i taket.
- Pipe/skorstein på tak 32A/B må fjernes/sikres.
- Generelt mye rust rundt mønebeslag.
- Flere defekte takhatter og hull rundt disse.
- Mangelfulle utbedringer utført tidligere som har fått følgekonskvenser.
- Eldre takluker som er defekte.
- Mangelfull isolasjon inne i loftene (dette fører til kondens i leiligheter i 4. etasje)
- Mangler i brann-celler mellom blokkene

Tiltak som må prioriteres:

- Legge om yttertak (med unntak av tidligere omlegginger av nyere karakter)
- Nødvendige/påkrevde branntekniske tiltak
- Isolere loftene
- Fjerne pipe i Rideveien 32
- Erstatte takluker

Styret har derfor engasjert OBOS Prosjekt til å utarbeide anbuds-grunnlag for disse arbeidene. OBOS Prosjekt har kalt inn fire tilbydere til å gi tilbud på arbeidene og utført tilbudsbehandling.

Prosjektet har en antatt kostnad på cirka 12,000,000 NOK eks MVA. Faktiske tilbud fra entreprenører er ventet inne til vurdering i mai 2024.

Styret foreslår derfor to ulike finansieringsmodeller for nødvendig oppgradering og vedlikehold av tak og loft, basert på det enkle overslaget som foreligger per i dag.

1. Tiltakene finansieres med 20% oppstart egenkapital og 80% låneopptagelse. Med bruk av oppsparte midler vil vi ha mindre egenkapital til eventuelle andre prosjekt.
2. Tiltakene hel-finansieres med lån. Dette vil gi mest fellesgjeld og dermed større rentekostnader, som igjen kan påvirke felleskostnader.

Styrets innstilling:

Nødvendig oppgradering og vedlikehold av tak og loft, basert på det enkle overslaget som foreligger per i dag finansieres med 20% oppspart egenkapital og 80% låneopptagelse.

Forslag til avstemming

1. Tiltakene finansieres med 20% oppstart egenkapital og 80% låneopptagelse
2. Tiltakene hel-finansieres med lån

B) Innføring av betalingsløsning i vaskeriet

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling:

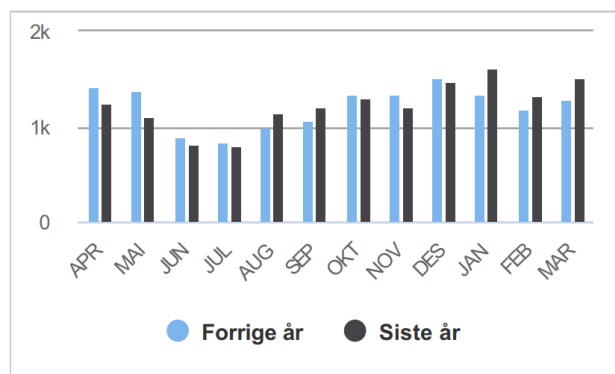
Da energikostnadene generelt har økt betydelig, og det er et mindre antall beboere i sameiet som benytter felles vaskeri, ønsker styret å innføre betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriet.

Å innføre betalingsløsning vil for 6 maskiner beløpe seg til cirka kr 50,000 og ha en fast månedskostnad på rundt kr 220 (tall fra innhentet tilbud hos leverandør av maskinene). Prisen per vask/tørk må ta høyde for strøm, investering av betalingsløsning, nødvendig vedlikehold og i tillegg en avsetning for nye maskiner når levetiden er nådd.

I tillegg til strømutfgifter dekkes også reparasjon og drift av felles vaskerom, denne utgiftsposten har økt på lik linje med resten av energikostnadene. Maskinene nærmer seg også slutten på sin levetid, og i nær framtid må en større investering og nye maskiner regnes med. Antatt kostnad for dette er rundt kr 150,000 til 200,000.

Hvis betalingsføring ikke innføres foreslår styret å legge ned vaskeriet.

Målnummer	██████████
Adresse	Rideveien 32 A
Beskrivelse	VASKERI
Målepunkt-ID	██████████
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	14 723 kWh
Strømlleverandør	Fortum Strøm AS



Figur 1 - Forbruk Vaskeri 32A 2022 og 2023. Graf til høyre viser kWh per måned for 2022 og 2023. Månedskostnad varierer med strømpris selvsagt. Sist måned, mars 2024, kostet 2500 kr.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det innføres betalingsløsning, slik at en kan dekke strømkostnadene og spare opp til nødvendig vedlikehold og eventuelt nye maskiner. Hvis betalingsløsning ikke innføres (at styrets innstilling ikke får det nødvendige flertall), anbefaler styret å legge ned vaskeriet. Dette fordi kostnaden for strøm, vedlikehold og etter hvert nye maskiner er uforholdsmessig stor kontra bruken av vaskeriet.

Forslag til avstemming:

Det innføres betalingsløsning for fellesvaskeriet

Dersom styrets forslag ikke får det nødvendige flertall (50%), fremmer styret følgende tilleggssforslag til vedtak:

Fellesvaskeriet avvikles.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Avvikling av dugnad og innkjøp av grøntareal-tjenester

Forslagstiller: Kontaktutvalget v/ Nina Camilla Steen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling:

Kollen Boligsameiet har store grøntområder rundt blokkene. Grøntområdene er pent beplantet med både prydbusker, prydtrær i tillegg til gressplener og bedd rundt blokkene. Disse grøntområdene er det verdt å ta vare på, men det trengs jevnlig klipping, kutting, felling av trær, lusing og stell for å holde området på det nivået det er i dag. De siste årene har færre og færre møtt på dugnader. De to siste dugnadene var det i snitt 1-2 pr oppgang som møtte. Med et oppmøte på rundt 20 totalt klarer vi ikke å holde områdene i den stand vi ønsker. Det ligger heller ikke i avtalen med vaktmesterselskapet å holde uteområdene ved like.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vi avvikler dugnader i Kollen Boligsameie

Vi ber styret legge ut på anbud vedlikehold av våre grøntområder, enten gjennom vaktmesterselskapet eller andre

Kollen boligsameie vurderer økt husleie for å dekke de ekstra utgiftene dette måtte medføre for sameiet.

Styrets vurderinger:

Styret er positive til å bruke mer midler på ute-arealene. Men styret mener vi kan gjøre dette uten å avvikle dugnader i sameiet. Dersom seksjonseiere ønsker å ta initiativ til felles dugnader er det positivt, og vi mener det ikke bør være et formelt vedtak som generelt er imot dugnader.

Styret vil for øvrig påpeke at det ikke er helt riktig det forslagstiller skriver at «det ligger heller ikke i avtalen med vaktmesterselskapet å holde uteområdene ved like». Av avtalen med vaktmestereselskapet følger det at vaktmester skal stå for blant annet plenklipping, feiing, løvblåsing o.a.

Styrets innstilling:

Forslaget stemmes ned.

B) Avvikling av kontaktutvalget

Forslagstiller: Kontaktutvalget v/ Nina Camilla Steen

Krav til flertall: Saken gjelder vedtektsendring, noe som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Saksfremstilling:

Kollen Boligsameiet har store grøntområder rundt blokkene. I alle år har dette vært ivarettatt gjennom dugnader. Det ligger ikke i avtalen med vaktmesterselskapet å holde uteområdene ved like. Det har vært nedsatt et kontaktutvalg med en representant fra hver blokk som har arrangert dugnaden. Vi foreslår i egen sak at dugnadene opphører. Dermed vil kontaktutvalget ikke lenger ha noen konkret funksjon.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Kontaktutvalget opphører og punktet om kontaktutvalg endres i våre vedtekter.

Styrets vurderinger:

Det er i prinsippet frivillig om et sameie skal ha et kontaktutvalg, men det er bindende for Boligsameiet Kollen som har det regulert gjennom vedtektene. Etter styrets vurdering, er det en stor fordel med et kontaktutvalg for styret. Dersom kontaktutvalget skal avvikles, så må hele paragraf 8-7 *Kontaktutvalget* utgå fra vedtektene. Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Kontaktutvalgets oppgaver er flere enn bare å organisere dugnaden. Følgende reguleres, og må i tilfelle fjernes fra vedtektene dersom forslaget går gjennom med kvalifisert flertall:

Vedtektene 8-7 Kontaktutvalget

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

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

Styrets vurdering er at ordningen med et kontaktutvalg bør videreføres, for blant annet å ivareta ansvar for å nedsette en valgkomité.

Styrets innstilling:

Forslaget stemmes ned

C) Forslag til vinduer i endeveggene på fem adresser i Boligsameiet Kollen

Forslagstillere: Eline L'Abée-Lund, Nina Camilla Steen og Magnus H. Nilsen.

Krav til flertall: Saken gjelder endringer av bebyggelsen/fasade (vedtekter 9-8 2.a), som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Saksfremstilling:

De seksjonseiere som ønsker et ekstra vindu i stuen i endeveggen, gis tillatelse til å sette inn vindu hvis og når de selv ønsker dette. Fastsatt størrelse, utforming og tekniske spesifikasjoner gitt av sameiet må følges.

Det er kun de seksjonseierne som installerer vindu i endeveggen som skal betale for hele installasjonen i sin egen endevegg.

Disse installasjonskostnadene medfører ingen kostnader for andre seksjonseiere.

Dette forslaget omfatter kun endeleilighetene, som ikke har innsyn eller gjenboere, og er på følgende fem adresser:

- I. Eiksveien 88 A,
- II. Fururabben 14 A,
- III. Fururabben 16 B,
- IV. Rideveien 30 A og
- V. Rideveien 36 B

Følgende forutsetninger legges til grunn for installering av nytt vindu i endevegg:

1. Innsetting av vindu må gjøres ut fra en forhåndsutarbeidet mal, retningslinjer og entreprenør godkjent av styret/årsmøtet, samt godkjent fasadeendring fra Bærum kommune. Det gjelder vinduer i endeveggene på adressene:
 - Rideveien 36 B, med vindusstørrelse bredde x høyde: 240 cm x 150 cm
 - Fururabben 16 B, med vindusstørrelse bredde x høyde: 130 cm x 150 cm
 - Eiksveien 88 A, med vindusstørrelse bredde x høyde: 110 cm x 120 cm
 - Fururabben 14 A, med vindusstørrelse bredde x høyde: 110 cm x 120 cm
 - Rideveien 30 A, med vindusstørrelse bredde x høyde: 110 cm x 120 cm

Vindusstørrelsene i punkt 1 er vist ved bilder og tekst i ved legget: Bilde-illustrasjon på innsetting av vinduer i endeveggene.

2. Et arkitektfirma utarbeider tegninger og dokumentasjon som skal ivareta kravene til fasadeendringer, nabovarsel etc. Det danner også grunnlag for innhenting av anbud fra entreprenører, samt en eventuell vurdering fra statiker vedrørende betongveggene.
3. Plan, bygg og geodata i Bærum kommune skal godkjenne fasadeendringen basert på arkitekturarbeidet forslag til installasjon som ivaretar både bygningsestetikk og byggeforskrifter. Når det er gitt tillatelse av Bærum kommune ved Plan bygg og geodata, gjelder denne tillatelsen i tre år.
4. Det ble innhentet anbud av oss for vel ett år siden. Komplette levering og montering av ett vindu i én leilighet var på kr 87.500 inkl. mva. Her var det gjort flere kostnadsberegninger avhengig av antall vinduer som skulle installeres. Disse beregningene inneholdt kostnader til arkitektarbeid og søknad til kommunen,

ingeniørarbeid, rigging og drift, etablering av ny vindusåpning samt levering og montering av vinduet.

5. Entreprenørene som inviteres til anbudskonkurransen skal ha den kompetanse og de sertifikater som kreves for å gjennomføre et slikt prosjekt som det innebærer å installere vinduer i betongvegger. Når en seksjonseier bestemmer seg for å gjennomføre/sette inn vinduet; blir vedkommende selv ansvarlig for å hente inn all informasjon, entreprenør med sentral godkjenning, tilbud med arbeidsbeskrivelse iht. punkt 1, som så forelegges styret. Etter at styret får sett over, sendes byggesaken til endelig behandling i Bærum kommune.
6. Det engasjeres en profesjonell byggeteknisk prosjektleder, som OBOS Prosjekt, som er med på utformingen og vurderingen av anbudene. Vedkommende har også ansvaret for planleggingen og gjennomføringen av prosjektet vedrørende installeringen av vinduene.
7. Seksjonseierne, som installerer vindu i endeveggen, gjøres spesielt oppmerksom på det ansvaret for vedlikehold som følger av eierseksjonsloven og Boligsameiet Kollens vedtekter.

Fakta og forutsetninger vedrørende vinduer:

NorDans aluminiumsbekledde vinduer og dører i tre med NTech-standard har en forventet normal levetid på 60 år ved korrekt montering, overflatebehandling, vedlikehold og bruk.

Overflatebehandlingen gjør produktene nærmest vedlikeholdsfrie og sørger for en sopp- og råte- garanti på hele 30 år.

Jf. NorDan sin egen hjemmeside: <https://www.nordan.no/om-nordan/60-ars-levetid/>

Boligsameie Kollen har allerede installert disse aluminiumsbekledde vinduene i tre med NTech-standard fra NorDan AS. Det er også disse vindustypene vi foreslår for endeveggene.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

De seksjonseiere som ønsker et ekstra vindu i stuen i endeveggen, gis tillatelse til å sette inn vindu hvis og når de selv ønsker dette. Fastsatt størrelse, utforming og tekniske spesifikasjoner gitt av sameiet må følges.

Det er kun de seksjonseierne som installerer vindu i endeveggen som skal betale for hele installasjonen i sin egen endevegg.

Disse installasjonskostnadene medfører ingen kostnader for andre seksjonseiere.

Dette forslaget omfatter kun endeleilighetene, som ikke har innsyn eller gjenboere, og er på følgende fem adresser:

- I. Eiksveien 88 A,
- II. Fururabben 14 A,
- III. Fururabben 16 B,
- IV. Rideveien 30 A og
- V. Rideveien 36 B

Bilde-illustrasjon av innsetting av vinduer i endevegger - Boligsameiet Kollen

Rideveien 36 B, med vindusstørrelse bredde x høyde: 240 cm x 150 cm

Vinduene i henholdsvis 1. etasje, 2. etasje og 4. etasje skal være av samme type og størrelse som det vinduet som allerede er montert i Rideveien 36 B, 4. etasje, seksjonsnr. 60.



Fururabben 16 B, med vindusstørrelse bredde x høyde: 130 cm x 150 cm

Bildet til venstre viser hvordan endeveggen ser ut per dags dato, og bildet til høyre viser hvordan det vil være med vinduer i endeveggen. Vindusstørrelsen er eksakt som eksisterende stuevindu



De tre adressene *med vindusstørrelse bredde x høyde: 110 cm x 120 cm*

I endeveggene på henholdsvis Eiksveien 88 A, Fururabben 14 A og Rideveien 30 A vil alle vinduene ha samme størrelse og plassering på grunn av plassering av stuen, radiatorer i stuen, soverom og balkong. Vindusstørrelsen er eksakt som eksisterende vindu på kjøkken og soverom.

Her illustrert til venstre hvordan det ser ut i dag, og til høyre hvor et nytt vindu kan plasseres.



Slik ser endeveggene i dag i henholdsvis Eiksveien 88 B, Fururabben 14 B og Rideveien 30 A:



Styrets vurderinger:

Styret vurderer først og fremst at det innsendte forslaget er seriøst og grundig gjennomarbeidet.

Styret har også sammen med en av forslagsstillerne hatt arbeidsmøte hvor vi har diskutert forslaget og gjennomgått hvilke detaljer som er nødvendige. For eksempel større, kvalitet, plassering, og at tiltak utføres av godkjente entreprenører etter at planer har vært til gjennomsyn i styret og behandling i kommunen. Det bemerkes at kombinasjonen plassering og størrelse på vinduer må bekreftes av bygningsingeniør/statiker.

Forslagsstillerne påpeker at det skal kun gis tillatelse der det ikke vil føre til innsyn/gjenboere og at de som ønsker å eventuelle utføre tiltakene gjør det for egen regning. Dette er et sentralt poeng for styret at ivaretas for de seksjonseierne som ikke har muligheten til å gjøre samme tiltak, slik at vi opprettholder likhet mellom seksjonseierne, og ikke påfører noen ulemper.

Styret vil også sammen med de seksjonseierne som velger å eventuelt gjøre dette tiltaket koordinere slik at det skal bli minst mulig støy og påvirkning på fellesområdene våre. Respekt for arbeidstider (ref. husordensregler) er viktige å ivareta for å ivareta godt nabo-skap, samt at vi holder fellesområder ryddige mens arbeid pågår.

Styrets innstilling:

Forslaget stemmes for.

D) Basketballkurv foran Rideveien 34

Forslagstiller: Cathinka Sandsdalen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling:

Jeg leser fra tidligere Årsregnskap at det ble etablert en ny lekeplass med husker i 2021, samt rehabilitering av eksisterende lekeplasser. Samtidig ser jeg at det er barn som bor her som er litt over den alderen hvor man sitter i sandkassen, og det er mer gøy med ballsport. Jeg ser allerede på de fine soldagene at barna er ute på gresset og spiller fotball, eller de spretter basketball nede bak Rideveien 32.

Ettersom jeg ser at det allerede er lagt til rette for en basketballbane mellom Rideveien 34 og parkeringen for Eiksveien 92-96, så sender jeg dere et ønske om å rehabilitere denne før sommeren. Det trenger nok ikke være de største kostnadene. Asfalten bør renses for mose, slik at man kan sprette en ball der, og kanskje male opp streker som gjør at det mest mulig ligner på en basketballbane. Samt sette opp en mer permanent kurv enn den som er der, eller i det minste sette opp et nytt nett. TRESS Utemiljø har mange forslag til gode løsninger for basketball. Streetbasket; tressutemiljo.no. Se estimat for kostnader ved jobben. Avhengig av om man kjøper et nytt stativ med kurv eller rehabiliterer det som er der, anslår jeg en kostnad på mellom kr 5 og 10 000 avhengig av hvilken løsning man går for. Jeg har tatt utgangspunktet i at det gjøres på dugnad, og jeg kan gjerne bidra!

Hvis ikke blir det kostnader ved f.eks. leie vaktmestertjenester eller lignende som vil komme i tillegg.

Gjøre mest på dugnad		
Jobb	Utstyr	Kostnad
Fjerne mose fra asfalt	leie høytrykkspyler	1 000
Tegne opp linjer	Leie markeringsvogn	500
	Sprayboks	250
Ny plate		3 000
Bytte nett på kurven	Nett	200
Sikre nåværende kurv bedre	Bolter	300
Alt. Kjøpe ny kurv og stativ		8 500
Totalt m/ gammel kurv		5 250
Totalt m/ ny kurv		10 250

Takk for at dere vurderer noen midler og ressurser til dette i budsjettet for 2024.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Rehabiliterer plassen foran Rideveien 34 (der det står en basketballkurv) og oppgradere kurven.

Styrets vurderinger:

Styret vurderer forslaget som et godt og konstruktivt forslag. Per i dag har vi ingen annen bruksforslag til plassen. Det er positivt at forslagsstiller selv ønsker å bidra med jobben. Kostnadsoverslaget som legges fram tilsier at dette er en mindre utgift i budsjettet. Vi ser at det allerede står en kurv der i dag, og at det er nødvendig å ha et sikkert stativ, som boltes for å unngå skader. Det er viktig at vi har et tilpasset miljø for barn og unge i sameiet.

Styrets vurderinger:

Forslaget stemmes for.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Andreas Nordby Meese, Adresse: Rideveien 30 B. tlf 48115324

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

I utgangspunktet er følgende styremedlemmer ikke på valg. Marianne Krydsby har flyttet og bedt om å fratre styret. Vi trenger derfor erstatter for henne.

Navn: Ylva Christina Wylie Adresse: Rideveien 32 A

Navn: Marianne Krydsby Adresse: Rideveien 32 B

Som styremedlemmer foreslås derfor:

Navn: Jan W. Lippestad Adresse: Rideveien 30 B

Navn: Henrik Gjøen Adresse: Rideveien 34 A

Navn: Cathinka M. Sandsdalen Adresse: Rideveien 32 A

Navn: Ida Synnøve Andersen Adresse: Eiksveien 88 B

Vi foreslår at alle fire velges inn i tillegg til Ylva Christine Wylie som ikke er på valg i år.

C. Som varamedlemmer foreslås:

Når vi utvider styret med en representant, tenker vi det ikke er behov for vara. Ingen har meldt seg til dette vervet.

D. Som valgkomité foreslås:

Rideveien 36 Nina Camilla Steen (leder)

Fururabben 14 Benedicte Mohr

Rideveien 34 Mie Ravneberg

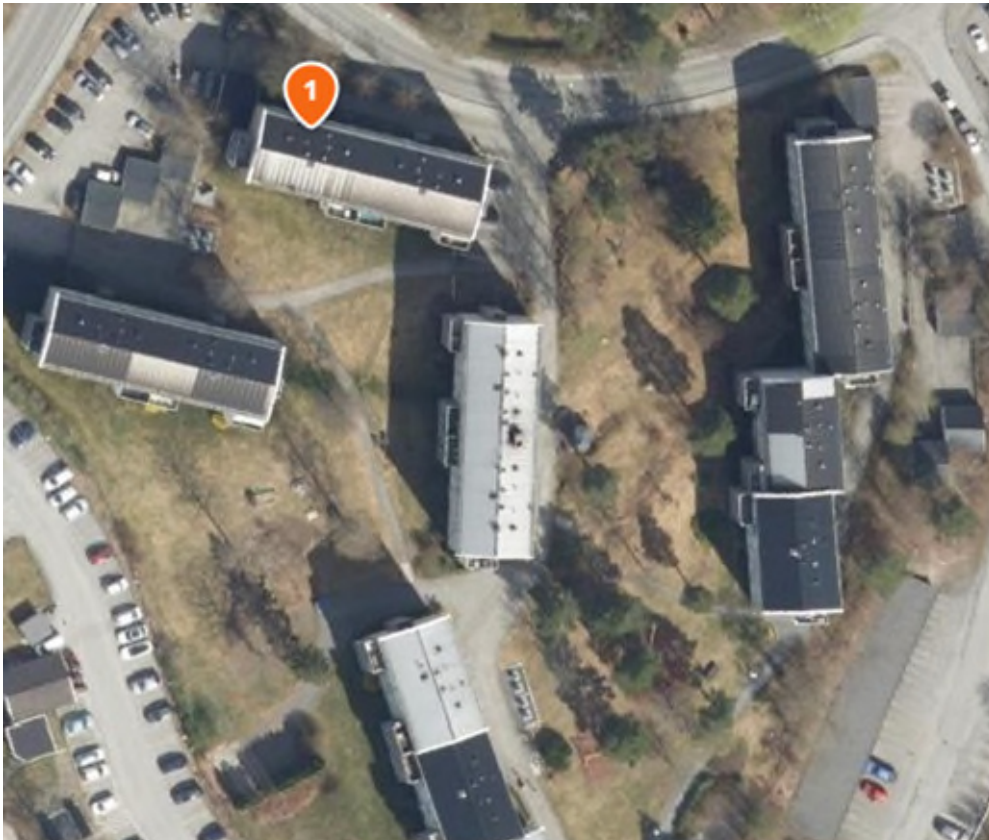
Eiksveien 88 Mette Lystad

Dato 21.03.2024

For valgkomiteen for Boligsameiet Kollen

Nina Camilla Steen

Tilstandsvurdering av takkonstruksjon



Kunde:	Boligsameiet Kollen
Kundenummer:	
Kundens representant:	Andreas Meese
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Østfold
Utarbeidet av:	Ragnar Englund
Ansvarlig kvalitetssikring:	
Befaringsdato:	21.08.2023
Dokumentdato:	02.11.2023

Innhold

Sammendrag	3
Innledning	5
Oppdrag	5
Formål	5
Eiendom	5
Opplysninger	5
Tak	6
Loft	10
Garasjetak	Feil! Bokmerke er ikke definert.
FORUTSETNINGER	15
Tiltak som bør prioriteres	16
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)	17



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Vurderer dere en vedlikeholdsplan?

Formålet med en vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»



Sammendrag

På oppdrag av styret i Boligsameiet Kollen, ble alle tak og loft kontrollert. Kontrollen ble utført av OBOS Prosjekt AS avd. Østfold v/Ragnar Englund. Det antas at alle tak, siden byggeår, er lagt om på 80 tallet. Tak (platetak type Plannja Multi eller tilsvarende) er montert på underliggende tretak.

Etter vår vurdering er yttertaket generelle tilstand dårlig alder tatt i betraktning. Det er verdt å merke seg at det er en begrenset gjenværende brukstid. Taket fremsto på befaringstidspunktet med middels til stor alders- og værslitasje, slik som betydelig solfaling i overflatestrukturen, materialtæring, og overflaterust. Takrenner og nedløp fremstår som hele, men spor av frostsprengning og lekkasjer var synlig på fasader. Det ble ikke avdekket synlige eller aktive lekkasjer under selve befaringen, men trekonstruksjonen på både dragere, møne og undertak har synlig fuktutslag som indikerer at det antakelig er lekkasjer. Beslag og tettinger utvendig rundt takvinduer, luftehatter til ventilasjonskanaler er slitt og har graverende skader som hull etter tæring. I tillegg er reparasjoner utført i senere tid ikke av god håndverksmessig utførelse. Etterskrift: Tre beboere har meldt inn vannlekkasjer, hvor den 03.11.2023 kom inn melding om omfattende lekkasje gjennom tak. Lekkasjen er midlertidig tettet av Dan Blikk AS.

Det er fastmonterte snøfangere på tak mot blokkenes langsider. I henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17) skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som felles uteareal.

Det opprinnelige taket bestående av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter fungerer i dag som et undertak for metallplatetaket. Tilstanden på undertaket sett fra loft, har tydelige spor etter vannlekkasjer, men det var ingen synlige tegn på råte. Det er ikke kjent hvilken tilstand underlagspappen har, da den ikke var synlig/tilgjengelig for visuell kontroll. Undertakets hovedfunksjon er å hindre vann og fuktighet i å trenge inn i bygningen, ved å lede vann og kondens bort fra takkonstruksjonen.

Undertakets funksjon er derfor svekket og ved en vannlekkasje fra yttertaket på steder der undertaket ikke er tett, vil risikoen for at vann trenger inn på loft og ned til underliggende leiligheter være vesentlig.

Undertak mot brannmur er beskyttet av opprinnelige eternittplater eller fiberarmerte betongplater, disse inneholder med stor sannsynlighet asbest. Asbest kan forårsake flere alvorlige sykdommer og ble totalforbudt som bygningsmateriale i 1985. Skader som oppstår i undertaket, vil derfor kunne frigi asbeststøv og dette er svært helseskadelig om det pustes inn. Flere eternittplater har falt ned og brannmotstanden i bygningene er ikke iht gjeldende krav. Eternittplater må asbestsaneres og erstattes med egnet materiale som gips, Masterboardplater eller lignende. I tillegg er det boret gjennom brannskiller ifm. nye bredbånd/TV-kabler som ikke er branntettet.

Isolasjon på loft er fra byggeåret og er i meget dårlig forfatning. Flere steder, spesielt rundt loftsluker mangler det isolasjon og ved årenes løp er isolasjonen betydelig nedtråkket ifm tidligere befaringer og arbeid som er utført. Loftet er et kaldtloft og uten isolasjon er betongtaket eksponert for kondensering, da varm luft fra trapperom og leiligheter møter kald luft på loft. Det anbefales at eksisterende isolasjon byttes ut med ny.

Sett i sammenheng med våre funn er vår anbefaling at Boligsameiet Kollen planlegger for en komplett utskifting av samtlige tak, oppgradering av bygningsmessig brannsikring på loft mot

tilstøtende bygninger, utskifting av eksisterende isolasjon på loft og utskifting av samtlige loftsluker på tak. Vurderingen baseres på begrenset gjenværende brukstid på nevnte bygningsdeler, skadehistorikk for vannlekkasjer, undertakets beskaffenhet, og de tiltak som må utbedres i forhold til brannsikkerhet. I tillegg er trolig eksisterende brannsikring bestående av eternittplater av helseskadelig asbest, men dette må analyseres først.

Estimat for kostnader nytt tak- komplett kr. xxxxxxxx eks mva.

I tillegg kommer kostnader til rigg, drift, eventuelle branntekniske avvik og kostnader til prosjektadministrasjon o.l.

Innledning

Oppdrag

Oppdraget er gitt av Kollen Boligsameie v/ styrets leder Andreas Meese 28.06.2023.

Formål

Formålet med tilstandsvurderingen er å få en generell oversikt over tilstand på bygningenes tak i boligsameiet, samt beskrive tiltak. Rapporten skal danne grunnlag for videre planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak. Denne tilstandsvurderingen vil gi en oversikt over den tekniske tilstanden til takkonstruksjonen og tilhørende loft. Den vil også gi dere estimer på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Kostnader vil kun være estimer og må ikke anses være gode nok for et nødvendig beslutningsgrunnlag. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Innhenting av priser i entreprenørmarkedet er nødvendig for et beslutningsgrunnlag.

Eiendom

På eiendommen er det oppført 7 stk. boligblokker fra 1954 over 4 etasjer + loft og kjellere. Bygningenes konstruksjon er i betong med platekledd fasade. Takkonstruksjonen er bestående av takstoler undertak i tre, takpapp, sløyfer og lekter som igjen er tekket med lakkert platetak.

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Det er i skrivende stund aktive lekkasjer i taket på adresse Rideveien 32B, 36A samt i Fururabben 16A. Tidligere er det tidvis vært lekkasjer og to av takene er lagt om.

OBOS Prosjekt opplyser at tilstandsvurderingen er utført etter Norsk Standard NS3424 «Tilstandsanalyse av byggverk», nivå 1. Kun visuelle observasjoner. Befaring av samtlige yttertak fra tak, i tillegg har vi vært på samtlige loft for å inspisere undertak og konstruksjon. Det er ikke foretatt rivninger eller åpninger i konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om at skjulte feil/mangler/skader kan forekomme, uten at dette ble oppdaget på befaringen.

Tak

Hovedtak

Tak er tekket med korrugerte lakkerte takplater av antatt type Plannja multipanne eller tilsvarende, i stål/aluminium. Generelt har sol og værpåkjenninger på alle tak slitt bort overflatebehandlingen, og eksponerer stål/aluminiumen uten at dette i seg selv er et problem. Aluminium har generelt svært god korrosjonsmotstand i luft og vann fordi det dannes en beskyttende oksidfilm på den eksponerte overflaten. Etter vår vurdering er yttertaket generelle tilstand tilfredsstillende, men med begrenset gjenværende brukstid. Taket fremsto på befaringstidspunktet med middels til stor alders- og værslitasje, slik som stedvis solfaling i overflatestrukturen og på beslag.

Skorstein/pipe på tak i nr 32 er betydelig slitt og bærer preg av mye frostsprengte betongfuger og murpuss. Det antas at pipa ikke er i bruk og at den var benyttet ifm det gamle oljefyrlegget. Hvis pipa ikke er i bruk, anbefales det at den demonteres/saneres ned til undertak. En nøyere kontroll bør utføres.

Områder rundt gjennomføringer for luftehatter for ventilasjon og avløpsrør, er i hovedsak utført med blyteking. Her ble det oppdaget stor slitasje etter tæring og hull mange steder. Utbedringer gjort i senere tid rundt beslagsløsninger er av dårlig håndverksmessig utførelse og det er påvist lekkasjer på disse områdene.

Takrenner og nedløp fremstår i hovedsak som hele, men har noen få lekkasjer og frostsprengning enkelte steder.

Snøfangere fremstår hele og er forskriftsmessig montert på begge sider av blokkene. Gjeldende byggt teknisk forskrift - Tek17 §10-3 (2) er oppfylt.



Blokk 14 – Bilde viser avflasket overflate og rustne skruer på mønebeslag



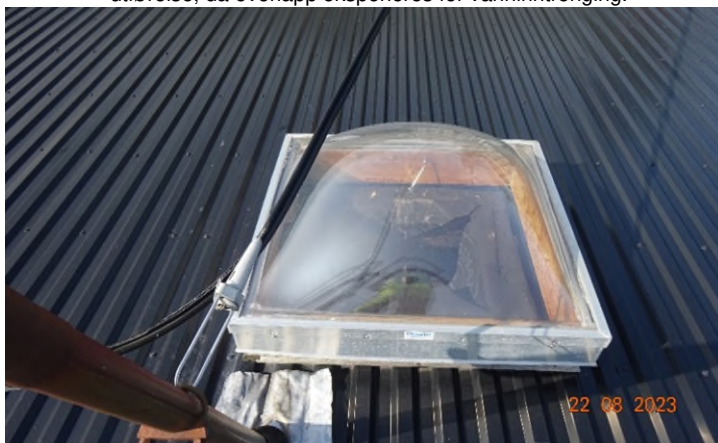
Blokk 14 – Bilde viser hull i blyteking takhatt gjelder generelt for de fleste gjennomføringer/takhatter



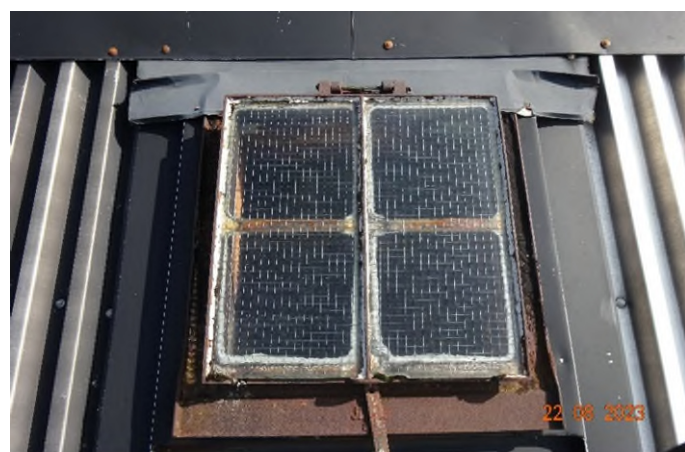
Blokk 14 - Utbedringer i senere tid – løsning er av dårlig håndverksmessig utførelse, da overlapp eksponeres for vanninntrenging.



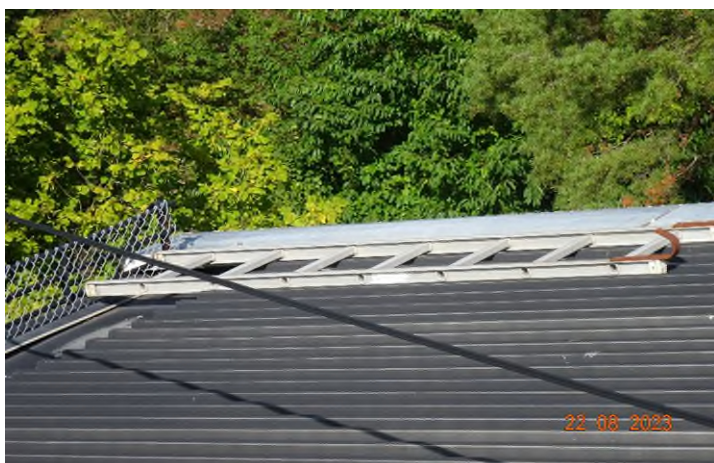
Blokk 16 – Defekt kabelgjennomføring



Blokk 16 –Nyere takluke og nyere tekket tak



Blokk 16 – Del av eldre tak med gammel defekt takluke



Blokk 16 – Løs stige på tak



Blokk 30 – Overflaterust og avflasket blikk



Blokk 32 – Avflasket overflatebehandling på tak og rusten pipehatt



Blokk 32 – Defekt takgjennomføring



Blokk 32 - Defekt pipe/skorstein med mye løs teglstein og murpuss



Blokk 32 - Defekt pipe/skorstein med mye løs teglstein og murpuss



Blokk 32 - Defekt pipe/skorstein med mye løs teglstein og murpuss



Blokk 34 – Slitt tak, takhatter og takluke i oppgang A



Blokk 34 – Nytt tak, takhatter og takluke i oppgang B



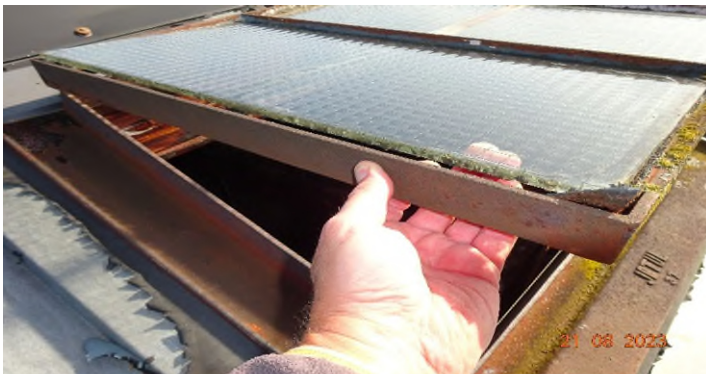
Blokk 36 – Defekt glass og takluke



Blokk 36 – Rusten montasjespiker er på vei ut og avflasset mønebeslag



Blokk 36 – Tæret hull i beslag



Blokk 88 – Løst og utett glass i takluke



Blokk 88 – Rust og avflasset takmateriale, men gode løsninger for snøsikring



Blokk 88 – Løs takluke



Blokk 88 – Tæring rundt takhatter

Ved befaring på loft ble samtlige loft gjennomgått. Fra loftet kan man tydelig se opprinnelig undertak i tre. Dette fungerer i dag som et undertak og antas å være fra byggeåret. Loft fremstod som tørt på befaringstidspunktet, men det var betydelig spor etter lekkasjer på undertak og gjennomføringer og det må forventes at det fortsatt er lekkasjer i disse områdene.

Eternittplater montert mot brannskiller har flere steder ramlet ned og er skadet. Det medfører at brannmotstanden mot tilstøtende bygning/oppgang er svekket og ikke er iht gjeldende krav. I tillegg er det boret hull i brannmur flere steder ifm. nye bredbånd/TV-kabler. Disse gjennomboringene er ikke forskriftsmessig branntettet. Risiko for brannsmitte mellom brannceller ved en eventuell brann er derfor stor. Det må antas at eternittplater inneholder asbest og at asbestsanering er nødvendig. Brannmotstanden må oppgraderes til gjeldende krav.

Isolasjon på loft er fra byggeåret. Isolasjon er montert på konstruksjonsbetongen, som er tak over boliger i 4. etasje. Isolasjonen er i meget dårlig forfatning og bærer preg av å være nedtråkket ifm tidligere befaringer og arbeid som er utført. Flere steder, spesielt rundt loftsluker, mangler det isolasjon og uten isolasjon er betongtaket eksponert for kondensering, da varm luft fra underliggende leilighet og trapperom møter kald luft på loft. Det oppfordres til at eksisterende isolasjon saneres og byttes ut med ny.

Takluker i yttertak er fra byggeåret, med unntak av noen få som er byttet i senere tid. Eksisterende takluker er i meget dårlig forfatning. Det ble observert knust glass, svikt i hengsler, dårlige beslagsløsninger og manglende tetting mellom luke og ramme ved lukking av luke. Det er stor sannsynlighet for at det kan komme vann gjennom lukene. Utskifting av lukene er nødvendig.

Det ble observert en trykktank på loft i nr 32 som trolig er fra det gamle varmeanlegget. Tanken anbefales fjernet ved en eventuell takrehabilitering.



Blokk 14 – Eksempel på spor av fukt rundt gjennomføringer



Blokk 14 - Brannsikring mot tilstøtende bygning/branncelle



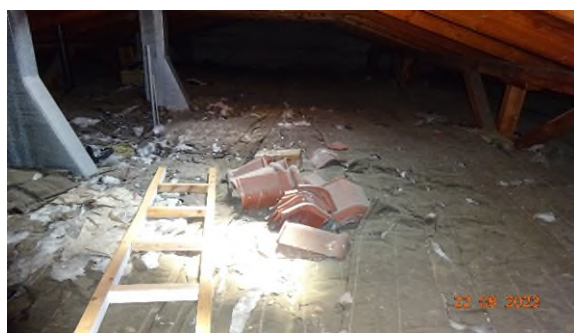
Blokk 14 – Nedtråkket isolasjon



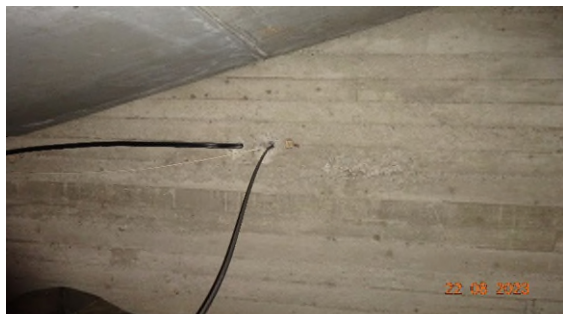
Blokk 14 – Rester etter betong fra innsetting av nye lufteventiler i fasade, burde vært fjernet etter arbeidene



Blokk 14 – Nye lufteventiler



Blokk 14 – Rester etter gammel teglstein



Blokk 14 – Kabelgjennomføringer er ikke branntett, gjelder generelt for alle bygninger



Blokk 16 – Nedtråkket isolasjon



Blokk 16 – Spor etter vannlekkasjer



Blokk 16 – Spor etter vannlekkasjer



Blokk 30 – Defekt isolasjon, mye rot og søppel



Blokk 30 – Brannsikre plater har ramlet ned.



Blokk 30 – Tydelige spor etter fukt



Blokk 30 – Tydelige spor etter fukt



Blokk 32 – Nedtråkket isolasjon



Blokk 32 – Brannsikre plater har ramlet ned



Blokk 32 – Gammel ekspansjonstank



Blokk 32 – Tydelige spor etter fukt



Blokk 32 – Tydelige spor etter fukt og defekt isolasjon



Blokk 34 – Fuglerede og defekt isolasjon



Blokk 34 – Rot, søppel og uryddig/defekt isolasjon



Blokk 34 - Tydelige spor etter fukt



Blokk 36 – Store områder uten isolasjon, stor kondensfare



Blokk 36 – Brannsikre plater har ramlet ned



Blokk 36 - Tydelige spor etter fukt



Blokk 36 – betongrester og nedtråkket isolasjon



Blokk 36 – Tydelige spor etter fukt fra takluke



Blokk 88 - Tydelige spor etter fukt rundt takluke



Blokk 88 – Brannsikre plater har ramlet ned



Blokk 88 - Tydelige spor etter fukt



Blokk 88 – Isolasjon ligger for tett mot brannplater og hindrer god luftgjennomstrømning på loft



Blokk 88 – Gamle materialer bør fjernes

FORUTSETNINGER

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover.

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3-5 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttipe	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Yttertak	Det anbefales omlegging av tak på alle blokkene i sin helhet med unntak av de tak som tidligere er lagt om. Rivearbeider, nytt papp undertak, nye sløyfer og lekter, legging av DECRA takplater, nødvendig blikkenslagerarbeider og nye luftehatte/pipehatte.	
Relevante branntekniske tiltak	Demontere og sanere gamle asbestplater på loft, etablere ny brannsikring med egnet materiale som f.eks. to lag gips eller Masterboardplater og asbestsanering. Branntette kabelgjennomføringer.	
Isolasjon loft	Det anbefales at gammel isolasjon fjernes i sin helhet og erstattes med ny. Det bør vurderes trykkfast isolasjon, da det må forventes at loft befares periodisk.	
Eksisterende pipe i nr 32	Det anbefales at eksisterende pipe demonteres og saneres ned til undertak.	
Takluker	Gamle takluker erstattes med nye	
Totalt		,-

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

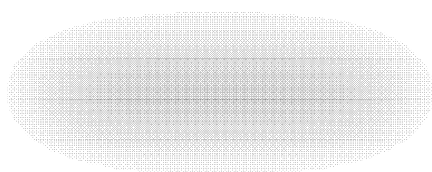
Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.



«Hensikten med tidslinjen er at styre
totale vedlikeholdsbehovet slik at man
lage en strategi for langsiktig finans



Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene

2020 2025 2030 2035 2040 2045

Nytt tak 2024



et og eierne skal få oversikt over det
an kan prioritere mellom ulike tiltak og
iering»



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0133 (Charlotte Gjefle)
Vår referanse: 3110471/20806386
Bestilling: C3 2023-03-09 (4) 14

Dato
09.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5238	100	18.3.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	34	200	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæring til

Asker og Bårum Herredsskriverembete

om oppdeling av Eiksvn. 88, gnr. 34 bnr. 200, Fururabben 14, gnr. 34 bnr. 276, Fururabben 16, gnr. 34 bnr. 277, Rideveien 36, gnr. 34 bnr. 278. Ridevn. 34, gnr. 34 bnr. 279, Ridevn. 32, gnr. 34, bnr. 280, Rideveien 30, gnr. 34, bnr. 281 og 618 i Bårum i selveierseksjoner.

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson



1. Eiendommen Eiksvn. 88, Fururabben 14, Fururabben 16, Ridevn. 36, Ridevn. 34, Ridevn. 32, og Ridevn. 30 i Bårum er 7 boligeiendommer, hver bestående av 4 etasjer. Hver blokk inneholder 16 leiligheter, dog bortsett fra Ridevn. 34 som har 17 leiligheter, hvorav den ene er vaktmesterleilighet. Det er kjelleretasje i alle blokkene. Eiendommene er oppført ca. 1956.
2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i 113 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, samt andre rom som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet for inn-til 90% av den enkelte andels lånetakst til enhver tid.
Panteretten har ikke opptrinnsrett.
4. På sameiermøter representerer hver eierseksjon en stemme uansett andelens størrelse.
5. Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

6. Den enkelte sameier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som man måtte ha eller få etter norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.
7. Fordelingsliste, se side 3.
8. Vedlegg: Tinglysingsgjenpart av nærværende begjæring, situasjonsplan samt etasjeplaner med tinglysingsgjenparter og firma attest.

Oslo, den 17. mars 1976

A/S Kollen

Anne Hordnes

hiv Smidland



Fordelingsliste, Eiksveien 88:

Sek- sjons nr.	Leiligh. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m ²	Antall rom til beboelse	Kjeller bod nr.	Sameieandel i %
001	11	1	94,25	4	11A+11B	0,90
002	12	1	91,59	4	12A+12B	0,87
003	13	1	91,59	4	13A+13B	0,87
004	14	1	94,25	4	14A+14B	0,90
005	21	2	94,25	4	21A+21B	0,90
006	22	2	91,59	4	22A+22B	0,87
007	23	2	91,59	4	23A+23B	0,87
008	24	2	94,25	4	24A+24B	0,90
009	31	3	94,25	4	31A+31B	0,90
010	32	3	91,59	4	32A+32B	0,87
011	33	3	91,59	4	33A+33B	0,87
012	34	3	94,25	4	34A+34B	0,90
013	41	4	94,25	4	41A+41B	0,90
014	42	4	91,59	4	42A+42B	0,87
015	43	4	91,59	4	43A+43B	0,87
016	44	4	94,25	4	44A+44B	0,90

Fordelingsliste, Fururabben 14:

017	11	1	94,25	4	11A+11B	0,90
018	12	1	91,59	4	12A+12B	0,87
019	13	1	91,59	4	13A+13B	0,87
020	14	1	94,25	4	14A+14B	0,90
021	21	2	94,25	4	21A+21B	0,90
022	22	2	91,59	4	22A+22B	0,87
023	23	2	91,59	4	23A+23B	0,87
024	24	2	94,25	4	24A+24B	0,90
025	31	3	94,25	4	31A+31B	0,90
026	32	3	91,59	4	32A+32B	0,87
027	33	3	91,59	4	33A+33B	0,87
028	34	3	94,25	4	34A+34B	0,90
029	41	4	94,25	4	41A+41B	0,90
030	42	4	91,59	4	42A+42B	0,87
031	43	4	91,59	4	43A+43B	0,87
032	44	4	94,25	4	44A+44B	0,90



Fordelingsliste, Fururabben 16:

Sek- sjons nr.	Leiligh. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m ²	Antall rom til beboelse	Kjeller bod nr.	Sameiean- del i %
033	11	1	94,25	4	11A+11B	0,90
034	12	1	91,59	4	12A+12B	0,87
035	13	1	91,59	4	13A+13B	0,87
036	14	1	94,25	4	14A+14B	0,90
037	21	2	94,25	4	21A+21B	0,90
038	22	2	91,59	4	22A+22B	0,87
039	23	2	91,59	4	23A+23B	0,87
040	24	2	94,25	4	24A+24B	0,90
041	31	3	94,25	4	31A+31B	0,90
042	32	3	91,59	4	32A+32B	0,87
043	33	3	91,59	4	33A+33B	0,87
044	34	3	94,25	4	34A+34B	0,90
045	41	4	94,25	4	41A+41B	0,90
046	42	4	91,59	4	42A+42B	0,87
047	43	4	91,59	4	43A+43B	0,87
048	44	4	94,25	4	44A+44B	0,90

Fordelingsliste: Rideveien 36:

049	11	1	94,25	4	11A+11B	0,90
050	12	1	91,59	4	12A+12B	0,87
051	13	1	91,59	4	13A+13B	0,87
052	14	1	94,25	4	14A+14B	0,90
053	21	2	94,25	4	21A+21B	0,90
054	22	2	91,59	4	22A+22B	0,87
055	23	2	91,59	4	23A+23B	0,87
056	24	2	94,25	4	24A+24B	0,90
057	31	3	94,25	4	31A+31B	0,90
058	32	3	91,59	4	32A+32B	0,87
059	33	3	91,59	4	33A+33B	0,87
060	34	3	94,25	4	34A+34B	0,90
061	41	4	94,25	4	41A+41B	0,90
062	42	4	91,59	4	42A+42B	0,87
063	43	4	91,59	4	43A+43B	0,87
064	44	4	94,25	4	44A+44B	0,90



Fordelingsliste, Rideveien 34:

Sek- sjons nr.	Leiligh. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m ²	Antall rom til beboelse	Kjeller bod nr.	Sameiean- del i %
065	01	U-etg.	94,25	4	01A+01B	0,88
066	11	1	94,25.	4	11A+11B	0,90
067	12	1	91,59	4	12A+12B	0,87
068	13	1	91,59	4	13A+13B	0,87
069	14	1	94,25	4	14A+14B	0,90
070	21	1	94,25	4	21A+21B	0,90
071	22	2	91,59	4	22A+22B	0,87
072	23	2	91,59	4	23A+23B	0,87
073	24	2	94,25	4	24A+24B	0,90
074	31	3	94,25	4	31A+31B	0,90
075	32	3	91,59	4	32A+32B	0,87
076	33	3	91,59	4	33A+33B	0,87
077	34	3	94,25	4	34A+34B	0,90
078	41	4	94,25	4	41A+41B	0,90
079	42	4	91,59	4	42A+42B	0,87
080	43	4	91,59	4	43A+43B	0,87
081	44	4	94,25	4	44A+44B	0,90

Fordelingsliste, Rideveien 32:

082	11	1	94,25	4	11A+11B	0,90
083	12	1	91,59	4	12A+12B	0,87
084	13	1	91,59	4	12A+13B	0,87
085	14	1	94,25	4	14A+14B	0,90
086	21	2	94,25	4	21A+21B	0,90
087	22	2	91,59	4	22A+22B	0,87
088	23	2	91,59	4	23A+23B	0,87
089	24	2	94,25	4	24A+24B	0,90
090	31	3	94,25	4	31A+31B	0,90
091	32	3	91,59	4	32A+32B	0,87
092	33	3	91,59	4	33A+33B	0,87
093	34	3	94,25	4	34A+34B	0,90
094	41	4	94,25	4	41A+41B	0,90
095	42	4	91,59	4	42A+42B	0,87
096	43	4	91,59	4	43A+43B	0,87
097	44	4	94,25	4	44A+44B	0,90



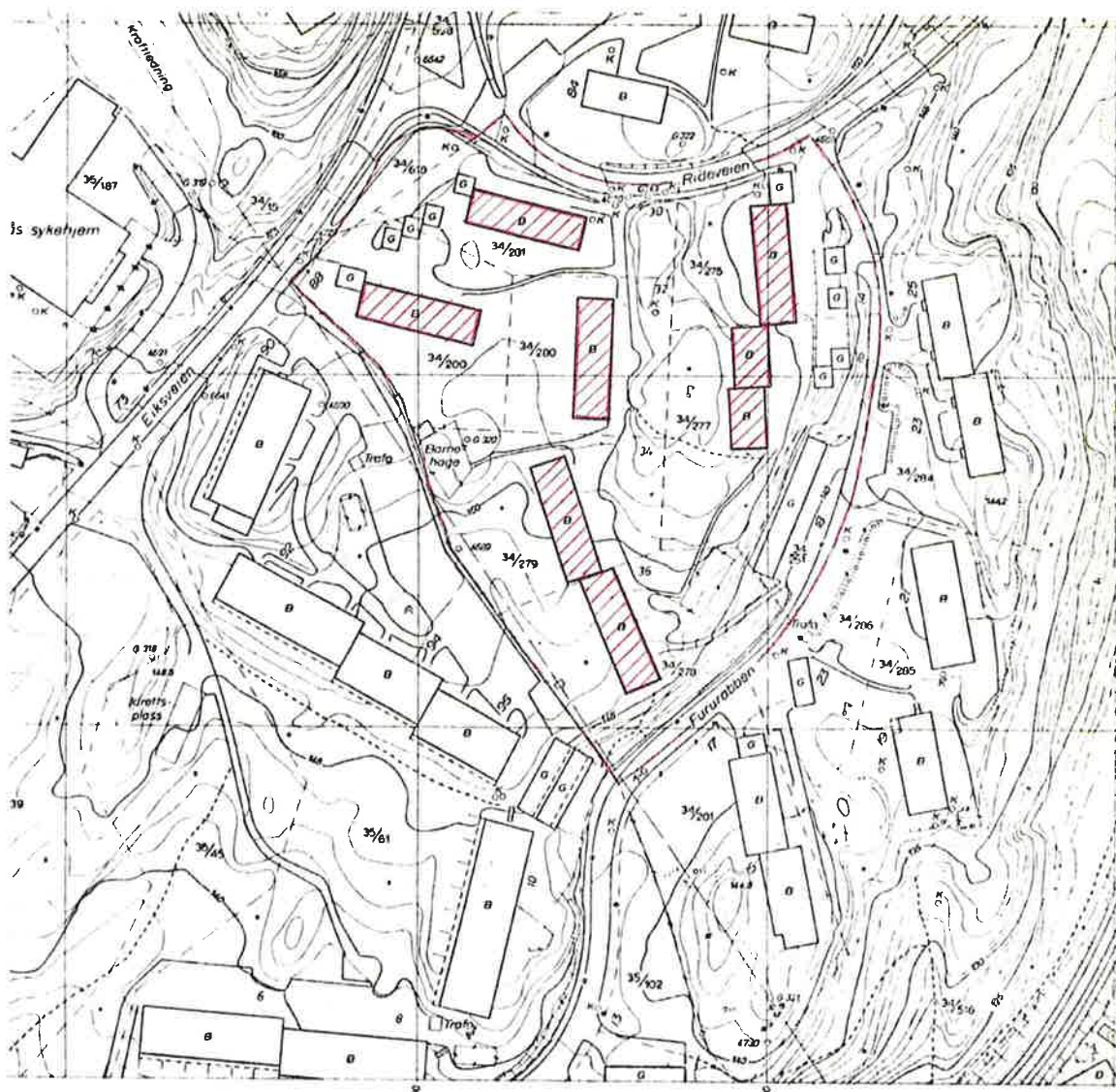
Fordelingsliste, Rideveien 30:

Sek- sjons nr.	Leiligh. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m ²	Antall rom til beboelse	Kjeller bod nr.	Sameie- andel i %
098	11	1	94,25	4	11A+11B	0,90
099	12	1	91,59	4	12A+12B	0,87
100	13	1	91,59	4	13A+13B	0,87
101	14	1	94,25	4	14A+14B	0,90
102	21	2	94,25	4	21A+21B	0,90
103	22	2	91,59	4	22A+22B	0,87
104	23	2	91,59	4	23A+23B	0,87
105	24	2	94,25	4	24A+24B	0,90
106	31	3	94,25	4	31A+31B	0,90
107	32	3	91,59	4	32A+32B	0,87
108	33	3	91,59	4	33A+33B	0,87
109	34	3	94,25	4	34A+34B	0,90
110	41	4	94,25	4	41A+41B	0,90
111	42	4	91,59	4	42A+42B	0,87
112	43	4	91,59	4	43A+43B	0,87
113	44	4	94,25	4	44A+44B	0,90

Totalt brutto areal
m² for alle 7

blokker : 10.501,29 Totalt: 100.00%





Eiksveien 88, Bærum
 Fururabben 14, Bærum
 Fururabben 16, Bærum
 Rideveien 36, Bærum
 Rideveien 34, Bærum
 Rideveien 32, Bærum
 Rideveien 30, Bærum

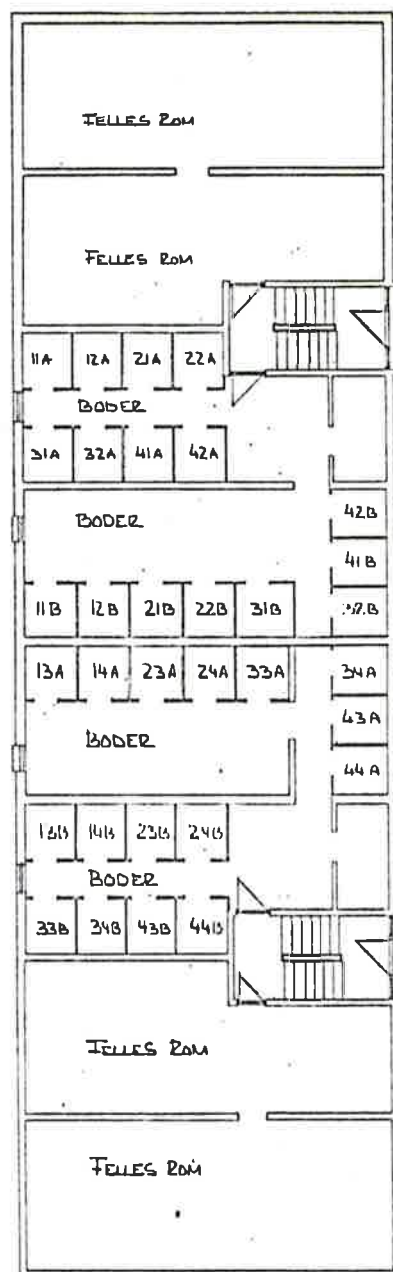
Situasjonsplan.

Oslo, den 17. mars 1976.

Anne Hardnes

Hiv Smidland



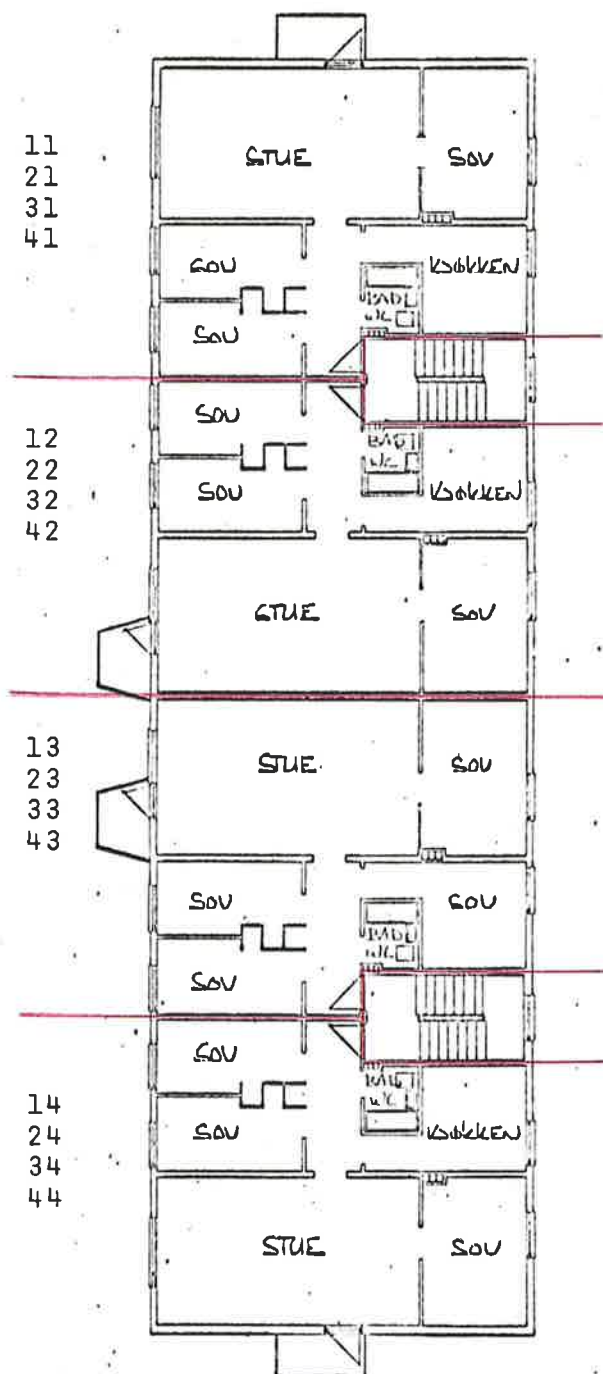


Eiksveien 88, Bærum
Etasjeplan kjeller.

Oslo, den 17. mars 1976

Arne Hardnes *Per Sundland*





Eiksvæien 88, Bærum

Etasjeplan, 1. til 4. etasje med leilighetene:

11, 12, 13, 14,
21, 22, 23, 24,
31, 32, 33, 34,
41, 42, 43, 44.

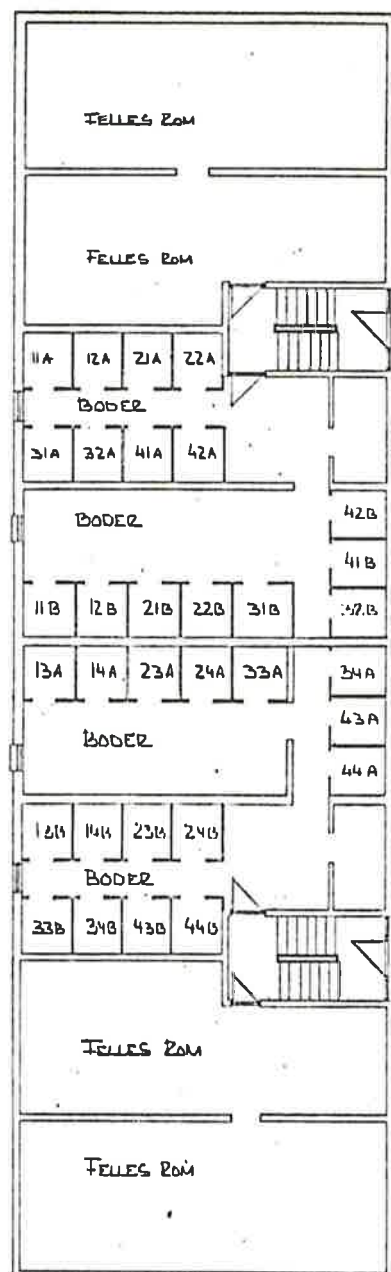
Oslo, den 17. mars 1976

Anne Nordnes

Per Sundland







Fururabben 14, Bærum
Etasjeplan kjeller

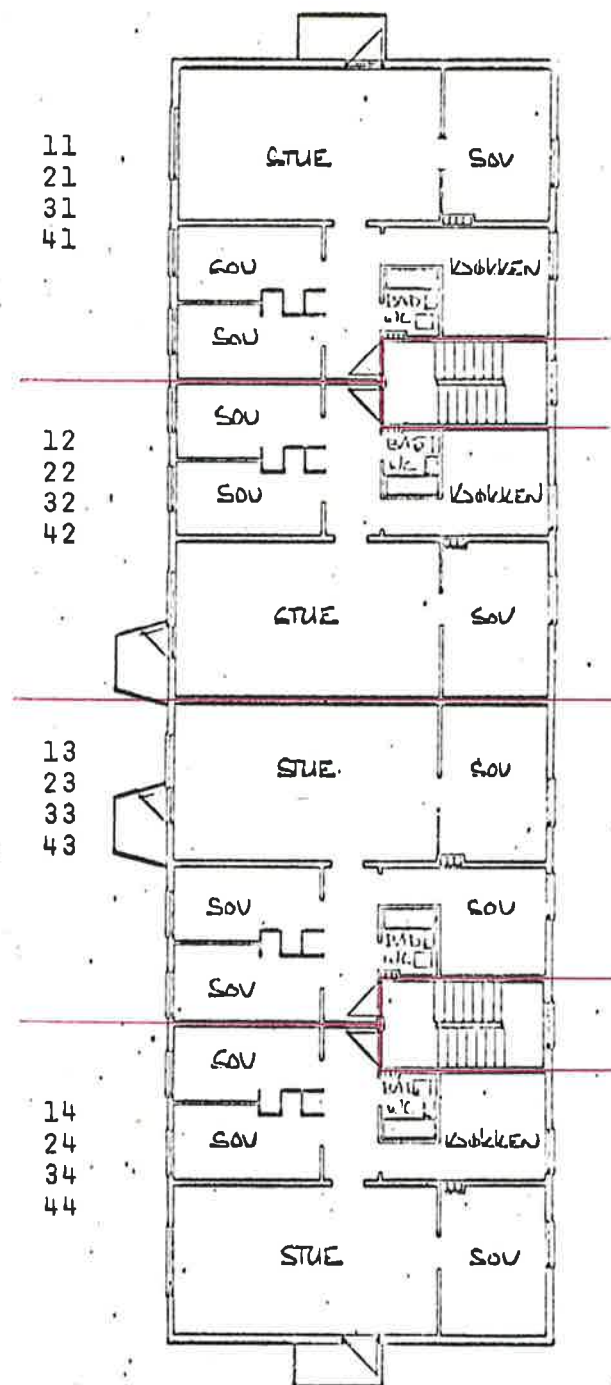
Oslo, den 17. mars 1976

Arne Hardnes

Leif Sundland







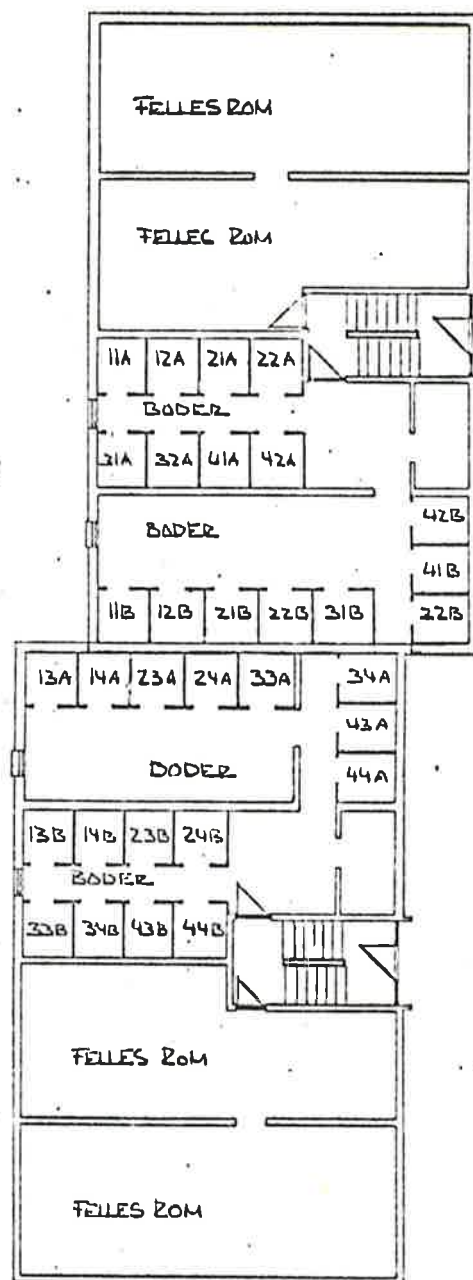
Fururabben 14, Bærum
 Etasjeplan, 1. til 4. etasje med leilighetene:

11, 12, 13, 14,
 21, 22, 23, 24,
 31, 32, 33, 34,
 41, 42, 43, 44.

Oslo, den 17. mars 1976

Anne Nordnes til Søndland



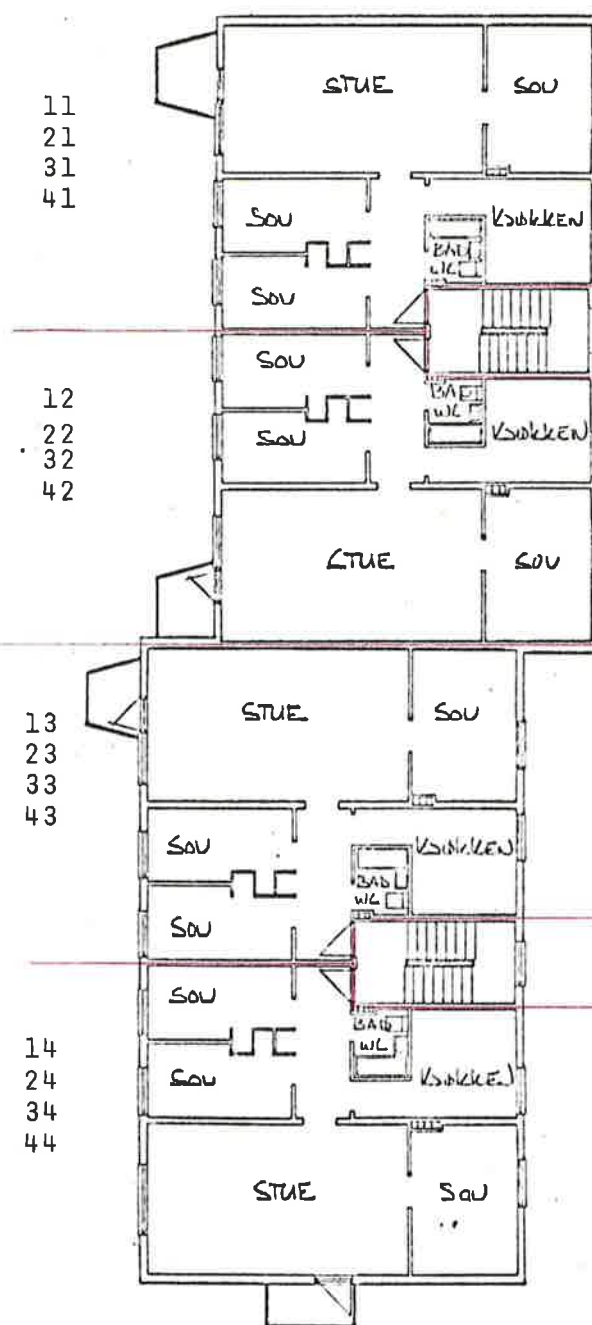


Fururabben, 16, Bærum
Etasjeplan, kjeller.

Oslo, den 17. mars 1976

Annem Nordnes *for Søndland*





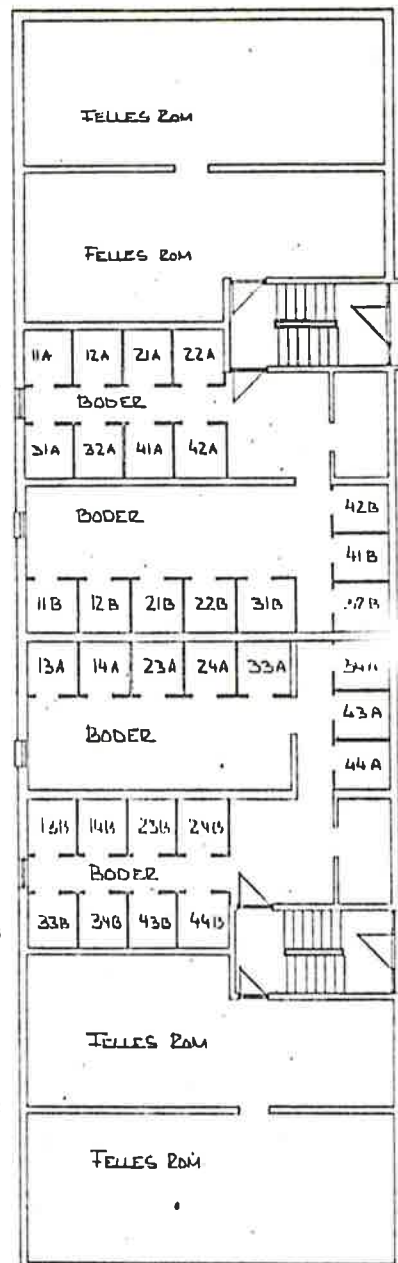
Fururabben 16, Bærum
etasjeplan 1. til 4. etasje med leilighetene:

11, 12, 13, 14,
21, 22, 23, 24,
31, 32, 33, 34,
41, 42, 43, 44.

Oslo, den 17. mars 1976

Anne Hardnes Liv Sundland





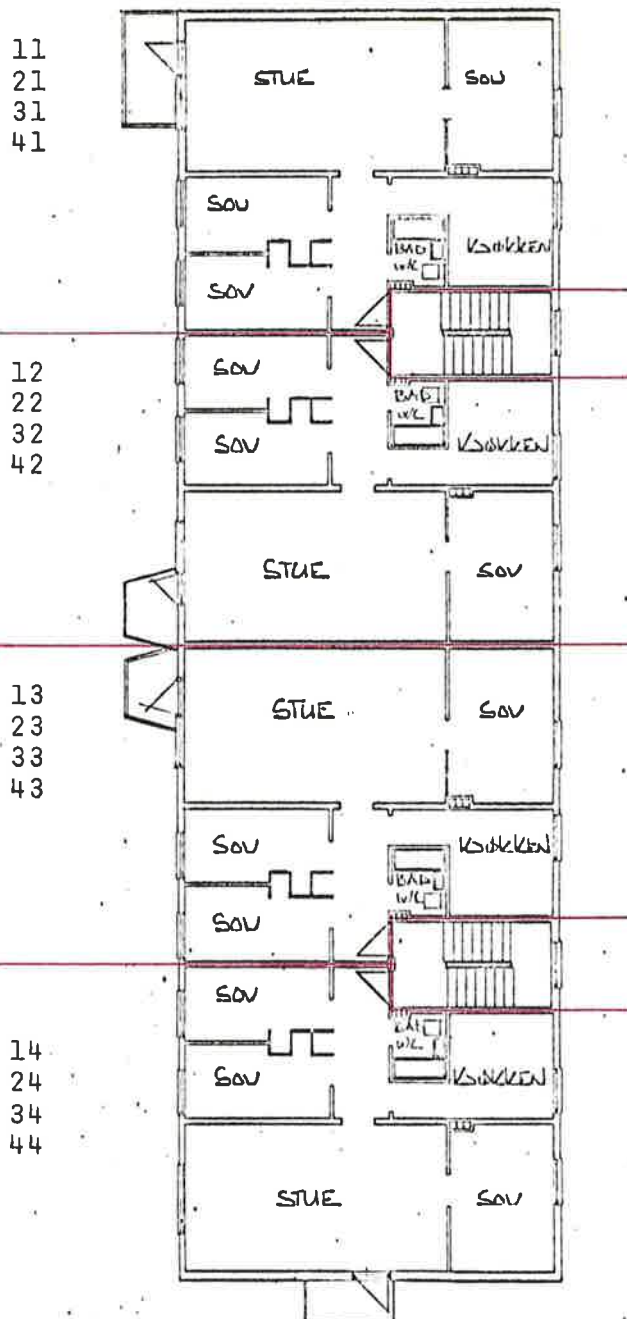
Rideveien 36, Bærum
Etasjeplan kjeller

Oslo, den 17. mars 1976

Anne Hardnes

liv Sandland





Rideveien 36, Bærum
Etasjeplan 1. til 4. etasje, med leilighetene:

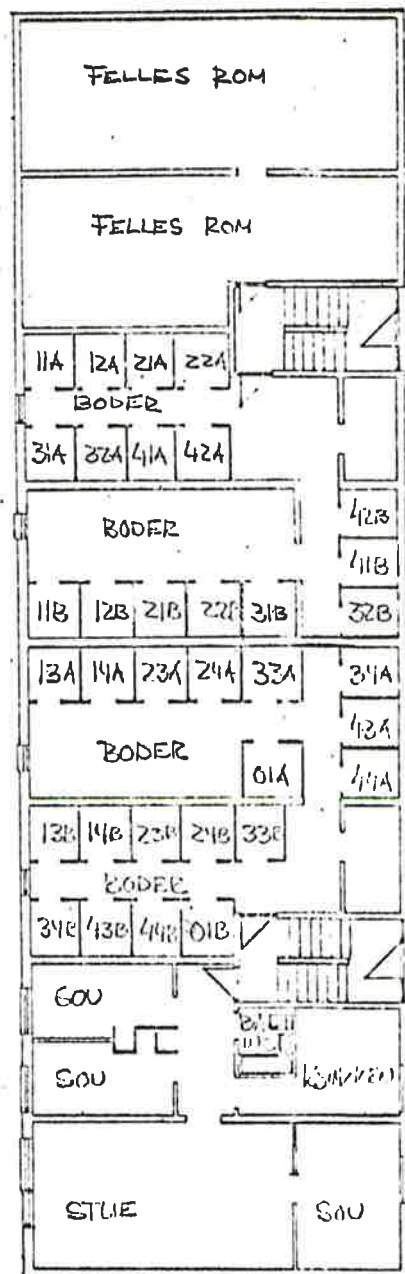
11, 12, 13, 14,
21, 22, 23, 24,
31, 32, 33, 34,
41, 42, 43, 44.

Oslo, den 17. mars 1976.

Anne Hardnes

hiv Sundland



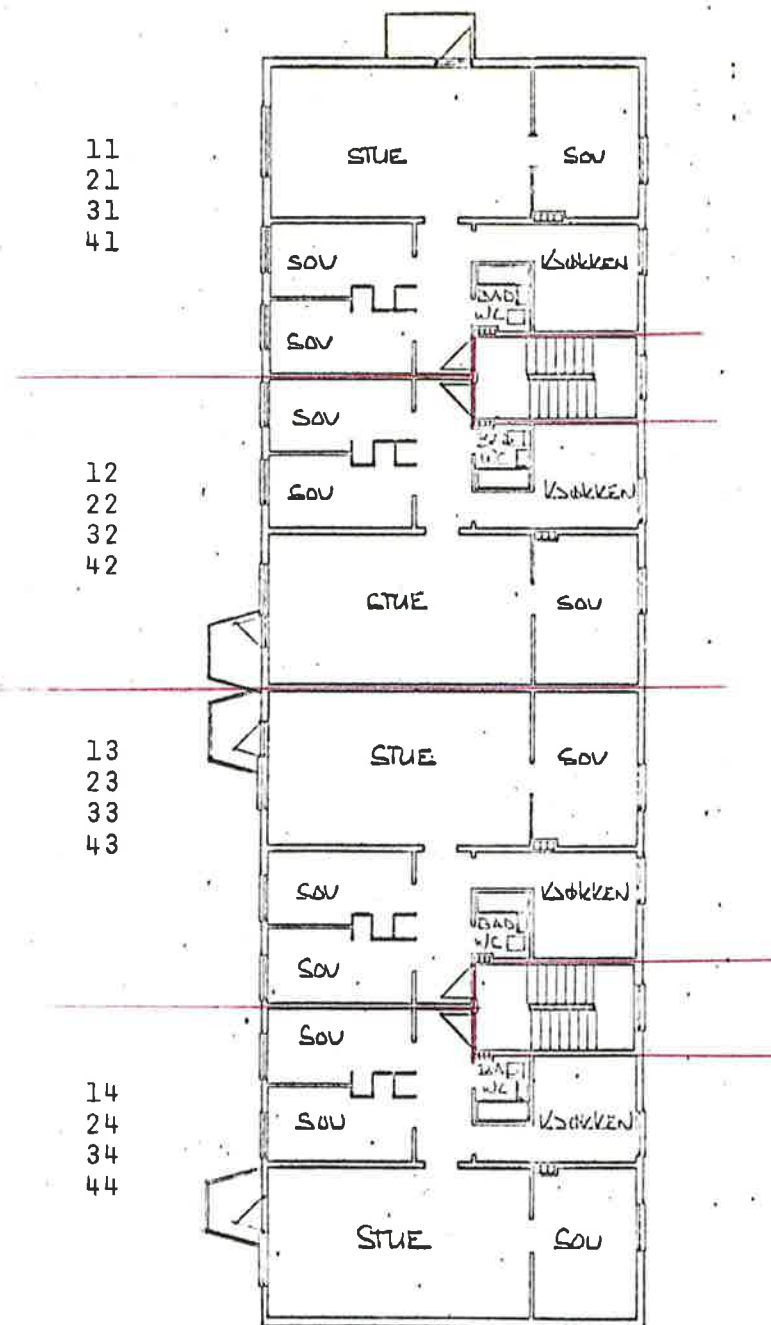


Rideveien 34, Bærum
Etasjeplan kjeller.

Oslo, den 17. mars 1976

Anne Nordnes til Sundland





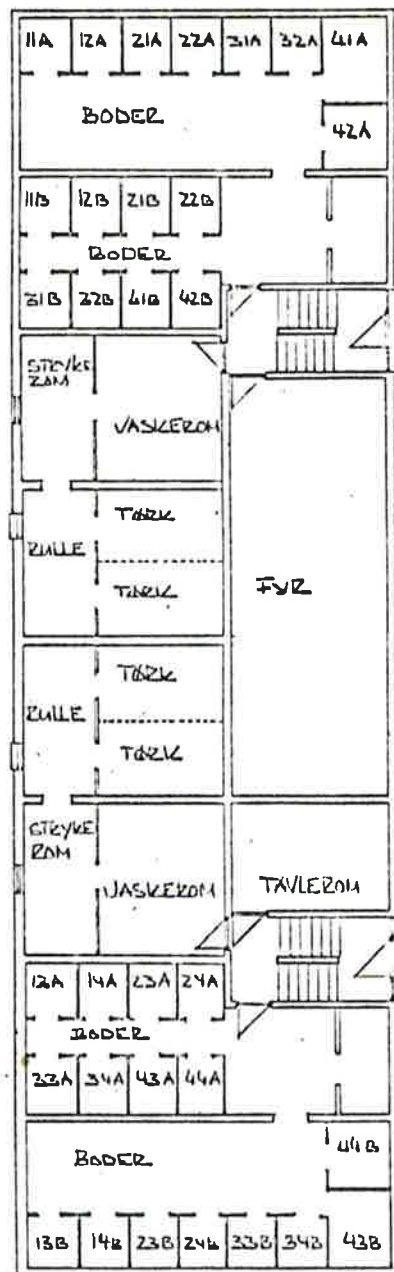
Rideveien 34, Bærum
Etasjeplan 1. til 4. etasje med leilighetene:

11, 12, 13, 14,
21, 22, 23, 24,
31, 32, 33, 34,
41, 42, 43, 44.

Oslo, den 17. mars 1976.

Anne Nordnes *Liv Sandland*



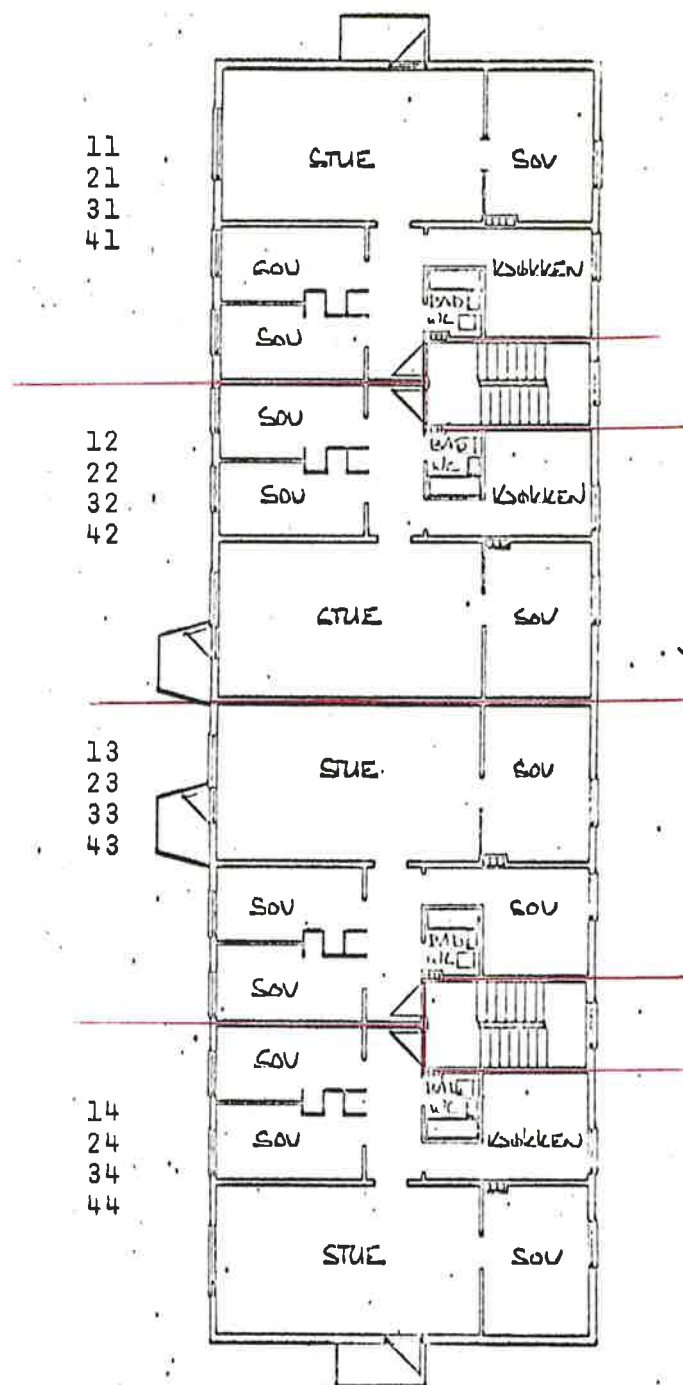


Rideveien 32, Bærum
Etasjeplan kjeller.

Oslo, den 17. mars 1976

Arne Hardnes for Sandland





Rideveien 32, Bærum
 Etasjeplan, 1. til 4. etasje med leilighetene:

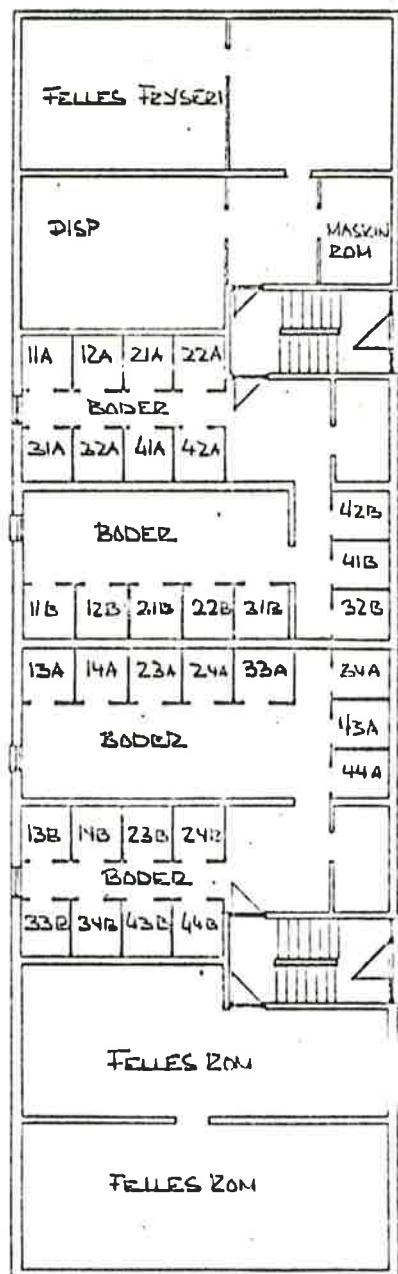
11, 12, 13, 14,
 21, 22, 23, 24,
 31, 32, 33, 34,
 41, 42, 43, 44.

Oslo, den 17. mars 1976

Arne Nordnes. Liv Smidland







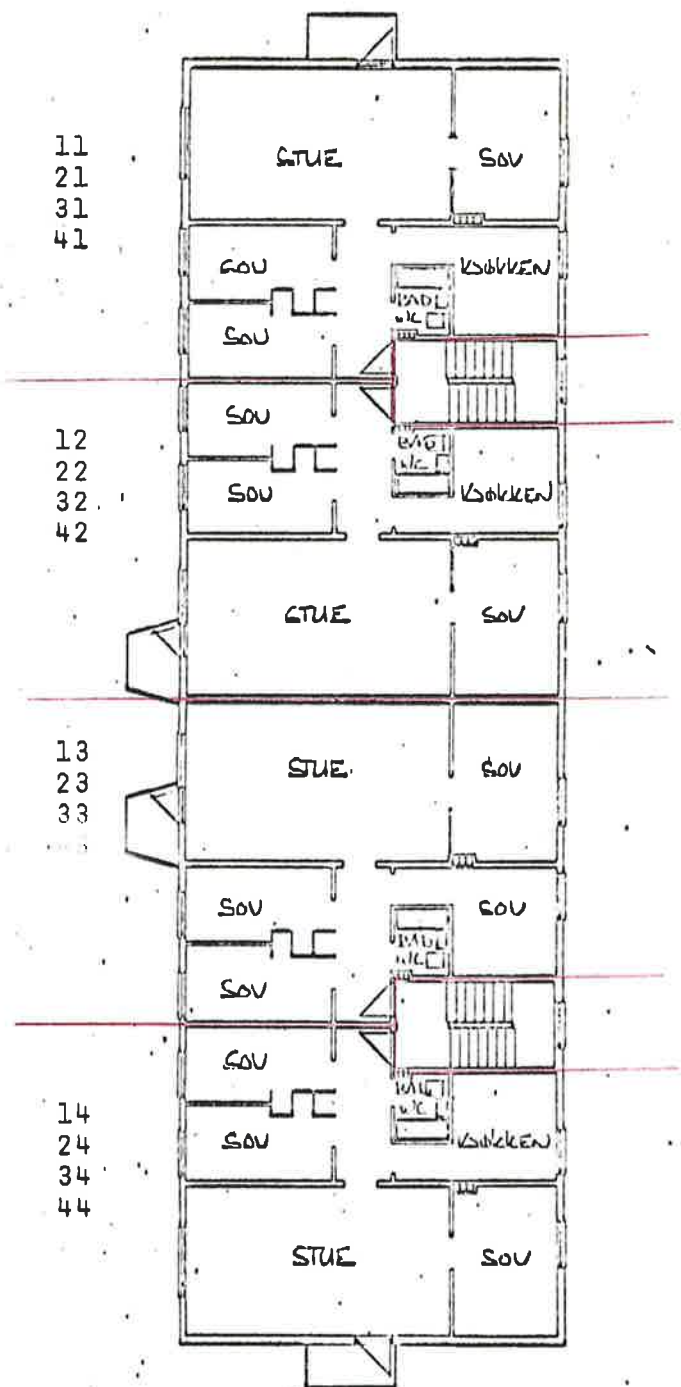
Rideveien 30, Bærum
Etasjeplan kjeller

Oslo, den 17. mars 1976

Anne Hardnes lru Sundland







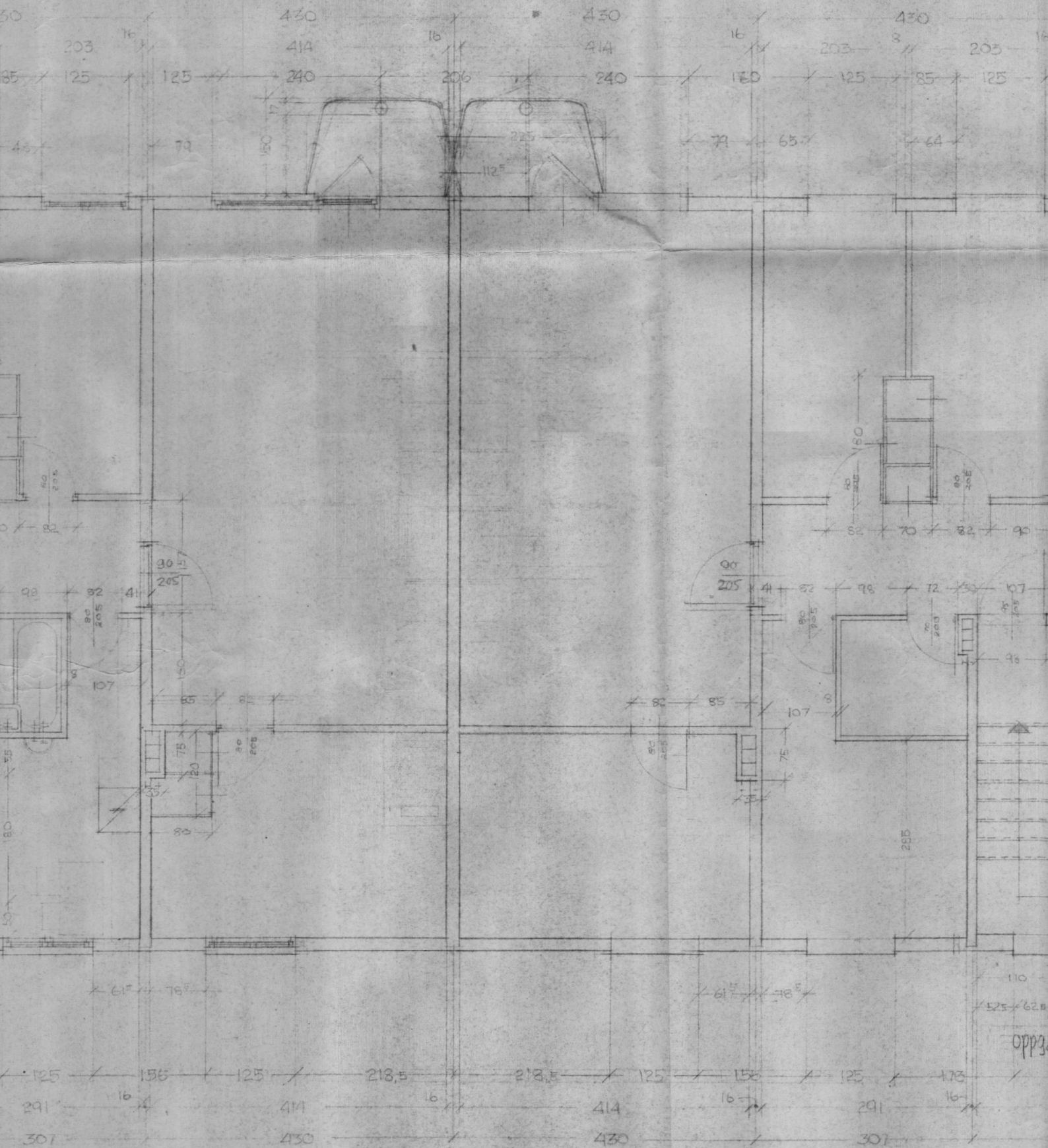
Rideveien 30, Bærum
Etasjeplan, 1. til 4. etasje med leilighetene:

11, 12, 13, 14,
21, 22, 23, 24,
31, 32, 33, 34,
41, 42, 43, 44.

Oslo, den 17. mars 1976

Arne Hardnes. Siv. Svinland





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rideveien 36 A, 1361 ØSTERÅS

 BÆRUM kommune

 gnr. 34, bnr. 200, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.04.2024

Rapportdato: 18.04.2024

Oppdragsnr.: 13724-1578

Referansenummer: NU6550

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen

Uavhengig Takstingeniør

stian@bagroen.no

957 59 256



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Brann og lydklassifisert entrédør.

Balkong ut fra stuen på ca. 9 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv med parkett, belegg, teppe.

Overflater innvendige vegger med malte flater, strie og tapet.

Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Betongdekke som etasjeskiller.

Hvitmalte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad.

Fliser på gulv.

Fliser på vegger.

Himling med takplater.

Gulvstående klosett.

Servant.

Overskap.

Speil.

Frittstående badekar. Veggmontert armatur og garnityr.

Dusjvegg.

Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Fliser over kjøkkenbenken.

Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør i kobber.

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Felles sentralvarmeanlegg.

Felles varmtvannsbereder.

Oppvarming med radiatorer.

Skrusikringer.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

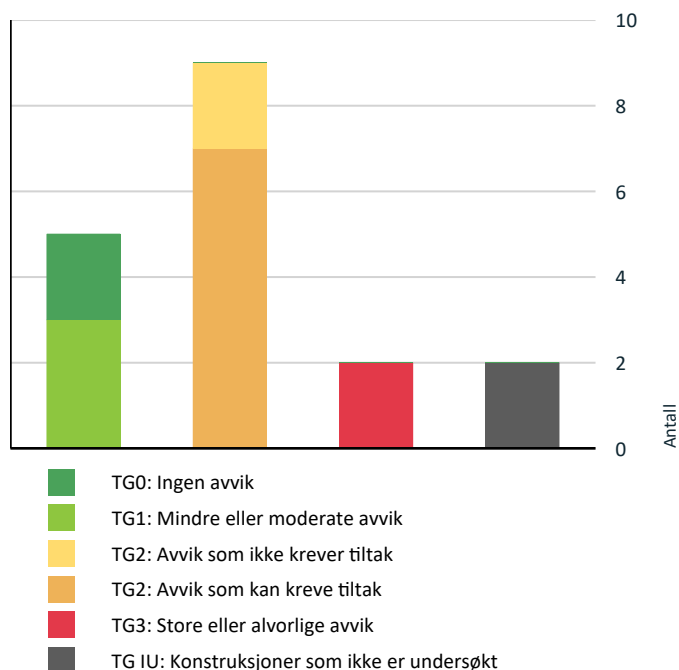
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

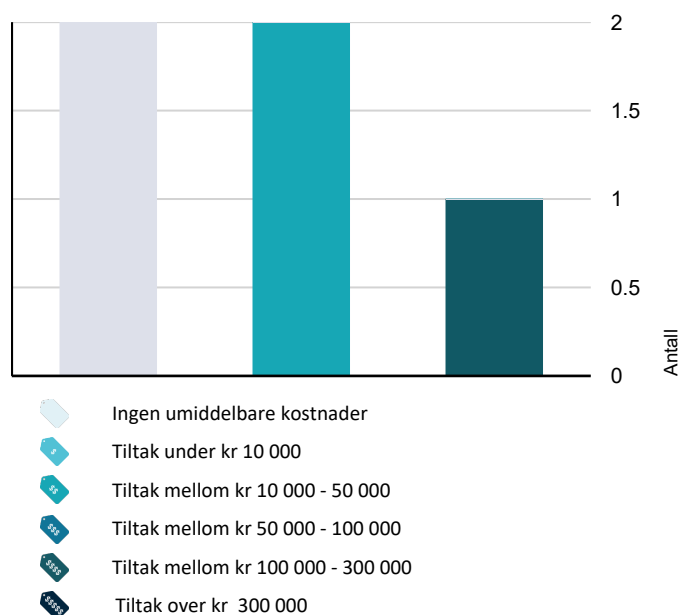
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen på ca. 9 m².

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett, beleg, teppe.
Overflater innvendige vegger med malte flater, strie og tapet.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad og bærer preg av elde.
Det er glipper mellom en del parkettbord.
Stedvis riss i vegger. Løs tapet. Sprekk i beleg. Løst teppe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater har behov for oppussing/fornyng.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 15 mm gjennom hele rommet i stuen og 20 mm i entré.

Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 10 mm på en lengde på 1 meter i entré.

Det ble benyttet laser hvor to rom i hver etasje ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er trolig fra byggeåret. Slitasje og skjevheter er registrert. Løse vridere. Og en del dører er harde å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing eller utskifting bør påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er trolig fra byggeåret. Ifølge rekvirent ble badet påkostet med nye overflater og utstyr en gang på 70-tallet.

Fliser på gulv.
Fliser på vegger.
Himling med takplater.
Gulvstående klosett.
Servant.
Overskap.
Speil.
Frittstående badekar. Veggmontert armatur og garnityr.
Dusjvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 gis som en automatisk konsekvens av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid og at det ikke er tilfredsstillende dagens krav til våtrom.

Materialer som sluk i støpejern kan korrodere over tid, og dette er forbundet med stor sannsynlighet for lekkasjer eller svikt, spesielt da det er vanskelig å sikre en tett overgang mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte fra denne byggetiden. Det må påregnes at våtrommet er modent for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for fuktsøk: Fra kjøkken, via rørsjakt.

Målingen gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for tetthet.

Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum.
Fliser over kjøkkenbenken.
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Symptomer på slitasje og elde er registrert.

Enkelte dører har behov for noe justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Ventilatoren er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Merk at ved sameier/borettslag med felles luftekanal vil det ofte være restriksjoner ved etablering av el. avtrekk fra boenheten og det kan være vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.

Årstill: 1958

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig betyr vanligvis enten ventil i vegg/vinduer med oppdrift gjennom ventil på våtrom/kjøkken.

Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon, selv om løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet.

Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig.

Naturlig oppdriftsventilasjon var vanlig da bygget ble oppført.

Det mangler ventiler for tilluft i yttervegg på flere oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilasjonen forbedres. Det er imidlertid sameiets ansvar å vurdere om tiltak som dette om er nødvendig og økonomisk rasjonelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Varmesentral

Felles sentralvarmeanlegg.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

! TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereder.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

! TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget, anbefales det en utvidet gjennomgang av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1958 Mulig utført noe arbeider ifm nytt kjøkken for ca. 30 år siden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

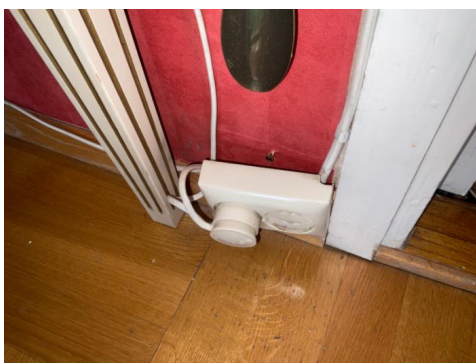
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Kostnad er satt mht kontroll og utbedring av løs stikkontakt.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	82			82	9		82
Kjeller		4		4			4
SUM	82	4			9		86
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Soverom , Bad , Kjøkken , Stue , Spisestue		
Kjeller		2 stk. kjellerboder på 2,1 og 1,8 kvm.	

Kommentar

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

Takhøyde er ca. 2,48 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Hanne Skjoldhammer Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	200		54	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Rideveien 36 A

Hjemmelshaver

Skjoldhammer Helge, Skjoldhammer Kirsten Sofie

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU6550>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240214
Adresse	Rideveien 36 A		
Postnr.	1361	Sted	Østerås
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Kirsten Skjoldhammer
Når kjøpte du boligen?	1958	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Siden den var ny ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	?	Polise/avtalnr	?
Selger 1 Fornavn	Hanne Skjoldhammer	Etternavn	Bjerke
Selger 2 Fornavn	Kirsten	Etternavn	Skjoldhammer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Jeg har ikke bodd i boligen

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Kjenner ikke til noe

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke selv bebodd boligen

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika v/Charlotte Gjefle
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA
E-post: WM264_3001534@usermail.webmegler.no

7751048

1087/54

17.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.04.2024.

Boligselskap: 1087, Boligsameiet Kollen
Organisasjonsnr: 971.258.675
Eier: Kirsten Sofie Skjoldhammer
Leieobjekt: 54
Seksjonsnummer: 54
Adresse: Rideveien 36a, 1361 ØSTERÅS
Hjemmeside: <http://boligsameietkollen.no/>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 66033139.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet ble bygd i 1959, stiftet som eierseksjonssameie og tinglyst 18.03.1976. Sameiet består av 7 blokker.
- Garasje/parkeringsplass medfølger ikke leilighetene ved salg.
- Festekontrakt for parkeringsformål er inngått med Eiksmarka Vel, Kollen Boligsameie og Sameiet Fururabben 23/25 i hht til avtale av 01.11.1996. Første reguleringsdato er satt til 01.11.2006. Festeavtalen løper ut 01.11.2031. Kollen Boligsameie står for 2/3 av leiekostnadene. Dette gjelder ikke for boligselskapets tomt - kun et lite tillegg.
- Selskapet har noen få garasjer og faste parkeringsplasser tilknyttet sameiet, som utlyses når de er ledige og tildeles av styret etter ansiennitet. Ved utleie må leietaker betale et innskudd på kr 3000,-. Innskuddet er ikke rentebærende. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.
- Styret vil ha opplyst e-post og tlf.nr til kjøper.
- Nettside for Boligsameiet Kollen er: <https://vibbo.no/boligsameiet-kollen>
- Systemnøkler bestilles hos forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning på e-post: oef@obos.no
- Styret planlegger takrehabilitering i sameie i 2024. Kostnadsramme og mulig finansieringsmetode vil bli presentert på ordinært årsmøte i 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (17.04.24)
* OBOS02-98207564893 A		9.061.330,-	21 år 8 md.	12		Flyt	7,14%
* OBOS03-98207817937 A		2.870.707,-	26 år 6 md.	12		Flyt	7,14%
* OBOS04-98208020196 A		2.976.284,-	18 år 7 md.	12		Flyt	7,14%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.327,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	1.597,-	8.314,-	48.984,-	135.189,-

Festetomt utgjør 2 420 kr av andel gjeld.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207564893	80.189,-	608,-
* OBOS03-98207817937	25.406,-	179,-
* OBOS04-98208020196	26.339,-	214,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Horgheim tlf.22 98 89 26 ev. pr. e-post: robin.horgheim@obos.no.

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen avholdes mandag 25 september 2023 kl. 18:00. Sted: Eiksmarka velhus.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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. FORSLAG

Nye vinduer på gavlvegg i Boligsameiet Kollen

Forslagstillere:

Magnus Nilsen - Fururabben 16B
Jostein Klemsdal - Fururabben 14B
Eline L'Abée-Lund - Fururabben 16B

Saksgrunnlag del 1:

Når vi snakker om gavlvegg og gavlvindu i denne sammenheng, så er gavlvegg kortveggen på blokkene, og gavlvindu er et vindu som er satt i gavlveggen.

Den enkelte seksjonseier betaler for innsetting av vinduet. Jo flere som setter inn vindu samtidig, desto billigere blir det per enhet. Ved en søknad til Plan- og bygningsetaten skal det presiseres at det søkes om tillatelse på vegne av alle som også fremtidig ønsker å sette inn et vindu på gavlvegg, gitt følgende forutsetninger: fremtidig innsetting av vindu følger samme plassering, mål og standard som de som allerede er satt inn på samme vegg. Dermed sikres estetikken, og hver seksjonseier slipper å gå den kostbare og tidkrevende veien via Plan- og bygningsetaten, samt via styret og årsmøte i sameiet.

Argumenter for tillatelse til innsetting av vindu på gavlvegg:

Lys: forskning viser at økt mengde dagslys i hjemmet fører til bedre mental helse og bedre søvnkvalitet

For litteratur, se: «Daylightandarchitecture (D/A): sleep, light architecture; the importance of light for human circadian rhythms»:

Utsikt til natur og himmel: at de fleste mennesker finner glede i utsikt til natur himmel sier seg egentlig selv. Det er ingen tilfeldighet at eiendomsmeglere er glade i å bruke ord som «havgløtt», «solrik» (står som ord nr. 2 på listen over de ti vanligste adjektivene i boligannonser) og «panoramautsikt» i sine boligannonser.

For litteratur, se: «Physiological Effects of Visual Stimulation with Forest Imagery».

Romfølelse inne: «Store vinduer og glassvegger skaper en glidende overgang mellom inne og ute som kan gi opplevelsen av frihet og gjøre at selv små boliger føles luftige og romslige. Innsyn er sjelden oppfattet som et problem. Derimot virker boliger med store glassflater mer vennlige enn lukkede hus» (utdrag fra «Visuelt miljø i boligprosjekter, universell utforming, energieffektivitet og arkitekturidealer, NTNU, Delprosjekt 1: bruk av glass i boliger»)

Oppgradering, modernisering, estetikk: Øyvind Bodsberg, Avdelingsleder, OBOS Prosjekt AS, har presisert følgende: "Det burde være av interesse både for styret og seksjonseiere i et sameie at bygningsmassen ikke bare vedlikeholdes, men også moderniseres og oppgraderes". Ettersom blokkene våre er et resultat av etterkrigstidens gjenreising og sosiale boligbygging, er de hverken nevneverdig moderne eller estetisk pene å se på. De er så enkelt utformet som overhodet mulig og bærer preg av å komme fra en tid da man skulle bygge boliger til massene, helst så billig og effektivt som mulig. Sameiet som helhet kunne gjort mye for å modernisere og oppgradere blokkene våre skikkelig, som for eksempel innsetting av vinduer på gavlvegger, men det koster masse penger. Penger sameiet ikke har. Med vårt forslag om å gi tillatelse til å sette inn vindu i gavlveggen når de aktuelle seksjonseiere selv måtte ønske det, betaler altså den enkelte gavleier for oppgradering og modernisering av sameiet som helhet, ikke kun til nytte for sin egen seksjon.

Verdiøkning: lys og utsikt er, som nevnt tidligere, av stor betydning når en skal vurdere markedsverdien av en bolig. Johan Orlin, daglig leder ved Aktiv eiendomsmegling, Asker og Bærum, estimerer en verdiøkning på 3-5% ved innsetting av vindu i gavlvegg (som tilsvarer ca. 180.000 – 300.000 kr i en leilighet med en markedsverdi på 6 mill.). Dersom man av personlige eller økonomiske grunner ikke ønsker å sette inn vindu på nåværende tidspunkt, kan det at muligheten er der likevel være et godt salgsargument på et senere tidspunkt.

Allerede eksisterende vinduer: satt inn i to gavlvegger i henholdsvis 1975 (Eiksveien 88A) og 1990 (Rideveien 36B), noe som bør veie tungt for at også andre seksjonseiere får gjøre det samme (for mer detaljert informasjon, se del 2).

Tidligere saker angående vinduer i Boligsameiet Kollen med kommentarer i styrets innstilling:

Vi viser for ordens skyld til saksinnstilling til årsmøtet i 2021 (se Vibbo), da både Eline L'Abée-Lund og Jostein Klemsdal søkte om vindu på gavlvegg i henholdsvis Fururabben 16B og 14B. Styret hadde da følgende argumenter:

- Styret skrev i sin innstilling til saken at de tidligere hadde gitt tillatelse (uten avstemming ved årsmøte) til innsetting av vindu under forutsetning av at vinduer ble satt inn i alle fire etasjer på samme tid.

Vår kommentar til dette: da ovennevnte vinduer i Eiksveien 88A (1975) og Rideveien 36B (1990) ble godkjent, ble det aldri fremsatt noe krav om at alle etasjene i samme oppgang skulle sette inn vindu samtidig. Det har vært sagt at vinduet i Rideveien 36B ble satt inn uten tillatelse, men dokumentene vi har funnet hos Plan- og bygningsetaten, sier det motsatte (dokumentasjon på dette vil bli lagt frem på det EO årsmøtet)

- Styret forutsatte også at vedlikeholdsansvaret og forsikring av de nye vinduene skulle overføres seksjonseierne som satt inn vinduene.

Vår kommentar til dette: dette er en svært uvanlig løsning for borettslag og sameier, da det over tid vil føre til totalt kaos hva angår hvem som har ansvar for hva. Vi ønsker i

denne sammenheng å påpeke at sameiet står for vedlikehold og forsikring av de to vinduene som allerede er satt inn (Rideveien 36B og Eiksveien 88A)

- Videre mente styret at innsetting av kun ett (eller noen) vindu ikke anbefales av hensyn til blokkenes estetiske fremtoning.

Vår kommentar til dette: vi viser vi til flere blokker i nærområdet, der noen leiligheter har satt inn vindu og noen ikke. Dette er blokker vi alle går forbi hver dag på vei til t-banen, Østerås senteret eller lignende, og som vi ikke legger videre merke til, tross et vindu her og der. Vi er også av den formening at de aller fleste gavleierne i sameiet vårt over tid kommer til å sette inn vindu, og dersom saken vår går gjennom, vil alle vinduene som kommer senere måtte følge samme plassering og størrelse som de foregående, og estetikken er dermed bevart

- Styret argumenterte også at innsetting av vindu på enden i Fururabben 14B kan føre til økt og uønsket innsyn i naboblokken 16A.

Vår kommentar til dette: vi understreker at det allerede er vinduer i alle gavlvegger med unntak av nordveggen til Fururabben 16A. Økt grad av innsyn er dermed av marginal betydning og noe som burde anses som et mindre problem i forhold til alle fordelene et ekstra vindu vil gi for de gjeldende leilighetene og for blokkene som helhet. De leilighetene som hevdes å ville «lide» under økt innsyn, vil dessuten også ha fordelene av selv å kunne sette inn et vindu på sin egen gavlvegg.

- Styrets siste innvending var følgende: «innsetting av et helt nytt vindu er også et tiltak som kan tenkes å medføre ukjente konsekvenser ved gjennomføring. Dette er konsekvenser som fremstår som vanskelige å få oversikt over for styret per i dag. Styret bemerker at det ikke er uten risiko å gjennomføre slike store inngrep i bærende bygningsmasse.»

Vår kommentar til dette: et prosjekt som dette forutsetter selvfølgelig godkjenning fra statikere og andre som kan garantere at dette ikke fører til noen som helst skade hva gjelder bærende bygningsmasse (se del 2 for flere detaljer). Vi kommer tilbake til dette punktet på det EO årsmøtet. I tillegg viser vi (som tidligere nevnt) til alle blokkene i nærområdet som har satt inn vinduer på gavl og som fremdeles står støtt.

Vi har snakket med flere av gavleierne i sameiet og delt ut spørreskjemaer til samtlige, og responsen var veldig positiv. Alle som svarte sa at de enten ønsket å sette inn vindu nå, eller åpne opp for muligheten til å gjøre det på et senere tidspunkt.

Nye vinduer i gavlvegg i Boligsameiet Kollen – forslag til prosjektmal for oppgradering og modernisering

Innholdsfortegnelse:

1. Kort historikk om Boligsameiet Kollenside 1
2. Et separat gavlvindu satt inn i to forskjellige blokkerside 2
3. To gavlvindusøknader – styrets behandling i 2020side 4
4. Årsmøtet 2021 – behandlingen av gavlvindusøknadene.....side 5
5. Forarbeid til en generell prosjektmal for godkjente nye gavlvindu.....side 5
6. Godkjente nye gavlvindu – en prosjektmal for installering.....side 6



1. Kort historikk om Boligsameiet Kollen

Boligsameiet Kollen fikk godkjennelse for byggeprosjektet 6.6.1955, og det ble da også meddelt Arkitektene Torp & Torp i Løkenveien 18, Bygdøy. Boligsameiet Kollen sto ferdig i 1959.

De 14 blokkene består av betong hvor gavlveggene er 25 cm tykke og sideveggene er 15 cm tykke. Takkonstruksjonen er sperretak med blant annet hanebjelker, loftsbjelker og takstoler. Blokkene er et resultat fra etterkrigstiden gjenreising og sosiale boligbygging, inkludert blokkbebyggelse i byer og tettsteder, frem til 1970-tallet. Boligene hadde en enkel utforming.

Når vi snakker om gavlvegg og gavlvindu i denne sammenheng, så er gavlvegg kortveggen på blokkene, og gavlvindu er et vindu som er satt i gavlveggen.

2. Et separat gavlvindu satt inn i to forskjellige blokker

Opprinnelig var det 12 gavlvegger med balkong og/eller vindu på gavlveggen.



Det var 32 gavlleiligheter med kun ett stuevindu og én balkong med vindu i balkongdøren, totalt to vinduer i stuen.

På én gavlvegg, Rideveien 34 B, er det ett gavlvindu, ett stuevindu og én balkongdør med vindu, totalt 3 stuevinduer.



På fire gavlvegger med 16 leiligheter er det to balkonger, begge med vindu på henholdsvis gavlvegg og langsidevegg, og ett stort stuevindu.

Stuene i disse leilighetene har totalt 3 vinduer hvor balkongen på langveggen har både ett balkongvindu og et stort stuevindu.

Altså er det 32 leiligheter med gavlvegg som har 2 stuevinduer og 20 leiligheter med gavlvegg som har 3 stuevinduer.

I 1975 ble det søkt styret om ett gavlvindu i Eiksveien 88A 1. etasje som også ble godkjent av Bærum Kommune. Vinduet er (70 x 70) cm og sees like over garasjen. Dette vinduet ble finansiert av seksjonseier, men vedlikehold og forsikring går på boligsameiet.



I 1990 på vegne av seksjonseier Gunnar Hansen, seksjon 60 Rideveien 36B 3. etasje, sendte Arkitektfirmaet Hille+Melbye AS 14.11.1990 et brev til styret i Boligsameiet Kollen med søknad om gavlvindu. Her var det lagt ved alt av dokumenter som tegninger og beskrivelse av byggeprosjektet.

Dette ble besvart av styremedlem Mikkell Vislie på vegne av styreleder Boligsameiet Kollen 28.11.1990. her ble det informert om at denne saken skulle behandles på styremøtet 10. desember 1990.



Arkitektfirmaet Hille+Melbye AS sendte også den 14.11.1990 søknad om byggetillatelse til Bærums Bygnings- og Reguleringsvesen som de bekreftet var mottatt av den 15.11.1990. Det ble også sendt ut nabovarsel samme dag til Bærum Kommune.

Byggetillatelsen ble gitt av Bærum Kommune 22.1. 1991 undertegnet av Steinar Haugen på vegne av Bygnings- og reguleringsjefen. Dette ble meddelt blant annet Arkitektfirmaet Hille+Melbye AS og seksjonseier Gunnar Hansen. Dette vinduet ble finansiert av seksjonseier, men vedlikehold og forsikring gikk og går fortsatt på boligsameiet.



Disse to ovennevnte gavlvinduer er de eneste fasadeendringene som har vært gjort på blokkene i Boligsameiet Kollen siden de ble tegnet i 1955 og satt opp i 1959 ifølge Bærum Kommune Plan bygg og geodata.

3. To gavlvindu søknader – styrets behandling i 2020

Den 25. februar 2020 sender Jostein og Hanne Klemsdal en søknad til styret om å få sette inn ett gavlvindu i Fururabben 14B 4. etasje i leilighet nr. 0401. De viser til Rideveien 36B 3. etasje som har et vindu i gavlveggen og ønsker at saken tas opp på det kommende årsmøtet.

Styret ved styreleder Andreas N. Meese besvarer henvendelsen 5. mars 2020 hvor han skriver at innsetting av vindu trenger ikke å behandles på årsmøtet gitt to betingelser:

- At samtlige 4 leiligheter må sette inn det samme gavlvindu samtidig.
- Forsikringsansvaret og vedlikeholdet skal seksjonseierne stå for og ikke sameiet.

I sitt tilsvarende til dette 9. mars skriver Jostein Klemsdal at de mener at de skal behandles likt med andre seksjonseiere. Styreleder Andreas N. Meese besvarer henvendelsen 9. mars 2020, og skriver at de kan sende saken til årsmøtet, men at det må skje innen 14. mars 2020. Styret besvarer ikke anmerkningen fra Hanne og Jostein Klemsdal der de krever lik behandling som seksjonseier i tredje etasje, seksjon 60, i Rideveien 36B.

Lørdag 23. mai 2020 purrer Eline L'Abée-Lund, Fururabben 16B 3. etasje på styret ved styreleder Andreas N. Meese for å få sette inne et gavlvindu i 3. etasje ettersom hun nå har fått inn et prisoverslag på kostnadene ved å sette inn et gavlvindu.

Styreleder Andreas N. Meese besvarer dette samme dag og skriver at det må drøftes på styremøtet i midten av juni.

Den 19.6.2020 får, Eline L'Abée-Lund - Fururabben 16B, tilbakemelding fra styrets behandling om tillatelse til å sette inn gavlvindu nå. Styret konkluderer med «at dere kan gå videre med saken og søke kommunen. Styret stilte imidlertid følgende betingelser:

- Vedlikeholdsansvaret for vinduet følger leilighetene, ikke sameiet.
- Forbehold om statikerrapport / tilstandsvurdering av autorisert kontor/ingeniør som dokumenterer at bygget tåler at det settes inn fire vinduer, ref. ESL.
- Ansvarserklæring/forsikring skal bæres av seksjonseierne for evt. skader/følgeskader.
- At 3 av 4 leiligheter med gavlvegg må sette inn vindu samtidig.
- Beboerne må ta seg av alt administrativt og fakturering.

Gitt de betingelsene som styret satte i sitt svar til Eline L'Abée-Lund, for å få satt inn et gavlvindu i tredje etasje, besluttet hun å sende dette inn som sak til det ordinære årsmøtet.

Styret har vært i sin fulle rett til å behandle og avgjøre de to ovennevnte sakene i Fururabben 14 B og i Fururabben 16 B. Som det fremgår av eierseksjonsloven § 58, har styret beslutningsmyndighet i slike saker som avgjøres med vanlig flertall på årsmøtet.

4. Årsmøtet 2021 – behandlingen av gavlvindu søknadene

I protokollen til årsmøtet for 2021 for Boligsameiet Kollen ble sak 9 Innsetting av vindu i gavlvegg fremmet av Eline L'Abée-Lund - Fururabben 16B 3. etasje. Dette vinduet skulle bli finansiert av seksjonseier. Her ble det stilt krav om 2/3-flertall.

Deler av referatet fra sak 9 fremstår både uklart og forvirrende, men det ene som er klart er at Eline L'Abée-Lund ikke får sette inn et gavlvindu. Det andre er at styret stiller som forutsetning, uten begrunnelse, at seksjonseieren skal ha vedlikeholdsansvaret og forsikringsansvaret, noe som styret ikke kan kreve. Ansvar for vedlikehold og forsikring er boligsameiets i hht. både vedtekter og eierseksjonsloven. I tillegg krever styret at samtlige fire leiligheter, med gavlvegg, installerer et slikt vindu og at de selv finansiere dette. Dessuten kommer styret med noen ubegrunnede synspunkter som gjelder blokkens byggetekniske konstruksjon.

Årsmøtet stemte ned sak 9 hvor 34 var mot og 19 stemte for samt 10 blanke stemmer.

Sak 10 fra årsmøtet 2021 for Boligsameiet gjelder Fururabben 14B 4. etasje fremmet av Jostein og Hanne Klemsdal om nytt gavlvindu i toppetasjen. Seksjonseierne skal selv finansiere innsettingen av gavlvindu. Her har imidlertid seksjonseierne gått med på styrets krav om å overta forsikringsansvaret og vedlikeholdet som egentlig er sameiets ansvar selv om både boligsameiets vedtekter og eierseksjonsloven sier at dette er eierseksjonssameiets ansvar.

Seksjonseierne mener at styret også i tillegg stiller to urimelige krav, nemlig, at alle leilighetene med gavlvegg i Fururabben 14B skal installere et gavlvindu samtidig. Indirekte her ligger også kravet om å overta forsikringsansvaret og vedlikeholdet som faktisk er sameiets ansvar.

Her kommer også styret med noen ubegrunnede synspunkter som gjelder denne blokka. Det ble også her stilt krav om 2/3-flertall, men det ble ikke oppnådd her heller, altså ikke tillatelse til å sette inn nytt vindu. Årsmøtet stemte ned sak 10 hvor 32 var mot og 20 stemte for samt 11 blanke stemmer.

5. Forarbeid til en generell prosjektmal for godkjente nye gavlvindu

Sommeren 2022 kom tre seksjonseiere sammen for å drøfte muligheten for å få et gavlvindu i våre leiligheter fordi det er ganske mørkt med kun ett balkongvindu og ett stuevindu i disse leilighetene.

Det ble i løpet av sommeren/høsten hentet inn to anbud på innsetting av gavlvindu fra henholdsvis SH-Bbygg AS og Oslo Murmester Bedrift AS. Forut for anbudene ble det gjennomført grundige befaringer fra disse to nevnte bedriftene. Her ble det gjort tekniske undersøkelser av både gavlvegger, langveggene og på balkongene. Gavlvinduer kunne på en sikker og god måte settes inn.

Fra tidligere har vi fått inn et prisoverslag fra Oslo Byggentreprenør AS som stemte rimelig godt med hva vi fikk fra de to ovennevnte bedriftene som hadde vært på befaring og gitt tilbud.

I løpet av vinteren/våren hadde de tre seksjonseierne og styret hatt e-post korrespondanse om gavlvinduprosjektet. Vi ble enig om å avholde ett ekstraordinært årsmøte i september 2023.

6. Godkjente nye gavlvinduer – en prosjektmal for installering.

Denne oppgradering og moderniseringen med installering av gavlvindu, bekostes av den enkelte seksjonseier som får en triveligere og lysere stue, mens sameiets gavlvegger får et mer moderne og et bedre estetisk uttrykk.

Det er allerede etablert en praksis i Boligsameiet Kollen at innsetting av gavlvindu behandles av styret, slik det er blitt gjort i fire tilfeller allerede, som reguleres av eierseksjonslovens § 58.

Vårt forslag til en prosjektmal er at innsetting av gavlvindu skal kunne gjøres på en trygg måte hvor hensynet til teknisk standard følger både TEK17 og andre tekniske krav følges samt at de firmaene som faktisk utfører arbeidet har de nødvendige godkjenningene og sertifikater.

Vi foreslår dette fordi det ikke skal være nødvendig at hver enkelt seksjonseier må engasjere entreprenører og arkitekter for å gjør samme befarings og foreta den samme tekniske vurderingen.

I tillegg slipper hver enkelt seksjonseier å måtte få akkurat det samme vinduet vurdert av Bærum kommune for å få godkjent den samme fasadeendringen. Dette er bokstavelig talt «penger rett ut av vinduet» fordi både arkitekter, entreprenører og Bærum kommune tar seg betalt for å gjøre denne jobben hver gang bare for å gjøre samme jobb om igjen og om igjen.

Vi ønsker å presentere et ferdig utarbeidet gavlvinduprosjekt, godkjent av Bærum kommune, som kun trenger å få en rutinemessig godkjennelse av styret, gitt at firmaet som utfører jobben har de nødvendige sertifikatene og godkjenningene. En slik fremgangsmåte er svært tidsbesparende og meget kostnadsbesparende både for styret og den enkelte seksjonseiere, men ikke minst, den er for hver enkelt eierseksjonseier som ønsker et gavlvindu.

Det er prinsipielt to måter å sette inn et gavlvindu i våre blokker enten innenfor balkongen eller siden av balkongen. Hvis ett vindu i er satt i en av etasjene på en blokk, og når de andre, i den samme blokken, ønsker å sette inn et gavlvindu, må det ha samme utseende og kvalitet.

Slik som i tredje etasje i Rideveien 36 B hvor det på 1990-tallet ble satt inn et gavlvindu, så er gavlvinduet installert innenfor balkongen. Derfor må eventuelle andre seksjonseiere sette inn et vindu med de samme målene og ha samme plassering.



Her viser vi hvordan det eventuelt kan gjøres i Fururabben 14 B hvor vi tar utgangspunkt i fjerde etasje hvor det har vært teknisk befarings og vurdering av byggeteknisk kvalifiserte entreprenører som har levert et anbud.





Her viser vi hvordan det eventuelt kan gjøres i Fururabben 16 B hvor vi tar utgangspunkt i fjerde etasje hvor det har vært teknisk befaring og vurdering av byggeteknisk kvalifiserte entreprenører som har levert et anbud.

Vi nevnte i innledningen at blokkenes utførelse var et resultat fra etterkrigstiden gjenreising og sosiale boligbygging som var meget viktig den gangen. Derfor mener vi at en oppgradering og modernisering som vindu i gavlveggene vil gi et vesentlig bedre estetisk uttrykk.

Her kommer selvsagt også den trivsels- og helsefaktoren som det gir den enkelte seksjonseier. I tillegg har eiendomsmeglere vi har vært i kontakt med bekrefter at et slikt gavlvindu øker helt klart verdien av boligen.

Vi nevnte i innledningen at blokkenes utførelse var et resultat fra etterkrigstiden gjenreising og sosiale boligbygging som var meget viktig den gangen. Derfor mener vi at en oppgradering og modernisering som vindu i gavlveggene vil gi et vesentlig bedre estetisk uttrykk.

I tillegg kommer selvsagt også den trivsels- og helsefaktoren som det gir den enkelte seksjonseier. I tillegg har eiendomsmeglere vi har vært i kontakt med bekrefter at et slikt gavlvindu øker helt klart verdien av boligen.

Her illustrerer vi på en enkel måte dette ved å sammenligne de samme gavlveggene med og uten et gavlvindu i Fururabben 14 B:



Her illustrerer vi på en enkel måte dette ved å sammenligne de samme gavlveggene med og uten et gavlvindu i Fururabben 16 B:



Med dette forslaget har vi imøtekommet tidligere innvendinger fordi her tas det hensyn til både den estetiske utførelsen og at selve jobbutførelsen gjøres av kvalifiserte bedrifter.

Vi anbefaler både styret og alle seksjonseiere i Boligsameiet Kollen å stemme for dette forslaget på kommende ekstraordinære årsmøte.

Forslag til vedtak:

Seksjonseiere som ønsker et vindu i gavlvegg (endevegg), gis tillatelse til å sette inn vindu på gavlveggen når og hvis de selv måtte ønske. Innsetting av vindu må gjøres ut fra en forhåndsutarbeidet mal og retningslinjer godkjent av styret og Bærum kommune.

Flertallskrav:**To tredjedels (67%)**

Jf. Sameiets vedtekter 9-8 (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Vedtektene 9-8 er i samsvar med eierseksjonsloven § 49 a.

Styrets innstilling:

Styret er **imot** forslagsstilleres forslag til vedtak.

Sameiet står overfor flere vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer, i tillegg er økonomien inne i en usikker periode og alt har blitt dyrere, også for sameiet.

Vi har nå de siste årene gjennomført Vindu Del 2 (for alle seksjonseiere, ikke et fåtall), oppgradering av elektrisk anlegg mm (se årsrapport).

Det neste store tiltaket er rehabilitering av takene våre.

Styret har forståelse for at enkelte seksjonseiere ønsker seg flere vinduer. Dessverre er ikke dette nødvendige tiltak for å ivareta de grunnleggende egenskapene til blokkene våre, slik som tette tak er. Eller tette grunnmurer.

Forslagstillere opplyser ikke kostnadsbildet av dette tiltaket. Hva blir sluttsummen på kassalappen for sameiet om alle gjennomfører dette gitt at det blir tillatt?

Det blir hevdet av eksperter forslagsstillere har spurt at slike tiltak vil føre til økt verdi på leiligheter, som er bra for seksjonseiere og sameiet. Sameiet tjener ikke noe direkte på dette. Vi får kun kostnader i form av administrasjon og mer ansvar for vedlikehold. Verdiøkningen realiseres kun ved salg, og vil kun gagne den som selger leiligheten. Sameiet sitter ikke igjen med penger av slikt salg. Det eneste sameiet kan hente inn penger på dette er å øke felleskostnader for å dekke inn for økt nedskrivning av tilført bygningsmateriale.

For enkelte av leilighetene vil det bli **økt** innsyn/gjenboere: det gjelder blokker hvor enden er vinklet mot en annen blokk.

Forslaget omfatter alle gavlvegger på samtlige blokker i sameiet. I henhold til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), § 32, skal seksjonseieren vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Etter styrets oppfatning, vil det å sette inn ekstra gavlvinduer, i mange tilfeller, påføre flere seksjoner en ulempe, i form av innsyn og gjenboere. Dette vil i særlig grad gjelde seksjonseiere i Eiksveien 88, Rideveien 30, 32 og 34. Det vil følgelig, av en megler, vurderes som negativt for verdien av boligen. Tiltaket vil også gå ut over bruksinteressen til disse eierne.

Dette tiltaket vil, hvis vedtatt tillatt, kun kunne utføres på enkelte av eierseksjonene. Hvorfor skal majoriteten av seksjonseiere bidra til verdiøkningen til et mindretall, i tillegg kanskje få økt innsyn/gjenboere, uten å få noe selv tilbake?

Styret anbefaler å stemme ned et forslag til prosjekt som vi ikke vet hva kommer til å koste oss, hverken i direkte kostnader eller indirekte kostnader over årenes løp.

Dersom du er imot denne saken, men ikke har mulighet til å stille på det ekstraordinære årsmøtet, anbefaler styret deg å levere fullmakt til styret.

Disse kan leveres hjem til styreleder Andreas Meese i Rideveien 30B eller på epost til boligsameietkollen@gmail.com.

Styrets innstilling til vedtak: Forslaget stemmes ned.

Oslo 11.09.2023

I styret for Boligsameiet Kollen

Andreas Nordby Meese Marianne Krydsby Jan-W Lippestad Ylva Christina Wylie

**Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Boligsameiet Kollen**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

STEMMESEDDEL

FOR



STEMMESEDDEL

MOT



STEMMESEDDEL

FOR



STEMMESEDDEL

MOT



STEMMESEDDEL



Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen

Møtedato: 25.09.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Eiksmarka velhus

Til stede: 17 seksjonseiere, 50 representert ved fullmakt, totalt 67 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Andreas Nordby Meese.

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Robin Horgheim foreslått.

Vedtak: Valgt.

B 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.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Robin Horgheim foreslått, og som protokollvitne ble Jostein Klemsdal foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

Nye vinduer på gavlvegg i Boligsameiet Kollen

Forslagstillere:

Magnus Nilsen - Fururabben 16B

Jostein Klemsdal - Fururabben 14B

Eline L'Abée-Lund - Fururabben 16B

Forslag til vedtak:

Seksjonseiere som ønsker et vindu i gavlvegg (endevegg), gis tillatelse til å sette inn vindu på gavlveggen når og hvis de selv måtte ønske. Innsetting av vindu må gjøres ut fra en forhåndsutarbeidet mal og retningslinjer godkjent av styret og Bærum kommune.

Flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Jf. Sameiets vedtekter 9-8 (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Vedtektene 9-8 er i samsvar med eierseksjonsloven § 49 a.

Vedtak: Forslaget falt med 30 stemmer mot og 31 stemmer for.

Møtet ble hevet kl.: 19:27. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen: *Robin Horgheim /s/*



Årsmøte 2023

1087 Boligsameiet Kollen

Til seksjonseierne i Boligsameiet Kollen

Velkommen til årsmøte, torsdag 11 mai 2023 kl. 18 på Eiksmarka Tennisklubb (Niels Leuchs vei 52).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kollen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen
avholdes torsdag 11 mai 2023 kl. 18 på Eiksmarka Tennisklubb

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 210 000 for perioden 2022/2023 i henhold til budsjett 2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag fra seksjonseiere.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Bærum, 24.04.2023
Styret i Boligsameiet Kollen

Andreas Nordby Meese Marianne Krydsby Jan-W Lippestad Jannicke Sveen Nadheim
Frøydís Stensrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Nordby Meese	Rideveien 30B
Styremedlem	Marianne Krydsby	Rideveien 32 B
Styremedlem	Jan-W Lippestad	Rideveien 30B
Styremedlem	Jannicke Sveen Nadheim	Østerdalsgata 4 B
Styremedlem	Frøydis Stensrud	Fururabben 16A
Varamedlem	Trine Nor	Eiksveien 88B
Varamedlem	Ylva Christina Wylie	Rideveien 32A

Valgkomiteen

Leder	Nina Camilla Steen
Medlem	Mette Lystad
Medlem	Benedicte Mohr
Medlem	Mie Ravneberg
Medlem	Eli Trøan
Medlem	Mats Vabø

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kollen

Sameiet består av 113 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

34 200

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

Boligsameiet Kollen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet i Styret og årsmøter:

- Styret har holdt 6 ordinære styremøter i 2022
- Styret har holdt 2 møter ifb med vindusprosjektet i 2022.
- Holdt 1 budsjettmøte sammen med forretningsrådgiver/finansiell rådgiver fra OBOS. Her ble regnskap 2021 gjennomgått, budsjett og likviditetsbudsjett for 2023 utarbeidet. Nivået til felleskostnader ble også vurdert på møtet.
- Styret har forberedt og kalt inn til 1 ordinært årsmøte.

Generell drift av sameiet:

- Behandle henvendelser fra seksjonseiere fortløpende gjennom kalenderåret.
- Oppfølging av vaktmester og tilbakemeldinger fra vaktmesterselskapet.
- Daglig økonomi: Behandle fakturaer og fortløpende oppfølging av budsjettet som ble satt året før.
- Ha dialog med og gi ut informasjon til meglere i forbindelse med salg av leiligheter i sameiet.
- Tildeling og oppfølging av garasjeplasser og faste plasser nede i Fururabben.
- Administrere ladestasjonene for elbil. Hovedsakelig håndtering av betalingsløsning og administrering av brukere.
- Samhandling med nabo-sameier (Fururabben for eksempel).
- Bestille nye ringetablåer.
- Behandle innmeldte skader på sameiets forsikringsavtale (Gjensidige).
- Oppfølging av fyrrom gjennom vintersesongen (nettovervåking) og kontakt med firma som drifter anlegget.

Oppgradering av fellesområder og generelt vedlikeholdsarbeid:

- Ferdigstilt prosjektet med utbygging av vinduer og verandadører.
- Fortløpende mindre vedlikehold av inngangspartier (feks. dører og steinheller)
- Reparasjon av garasjelåser.
- Satt opp fartshumper ved Rideveien 32 for å redusere hastighet på biler

Annet arbeid:

- Legge ut nyheter og informasjon på Vibbo.no fortløpende ved behov.
- Varsle beboere på SMS og epost ved driftsproblemer på fellesanlegg (for eksempel ved strømbryt)
- Ordne med kontainer til oppsamling av hageavfall (sammen med kontaktutvalget).
- Håndtere ulike tilbud sameiet mottar for ulike tjenester.
- Håndtere eierskiftemeldinger.
- Koordinering med renovasjonsetaten for tømning og ekstratømming av avfallskontainere.

Styret vurderer følgende behov for vedlikehold i kommende perioder:

- Rens av luftkanaler
- Bytte av defekte og utdaterte stoppekraner i kjellere
- Tilstandsvurdering av tak må kartlegges
- Vedlikehold og inspeksjon av brannstiger

- Trapp nederst i Rideveien 36 mot Fururabben
- Fortløpende vedlikehold av inngangspartier

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Dette er knyttet til oppgradering av vinduer og balkongdører, som har blitt finansiert med lån. Se også mer beskrivelse i punktene under om større vedlikehold.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 5 989 629.

Dette er ca. kr 105 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består av fakturering av ladepunkt elbil, og viderefakturerings knyttet til parkeringsområde 2021 og 2022.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 9 620 702.

Dette er kr 1 278 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til større vedlikeholdsarbeid enn hva som er budsjettet. Større vedlikeholdsarbeid består hovedsakelig av utskiftning av vinduer og balkongdører.

Vesentlig avvik

Strømkostnader er kr 41 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strømpriser.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 057 860 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 5 502 594.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210 000 til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Budsjettet er i samsvar med økninger fra budsjettforslaget til Bærum kommune for kommunale avgifter. Det er budsjettert med kr 1 041 000 for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med kr 1 000 000 for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kollen. Det er budsjettert med kr 497 000 for 2023.

Lån

Boligsameiet Kollen har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kollen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kollen som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 uavhengighetsstandarter) 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

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, 18. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad

Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 827 276	5 832 076	5 834 000	5 834 000
Ladeinntekter EL-bil		135 006	29 482	0	0
Andre inntekter	3	27 347	10 925	50 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 989 629	5 872 483	5 884 000	5 854 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Avskrivninger	13	-209 066	-209 066	-209 000	-209 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-7 965	-9 000	-8 300
Forretningsførerhonorar		-202 780	-196 495	-197 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-7 982	-52 622	-5 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-5 760 616	-1 689 984	-7 167 000	-210 000
Forsikringer		-452 470	-412 681	-429 000	-497 000
Festeavgift		-27 347	-27 347	-28 000	0
Kommunale avgifter	9	-907 900	-841 018	-908 000	-1 041 000
Energi/fyring		-896 422	-1 041 803	-855 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-425 459	-384 751	-407 000	-446 000
Andre driftskostnader	10	-492 585	-471 948	-456 100	-494 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 620 702	-5 563 881	-10 899 100	-4 419 600
DRIFTSRESULTAT		-3 631 073	308 602	-5 015 100	1 434 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	94 649	58 995	40 000	0
Finanskostnader	12	-521 436	-356 056	-332 000	-767 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-426 787	-297 061	-292 000	-767 000
ÅRSRESULTAT		-4 057 860	11 541	-5 307 100	667 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	11 541		
Udekket tap		-4 057 860	0		

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 045 332	1 254 398
SUM ANLEGGSMIDLER		1 045 332	1 254 398
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 188	9 585
Forskuddsbetalte kostnader		243 287	199 169
Andre kortsiktige fordringer	14	23 483	9 842
Driftskonto OBOS-banken		3 185 558	814 078
Driftskonto OBOS-banken II		13 906	13 884
Sparekonto OBOS-banken		3 664 354	5 902 576
SUM OMLØPSMIDLER		7 157 776	6 949 134
SUM EIENDELER		8 203 108	8 203 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-8 837 356	-4 779 496
SUM EGENKAPITAL		-8 837 356	-4 779 496
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 319 282	12 546 967
Annen langsiktig gjeld	17	66 000	69 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 385 282	12 615 967
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 041	85 620
Leverandørgjeld		1 414 248	59 788
Påløpte renter		4 449	2 098
Annen kortsiktig gjeld	18	139 444	219 555
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 655 182	367 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 203 108	8 203 532
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 11.04.2023			
Styret i Boligsameiet Kollen			
Andreas Nordby Meese /s/	Marianne Krydsby /s/	Jan-W Lippestad /s/	
Jannicke Sveen Nadheim /s/	Frøydis Stensrud /s/		

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 723 676
Garasje	108 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 832 076

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 827 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert parkeringsområde 2021 og 2022	27 347
SUM ANDRE INNTEKTER	27 347

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 982
SUM KONSULENTHONORAR	-7 982

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt, prosjektledelse	-228 125
Palmgren AS, utskifting av vinduer og balkongdører	-5 377 076
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 605 201
Drift/vedlikehold bygninger	-18 526
Drift/vedlikehold elektro	-1 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 698
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-84 159
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 631
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 760 616

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-629 662
Renovasjonsavgift	-278 238
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-907 900

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 250
Container	-4 421
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 069
Vaktmestertjenester	-397 232
Andre fremmede tjenester	-2 171
Trykksaker	-1 278
Porto	-600
Kontingenter	-54 240
Bank- og kortgebyr	-4 325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-492 585

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 955
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 834
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 333
SUM FINANSINNTEKTER	94 649

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-374 527
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-117 656
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 253
SUM FINANSKOSTNADER	-521 436

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 997 661	
Tilgang 2018	93 000	
Avskrevet tidligere	-836 265	
Avskrevet i år	-209 066	
		1 045 331
Garasjeanlegg		
Kostpris	156 538	
Avskrevet tidligere	-156 537	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 045 332
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-209 066

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbillading desember	23 483
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 483

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2017	-10 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 186 553	
Nedbetalt i år	253 057	
		-9 310 390

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Delutbetaling 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	16 480	
Nedbetalt i år	59 531	
		-2 923 989

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 100 000	
Nedbetalt i år	15 097	
		-3 084 903

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 319 282
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-66 000
----------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-66 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-139 444
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-139 444
-----------------------------------	-----------------

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 210 000 for perioden 2022/2023 i henhold til budsjett 2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Boligsameiet Kollen har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 90520631 eller e-post oystein@bygardsservice.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Bærekraft

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021/2022	Vindusprosjekt fase 2	Styret har hentet inn 3 tilbud på utskifting av vinduer og verandadører og vurdert disse. Styret har valgt entreprenør og inngått avtale for utbygging av resterende vinduer og
-----------	-----------------------	---

		verandadører. Prosjektet er planlagt fullført høsten 2022.
2021	Eablering av ny lekeplass	Ny lekeplass ble etablert som følge av ekstraordinært årsmøte
2021	Rehabilitering av eksisterende lekeplass	Gamle stativer som var felleferdige (også påpekt av lekeplasskontrollør) ble fjernet og erstattet med nye stativer.
2020-2021	Rehabilitering av sameiets felles elektroanlegg, inklusiv ny nettstasjon. Eablering ladestasjoner for el-bil.	Ordinært årsmøte 2020 vedtok å plassere den første ladestasjonen på enden av Rideveien 30B. Finansiert med opptak av lån og oppspart egenkapital.
2020	Generelt vedlikeholdsarbeid	Inngangspartier, se mer beskrivende tekst under styrets arbeid 2020.
2018 - 2018	Takrehabilitering	Nytt tak i Fururabben 16B og Rideveien 34B
2017 - 2018	Nedgravde avfallscontainere	Årsmøte vedtok 24.04.17 å installere nedgravde avfallscontainere i sameiet. Prosjektet har en estimert kostnad på 2,2 millioner kroner inkl. prosjektstyring.
2016 - 2017	Utskifting av flere vinduer/verandadører	Sameiermøte 06.10.2016 vedtok utskifting av 245 vinduer og verandadører som er defekt, og resten skal male resten.
2015 - 2015	Boring etter jordvarme	Vedtatt på sameiermøte 19.01.2015. Prosjektet er budsjettet til ca. kr 6 200 000. Finansieres med opptak av lån.
2012 - 2013	Vedlikehold 2012 - 2013	Skilt: Ved Rideveien 32 A er det satt opp skilt om sakte fart, barn leker. Når snøen er gått blir det plassert dumper i veien foran Rideveien 32. Utomhusanlegget: Uteområdet er oppgradert. Trepelie: Det er ryddet 90 stubber og stubbvekster. Det er fjernet råtne trær og busker. Bedene er ryddet. Vedlikehold: Vannrennen i Fururabben 14 A er reparert. Porttelefonene er gamle og må repareres ofte. Vi har fått en tilstandsrapport fra OPAK. Kortversjonen er levert alle boenheter.
2011 - 2012	Vedlikehold 2011 - 2012	Lekeplassen kontrollert av fagperson, og oppgradert Fjernet trær på sameiets område Utvendig har løse plater blitt festet. Porttelefoner reparert og i tre oppganger er det installert nye ringetablåer. Gangvinduer er blitt reparert og malt. Ett vindu er byttet.

		Oppgangene i Eiksveien 88 A+B og Rideveien 30 A er malt.
2010 - 2011	Vedlikehold 2010 - 2011	Siste 1/3 av kjellerdørene er skiftet ut 4 oppganger er pusset opp Fryserommet er gjort om til vanlig kjellerrom Utskifting utvendig kloakkrør foran Rideveien 36 Fjernet barnehagehus Asfaltert parkeringsplassene
2009 - 2010	Vedlikehold 2009 - 2010	1/3 av kjellerdørene er skiftet ut 4 oppganger er pusset opp Garasjene ble rehabilitert Forbedringer foretatt i fyrrommet
2008 - 2009	Vedlikehold 2008 - 2009	Nye termostattyrt radiatorer i alle seksjoner og 1/3 av kjellerdørene ble skiftet ut til brannsikre dører
2007 - 2008	Vedlikehold 2007 - 2008	Rehabilitering av gavlbalkonger Skiftet shuntventiler og stoppekraner i fyringsanlegget Skiftet radiatorer i Fururabben 16
2006 - 2007	Vedlikehold 2006 - 2007	Vannbehandlingsanlegg Oppgradering av sameiets kabel-tv-anlegg Inngått avtale om energiregnskap med OBOS Prosjekt AS
2005 - 2006	Vedlikehold 2005 - 2006	Reparasjon av: - utvendige trapper i Fururabben - garasjer - takrenner - rekkverk ved Rideveien 36 Vedlikehold av ventilasjonsanlegget

1087 Boligsameiet Kollen

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Andreas Nordby Meese

Adresse: Rideveien 30 B. tlf 48115324

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jan W. Lippestad

Adresse: Rideveien 30 B

Navn: Jannicke Sveen Nadheim

Adresse: Rideveien 30 A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ylva Christina Wylie

Adresse: Rideveien 32 A tlf. 95764895,

Navn: Marianne Krydsby

Adresse: Rideveien 32 B

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Benedicte Mohr

Adresse: Fururabben 14

D. Som valgkomité foreslås:

Rideveien 36	Nina Camilla Steen (leder)
Fururabben 14	Benedicte Mohr
Fururabben 16	Eli Trøan
Rideveien 30	Ledig
Rideveien 32	Mats Vabø
Rideveien 34	Mie Ravneberg
Eiksveien 88	Mette Lystad

Dato 22.04.2023

For valgkomiteen for Boligsameiet Kollen

Nina Camilla Steen

1087 Boligsameiet Kollen

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: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Kollen

Møtedato: 11.05.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Eiksmarka Tennisklubb (Niels Leuchs vei 52).

Til stede: 17 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Andreas Nordby Meese.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Robin Horgheim foreslått.

Vedtak: Valgt.

B) 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.

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Robin Horgheim foreslått.

Som protokollvitne ble Henrik Johan Gjøn foreslått.

Vedtak: Valgt.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

3. Fastsettelse av honorarer

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 210 000 for perioden 2022/2023 i henhold til budsjett 2023.

Vedtak: Vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

4. Ingen innkomne forslag.

5. Valg av tillitsvalgte

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

A Som styreleder for 1 år, ble Andreas Nordby Meese foreslått av valgkomiteen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Ylva Christina Wylie foreslått av valgkomiteen.

Som styremedlem for 2 år, ble Marianne Krydsby foreslått av valgkomiteen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Benedicte Mohr foreslått av valgkomiteen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble følgende foreslått:

Rideveien 36 Nina Camilla Steen (leder)

Fururabben 14 Benedicte Mohr

Fururabben 16 Eli Trøan

Rideveien 30 Ledig

Rideveien 32 Mats Vabø

Rideveien 34 Mie Ravneberg

Eiksveien 88 Mette Lystad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 18:26. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen:

Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne:

Navn: Henrik Johan Gjøn /s/

Ved valgene på årsmøtet og etter konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Andreas Nordby Meese	Valgt for 2023-2024
Styremedlem: Jan-W Lippestad	Valgt for 2022-2024
Styremedlem: Ylva Christina Wylie	Valgt for 2023-2025
Styremedlem: Marianne Krydsby	Valgt for 2023-2025
Varamedlem: Benedicte Mohr	Valgt for 2023-2024

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Kollen org. nr. 971258675

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkering

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

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

4-2 Fordeling av garasjene, faste parkeringsplasser og fremleie

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

Ansienniteten avgjøres slik:

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

- Fremleie/overdragelse av leieforholdet er ikke tillatt. Garasjeplassen skal, dersom leietageren ikke selv ønsker å nytte den til egen bil, gå tilbake til sameiet for ny disposisjon.
- En seksjonseier kan ikke samtidig disponere en av de garasjer som sameiet leier/eier og fast parkeringsplass. Sameier som disponerer garasje, må ikke i lengre tid legge beslag på parkeringsplass, særlig ikke i tidsrom da andre seksjonseiere har behov for plassene.
- Ved tildeling av fast parkeringsplass gjelder samme regler som for garasjene.

Leieforholdet kan gjensidig sies opp til utgangen av en kalendermåned med minst 1 - en - måneds varsel.

Garasjeplassen skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy. Dette innebærer at seksjonseier må ha bil.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, 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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) 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.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, terrasse tilhørende seksjon 65, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8-7 Kontaktutvalget

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

A. Holde styret informert om skader og defekter i hver blokk.

B. I samarbeid med styret planlegge, organisere og kontrollere dugnadstiltak i hver blokk og i fellesområdene.

C. Bistå beboerne i egen blokk i enkeltsaker.

D. Føre tilsyn med styrets forvaltning av sameiet og kreve opplysninger om sameiets drift den utstrekning det finner det nødvendig.

E. Nedsette valgkomité foran hvert årsmøte som skal finne kandidater til ledige verv til årets valg.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER

BOLIGSAMEIET KOLLEN

Østerås – høsten 2020 – Oppdatert vår 2021.

Innholdsfortegnelse:

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

1. GRUNNLAG/ FORMÅL

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

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

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

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kollen

Sameiet består av 113 seksjoner.

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

Eiksveien 88

Fururabben 14

Fururabben 16

Rideveien 36

Rideveien 34

Rideveien 32

Rideveien 30

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

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

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

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

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

2. Utleie av leilighet

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

husordensregler ved at disse dokumentene følger leiekontrakten.

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

3. SALG AV LEILIGHET

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

4. HUSRO

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

- a) Det skal i alminnelighet være ro og orden:

- Hverdager – fra kl. 23:00 til kl. 07:00
- Lørdag, søndag og helligdager – fra kl. 23:00 til kl. 09:00

- b) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer. Slikt arbeid kan foretas:

- Hverdager mellom kl. 08:00 og kl.17:00.
- Lørdager mellom kl. 10:00 og kl. 16:00.
- Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

5. OMBYGGING AV SEKSJONER

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

6. VEDLIKEHOLD OG OPPUSSING

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

7. ELEKTRISKE ANLEGG, VANN/AVLØP OG VENTILASJON

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

8. FYRING / RADIATOR

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

9. KABEL-TV OG INTERNETT

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

10. SKADEDYR

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

11. SØPPEL / AVFALLSTASJONER

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

12. DYREHOLD

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

13. FELLESOMRÅDER – INNENDØRS

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

c) Fellesdører skal alltid være låst. Dørpumper skal ikke tas av da de i etterkant må justeres på nytt. Bruk kroker som er montert for å holde døren åpen når dette er påkrevet ved flytting el.

d) Lys i kjellere er sensorbaserte. Meld fra til styret ved feil på anlegget.

d) Det skal vises varsomhet ved flytting og oppussing. All skade som påføres felleseiendom skal erstattes av den eller de som forårsaker skaden.

e) Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sigarettneiper og annet søppel skal ikke kastes fra balkonger eller på fellesområdene.

f) Vinduer som åpnes i trappeoppgang skal settes i luftestilling, og vedkommende som åpnet vinduet er ansvarlig for å lukke dette.

g) Avsatsene utenfor hver leilighet skal ikke brukes som privat oppbevaringssted med tanke på sko, søppel etc. grunnet krav til fri rømningsvei.

h) Trappevask blir utført av innleid firma. Hver seksjonseier må selv holde egne dørmatter rene samt vaske under disse. Ved tilsmussing av oppgangen under oppussingsarbeid etc. er sameier ansvarlig for at oppgangen rengjøres til generell standard etter endt daglig arbeidsøkt. Dersom dette ikke overholdes, kan Styret se til at dette gjøres for sameiers regning.

14. KJELLERROM OG BODER

a) Til hver seksjon tilhører to kjellerboder. Utenfor bodene finnes det ekstra gulvplass som kan tildeles, benyttes og holdes i orden av seksjonseierne etter avtale mellom beboerne i oppgangen.

b) Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige væsker etc. i bodene.

c) Gjenstander som ikke er merket med navn og plassert innenfor oppmerket område, kan kastes ved felles opprydning.

d) Det er ikke tillatt å koble personlige, elektrisk drevne maskiner på Sameiets felles strømanlegg.

e) Dersom det lagres mat i bodene, vil dette kunne tiltrekke skadedyr.

15. FELLESVASKERI

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

a) Fellesvaskeriet er å anse som fellesareal. Dette kan benyttes av beboerne etter fastsatte bestemmelser. Fellesvaskeriet skal kun benyttes av beboere i Boligsameiet Kollen.

b) Maskinene må behandles med aktsomhet. Styret kan om ønskelig instruere i bruk av maskinene.

c) Det forventes at man forlater vaskeriet i den stand man ønsker å finne det. Det er viktig at lo fra tørketrommel fjernes etter bruk grunnet brannfare.

d) Felles utendørs tørkeplass finnes utenfor Rideveien 36.

16. FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER

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

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

17. BRUK AV BALKONGER

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

18. MARKISER, PARABOL

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

19. SIKKERHET, NØKLER

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

20. RINGETABLÅSKILT

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

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

21. GARASJE OG PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

22. LADESTASJON EL-BIL

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

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

23. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

24. FORSIKRINGER

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

25. KONTAKTINFORMASJON OG HJEMMESIDE

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

a) Seksjonseierne skal informere Styret og forretningsfører om postadresse, e-postadresse og telefonnummer. Seksjonseiere skal holde styret oppdatert på korrekt epostadresse.

b) Seksjonseierne oppfordres til å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig via sameiets kommunikasjonskanaler.

c) Styret informerer sameierne som har samtykket til å motta digital informasjon via SMS eller e-post. Øvrige sameiere blir kontaktet per ordinær post. Ved særs viktig informasjon til beboerne vil det i tillegg henges opp skriv på oppslagstavlene i samtlige oppganger.

d) Meldinger til styret skal skje via boligsameietkollen@gmail.com, og ikke ved SMS til styreleder. Mailkontoen administreres av samtlige medlemmer av Styret.

26. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE / KLAGER

a) Seksjonseierne og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på reglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

b) Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

c) Klager skal fremsettes skriftlig dersom Styret skal behandle den.

27. ERSTATNINGSANSVAR

a) Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler, skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden, skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av Styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan Styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

b) Tekniske uhell, skader på sameiets eiendom eller andre situasjoner som kan føre til øyeblikkelig skade, fare eller varig ødeleggelse skal rapporteres på hurtigst mulig måte til enten styreleder, Styret eller vaktmester.

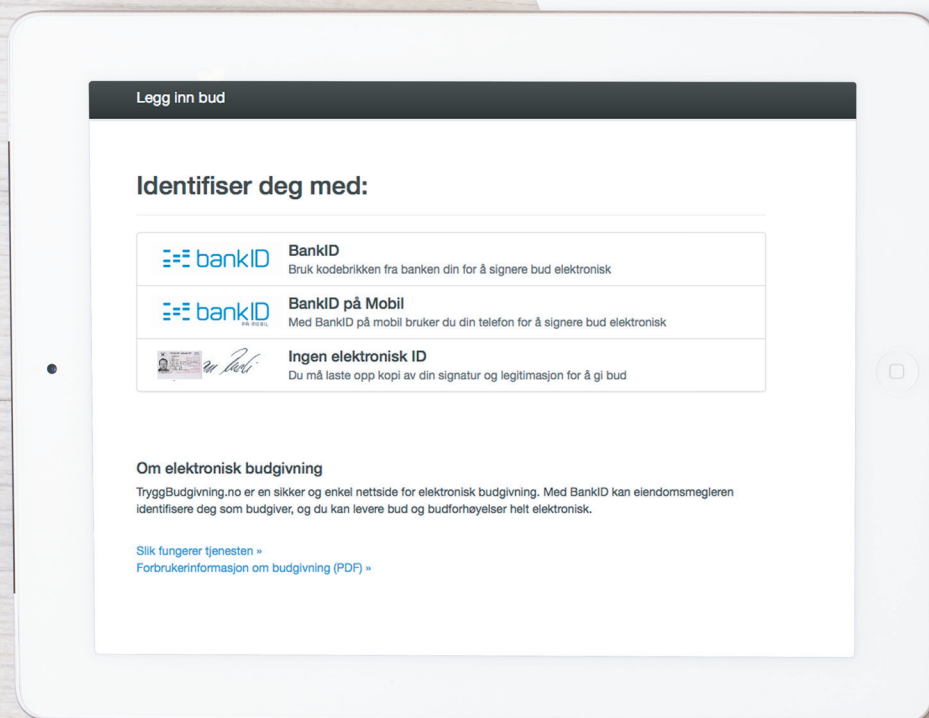
28. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

29. HÅNDHEVELSE

Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269280/rsooracbko>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no