PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EVJEVEIEN 2

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Evjeveien 2, 1338 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 84, bnr. 73, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 19.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1904 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UJ7071

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 eksemplarfremstilling 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 2003.
Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, bad, gang, to soverom, bod og stue/kjøkken i åpen løsning.
Ekstern bod i tilknytting til uteplassen og i kjelleren.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som greit vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Leiligheten har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Badet er fra byggeår og har snart passert forventet brukstid.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i isolert bindingsverk, kledd med stående panel.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm.

Ytterdør i lakkert tre med kikkehull.

Sørvendt platting i betongkonstruksjoner på ca 31 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Glatt malte overflater, glass og fliser.
Overflater innvendig tak med: Malte betongelementer og glatte malte overflater.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon med hensyn til radonmålinger eller tiltak.

Etasjeskiller/gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører.

Det er montert persienner på enkelte vinduer.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Vegger med flislagte overflater. Tak med glatte malte overflater.
Gulv med flislagte overflater. Det er vannbåren gulvvarme.
Sluk i pvc med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran i sluket.
Badet er innredet med baderomsmøbel med servant, belysning, speil, under og og overskap, gulvståendetoalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Mekanisk ventilering av rommet til felles avtrekk. Det er spalte under døren for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og kjøkkenøy.
Benkeplate behandlet tre. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, mikro, stekeovn og kjøleskap m/fryser.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg fra byggeår. Rør-i-rør system med fordelerskap plassert i benkeskap under vask på kjøkken. Stoppekraner er plassert i skapet.
Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk. (Bad) Det er kursfortegnelse i skapet.
Varmtvann gjennom felles opplegg.

Hovedstamme for avløp i metall. Avløpsrør forøvrig i plast.

Felles mekanisk avtrekk på bad.
Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegg.

Sonestyr vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for gulvvarme er plassert i boden.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gangen.
Enkel fordelingstavle med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

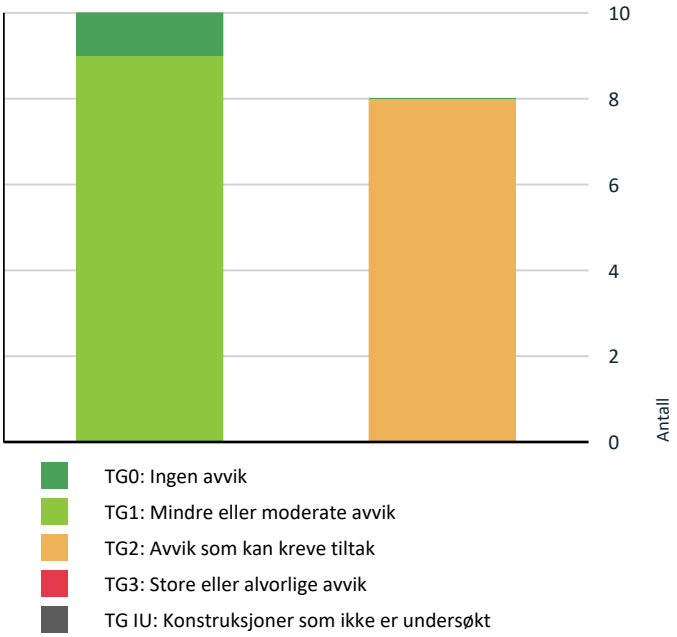
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra 2001, stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert tre med kikkehull og elektronisk lås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt delvis overbygget platting i betongkonstruksjoner på ca 31 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med ubehandlet betong og tremmegulv i plast. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Det er montert elektrisk markise. Bod med utvendig adkomst i tilknytting til plattingen på ca 2,6 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert flere riss i betongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Riss bør holdes under observasjon med tanke på utvikling, dersom riss utvider seg må tiltak vurderes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Fliser og laminat
Overflater vegger med: Glatt malte overflater og fliser.
Overflater innvendig tak med: Malte betongelementer og glatte malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er knirk i gulvflater.
-Det er enkelte uferdige overganger og avslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes å ferdigstille uferdige overganger/overflater.

Tilstandsrapport



Uferdig overgang.



Uferdig opvergang.



Uferdig avslutning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

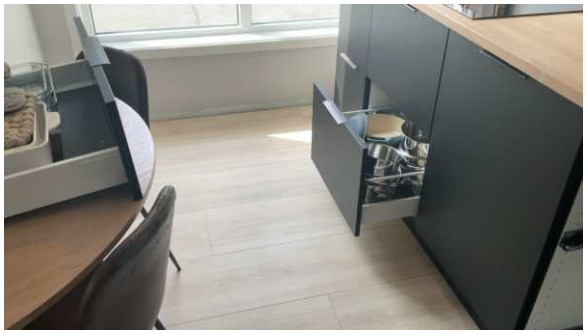
Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt: Stu/kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Etasjeskiller med lokale ujevnheter og planavvik. Det er målt planavvik ca 17 mm i stue/kjøkken.
-Det er målt planavvik ca 13 mm i gang, dette innenfor TG 1 avvik.

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.



Måling planavvik m/laser.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innerdøre bestående av glatte malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med flislagte overflater. Tak med glatte malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert hull i vegger etter tidligere opphengte gjennstander som er tettet med silikon. Silikon er ikke godkjent som tettesjikt i våtesoner.
-Det er observert sprukket flis ved innkassing ved toalett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det er montert duskjabinett. Alder på badet tilsier at lokal utbedring av fliser og hull ikke vil være økonomisk rasjonellt.





Sprukket flis.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med flislagte overflater. Det er vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

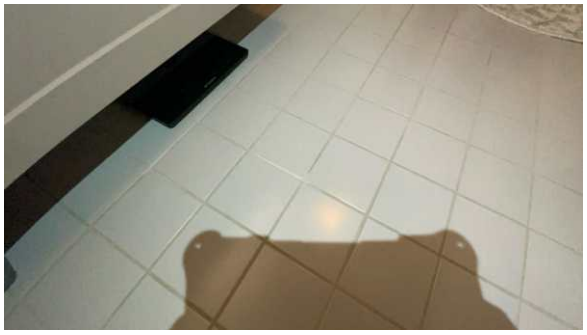
-Det er observert fuge som er etterfuget med silikon.
-Fall på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.
- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket.
-Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.mm

-Det er observert enkelte løse fliser/fliser med "bom"

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.


Fallmåling med laser.


Bom/løse fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i pvc med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Nórmal brukstid for smøremembran 25 år legges til grunn for virderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.


Sluk med synlig smøremembran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er innredet med baderomsmøbel med servant, belysning, speil, under og og overskap, gulvståendetoalett, opplegge for vaskemaskin og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilering av rommet til felles avtrekk. Det er spalte under døren for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i stender mot dusjen fra kjøkken.



Fuktmåling mot badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og kjøkkenøy. Benkeplate behandlet tre. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, mikro, stekeovn og kjøleskap m/fryser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeår. Rør-i-rør system med fordelerskap plassert i benkeskap bak kjøleskapet. Stoppekraner er plassert i skapet.
Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk. (Bad) Det er kursfortegnelse i skapet.
Vannrør til kjøkken i kobber.

Varmtvann gjennom felles opplegg.



Skapdeksel med kursfortegnelse.



Fordelerskap med stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i metall. Avløpsrør forøvrig i plast.
Det er etablert luke i benkeskap på kjøkken for inspeksjon og staking av avløpsrør.



Hovedstamme avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på bad via felles avtrekk for bygget.
Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttevegger

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sonestyr vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for gulvvarme er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.



Fordeling, ikke lekkasjesikret.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gangen. Enkel fordelingstavle med automatsikringer.

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.
   2003 Nytt anlegg fra 2003. Noe oppgradert i 2022.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæringer er ikke fremvist for takstmann.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale 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? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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 -Det foreligger lite dokumentasjon på boligens elektriske anlegg og det foreligger ingen opplysninger om periodisk kontroll. Det meste av boligens elektriske anlegg er fra byggeår. El-kontroll med tilhørende retting av eventuelle avvik anbefales.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Strømskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

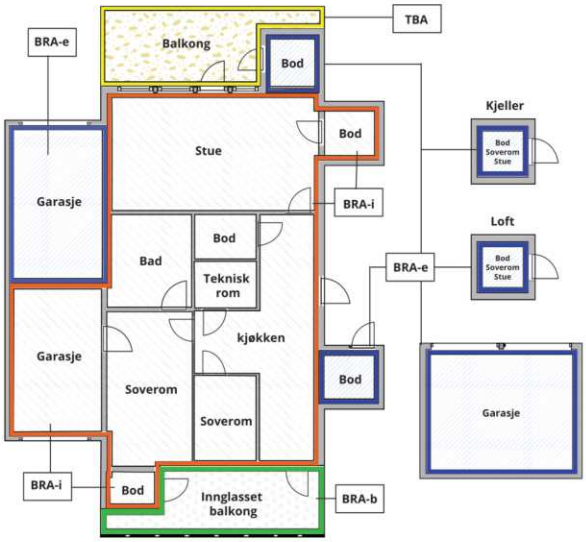
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65	3		68	31
Kjeller		3		3	
SUM	**65**	**6**			**31**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2001, stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er montert el-bil lader, momntert kjøkken, montert baderomsinnredning og noe mindre el-arbeider. (Det er fremvist dokumentasjon på kjøkken og el-bil lader.)

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Mats Amundsen Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	84	73		1	5430 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Evjeveien 2

Hjemmelshaver
Rikke Breivik Voigt, Mats Amundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i et etablert boligområde i umiddelbar nærhet til alle forretning og servicetilbud i Sandvika sentrum. Gangavstand til skoler, barnehager, buss og BI parken med grønt områder. Gang og sykkelstier i nærområdet med tilknytning til Kalvøya med badestrender og turområder.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning

Bod

Bod med utvendig adkomst i tilknytting til platting/uteplass på ca 2.6 m2
Bod i kjeller innenfor garasjeplass på ca 3 m2.

Parkering

Parkeringsplass i fellesgarasje. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.
Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Innhentet	8	Nei
Eier	14.01.2022	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Innhentet	4	Nei
Bærum kommune	29.10.2001	Byggemeldt plantegning for etasjer. (Tegning i kommunen viser evjeveien 4-6 og etasje over bakkeplan.)	Innhentet	1	Nei
Bærum Kommune	23.01.2012	Ferdigattest.	Innhentet	2	Nei
OEC	30.10.2022	montere ladeboks el-bil lader.	Fremvist	1	Nei
Kvik	04.08.2022	Ordrebekreftelse kjøkken.	Fremvist	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	
2	20.04.2026	
3	20.04.2026	
4	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/personvernerklaering/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/UJ7071

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260158
Addresse	Evjeveien 2		
Postnr.	1338	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Mats Amundsen		
Selgers navn	Rikke Voigt		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

23.02.22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 01.04.22

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

26597459

Våtrom

Initialer selger:
M A
R V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av innredning, toalett og dusjkabinett

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Gant Service AS - 915446116

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet kjøkken og vask ble flyttet ca 1 meter, rørlegger forlenget rør. Kjøkken og montering kjøpt via Kvik Slependen.

Initialer selger:
M A
R V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ordrebekreftelse hvor gratis montering følger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp nye stikkontaker og ny sikring til kjøkkenet som er montert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alt av dokumentasjon ligger på mitt anbud, med en tidligere jobb e-post vi ikke har tilgang til lengre. Vi har bare bekreftelse på dato for utførelse, som er 26. april 2022.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Har revet en vegg. Utført av Perfekt Bygg AS - Org.nr 983675808. Vi har også lagt nytt gulv.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innstallert el-bil lader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Sameiet har fast avtale med Oslo Electro Company for innstallering av el-bil lader.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sendt inn forslag om maling av alle byggene i Evjeveien 2-6 på årsmøtet i mai 2026. Det blir avstemning om det skal gjennomføres.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M A
R V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 16.04.2026

Signert av *Mats Amundsen*

Signert av *Rikke Voigt*

Initialer selger:
M A
R V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Evjeveien 2, 1338 SANDVIKA	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284210**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18609169**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0105**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,20 kWh/m²	**13 116 kWh**



Evjeveien 2, 1338 SANDVIKA

Detaljering

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

Evjeveien 2, 1338 SANDVIKA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6		Vår ref.:	141/1
Evjeveien 2		Type:	Sameie
1338 SANDVIKA		Eiere:	Mats Amundsen, Rikke Voigt
Organisasjonsnr:	986 177 876	Seksjonsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 400

Felleskostnader:	Fellesutgifter	5 400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	2 837
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	115 916

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Mahdi Fayyaz
Adresse:	Evjeveien 4
Postnr/-sted:	1338 SANDVIKA
E-post:	sameiet.evjeveien@gmail.com

Parkering: Se husordensreglene

Garasjeportåpner kan bestilles fra Monteringsservice Norport, Sollihøgda, 32 16 13 10. Når den er mottatt leveres den til styreleder for programmering

Postkasseskilt bestilles hos Trygge Rom, 67 80 80 80 av ny eier (oppgi navnet på sameiet ved bestilling).

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 837	Andre inntekter:	16
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	84/73
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3448552

HUSORDENSREGLER

for Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Vedtatt på styremøte 20.10.2003.
Endret på ordinært sameiermøte 27.04.2011. Sist endret på ordinært sameiermøte 17.04.2013.

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for orden, ro og et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
Husordensreglene er et tillegg til sameiets vedtekter, og kan bare endres ved vedtak på sameiermøte. All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder, og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden samt andre som gis adgang til boligen.
Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage elelr sjenanse for eiendommenes øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektenes punkt 9 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
Utleier/eier har plikt til å bestille og betale postkasseskilt, og annen type skilting som sameiet bruker ved eierskifter eller leietakerskifter, ved henvendelse til styrets leder.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

3. SØPPEL

Enhver forurensning av våre felles ute- og inneområder må unngås. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.
Søppelhusene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Alt avfall skal pakkes inn og legges i beholdere i våre søppelhus. Et hvert søl omkring søppelbeholderne må unngås. Papp og papir skal legges i papirbeholdere i sammenbrettet stand. Det er strengt forbudt å kaste brennbare eller etsende ting i søppelcontaineren, slikt avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER O.L.

4.1 Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater, sette opp skilt, fuglebrett og lignende. Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

4.2 Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket, og kassen festet til kassestativet - slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

4.3 Det er kun tillatt å bruke fargekoden som styret i Evjeveien har vedtatt på markiser. Det er ønskelig å benytte samme leverandør, for best mulig priser, og størst mulig grad av likhet fasademessig.

4.4 Det er ikke tillatt å kaste - ut av vinduet eller fra balkongen - eller legge ut mat til fuglene, da dette trekker rotter, måker og andre skadedyr til eiendommen.

5. PARKERING / GARASJEPLASS / BILKJØRING

5.1 Beboerne skal benytte sine plasser i garasjeseksjonen, leilighet 44 skal benytte merket parkeringsplass. Beboerne skal ikke bruke sameiets gjesteparkeringer.
Besøkende skal benytte sameiets parkeringsplasser.

5.2 Kun absolutt nødvendig bilkjøring til og fra er tillatt på tunet. Biler og andre kjøretøy må ikke parkere på sameiets tun eller foran oppgangene.

5.3 I garasjeseksjonen er kjørefeltene oppmerket, og alle biler må stå innenfor det oppmerkede felt - så langt inn til veggen/boden som mulig.
Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.
Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal. Gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

5.4 Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Stikkontakter i garasjen skal ikke brukes til motorvarmer.

5.5 Utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Evjeveien 2 - 6 er ikke tillatt uten etter skriftlig tillatelse fra styret. Det skal være en restriktiv holdning til eksternutleie, og avslag fra styret er ikke betinget av begrunnelse. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele sameiet, og leier har fri adgang til fellesarealer.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående kan den eventuelt kreves erstattet av den som har gitt vedkommende adgang til området.

6.2 Det skal vises varsomhet ved inn- og utflytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.

6.3 Ingen private gjenstander (sykler, barnevogner, kjelker, ski, søppel o.l.) skal oppbevares i trapperom/svalganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Det her nevnte utstyr må settes i egen bod.
Det er særlig viktig at ingenting forhindrer passasjen for rømmingsveiene i tilfelle brann.

6.4 Røyking er ikke tillatt innendørs på sameiets fellesområde.

6.5 Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

6.6 Aktiviteter som er til sjenanse for andre i sameiet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå på sameiets eiendom. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel, og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.

6.7 Garasjeporten, dører fra garasje til oppganger/heiser, samt hovedinngangene må alltid holdes låst.

6.8 Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at ikke uvedkommende får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang i oppganger og garasje.

7. BRUK AV LEILIGHETEN

7.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.
Ved festlige anledninger bør beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på musikk og stemmebruk, spesielt dersom dører og vinduer er åpne.

7.2 Røyking er forbudt på balkonger og terrasser mellom kl. 23.00 til kl. 07.00.

7.3 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og 19.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom kl. 10.00 og 19.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

7.4 Sameier/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameier/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

7.5 Ved grilling skal det kun brukes gass- eller elektrisk grill. Grill med trekull er forbudt. Dette av hensyn til ubehagelig lukt og røyk, samt brannfare.
Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.

7.6 Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Spør styret vedr. fargekoder.
All utvendig fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

7.7 Da fasaden med balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den fremstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking. Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom og til lagring av søppel er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene for eiers regning.

7.8 Trapper, svalganger, e.l. skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengetøy. Dog kan lufting av klær/sengetøy skje på balkongen, men ikke henges over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket.
Det er ikke tillatt å henge ut tøy og lignende på søndager og helligdager.

7.9 Som husordensregler gjelder også mottatte instrukser for teknisk utstyr, ventilasjon m.m. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres regelmessig ved normal bruk.

8. DYREHOLD

8.1 Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

8.2 Kjæledyr skal holdes inne i det tidsrom eieren ikke er hjemme. Ved lufting skal dyr, uansett størrelse, være under tilsyn og eventuell avføring skal fjernes. Dyreeieren er ikke fritatt for ansvar dersom dyret luftes av andre.

8.3 Dyr bør være merket med eiers telefonnummer.

8.4 Når gjester kommer med dyr må gjestene bli informert om gjeldende dyreholdsregler.

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Tid: mandag 19.05.2025 kl. 17:00
Sted: ABBL

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 75.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Maling på balkongene, innmeldt av Terje Hoch-Nielsen

For å unngå ytterligere forfall av balkongene på bygningene, og enda større kostnader for boligsameiet senere, er det viktig at utsiden av balkongene blir vedlikeholdt med ny maling. Det ble gjennomført «fasadevask» i april, og det er hensiktsmessig at utsiden av balkongene pusses og males så fort som mulig.

Forslag til vedtak: Gammel maling på utsiden av alle balkongene fjernes, og balkongene påføres 2 strøk med maling i løpet av sommer/ høsten 2025

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mahdi Fayyaz
Styremedlem, Harald Oskarsen
Styremedlem, Line Salvesen
Styremedlem, Bente Kristin Sevaldson
Varamedlem, Jobin Jacob

7.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

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

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Evjeveien 2 - 6
Styret

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Mahdi Fayyaz, Evjeveien 4
Styremedlem, Harald Oskarsen, Evjeveien 4
Styremedlem, Line Salvesen, Evjeveien 2
Styremedlem, Bente Kristin Sevaldson, Evjeveien 4
Varamedlem, Jobin Jacob, Evjeveien 6

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 45 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 med org.nr.: 986177876 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3448552

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 470.399.-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Byttet TV og bredbånd fra Telenor til Telia

Vi har byttet fra fastpris til markedspris på ladestasjonene i garasjen

Byttet vaktmester og renholds firma

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Reparert hull utenfor garasje inngangen

Vi har hatt befaring og utført arbeid på verandaene

Smekklåsene har blitt reparert

Årskontroll av EL-system har blitt gjennomført, manko har blitt utbredt

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Fasadevask ble utført etter påske

Heis nr. 6 har blitt reparert

Varmtvann anlegget måtte ha ny motor

Kommende 5-års periode

Styret i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Boligsameiet Evjeveien 2 - 6, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 618 091	2 102 004	2 393 064	2 473 650
Annen driftsinntekt	2	30 677	0	10 000	10 000
Sum inntekter		2 648 768	2 102 004	2 403 064	2 483 650
Kostnader					
Lønnskostnad	3	85 575	85 575	86 000	86 000
Kostnad lokaler	4	1 405 210	1 561 415	1 508 000	1 225 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	3 613	0	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	143 381	287 514	323 000	370 000
Annen driftskostnad	7	541 322	425 845	524 000	528 500
Sum kostnader		2 179 100	2 360 349	2 446 000	2 209 500
Resultat før finansielle poster		469 668	-258 345	-42 936	274 150
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	731	12 099	11 000	0
Sum finansielle poster		731	12 099	11 000	0
Årsresultat		470 399	-246 246	-31 936	274 150

Balanse Boligsameiet Evjeveien 2 - 6, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	9	116 906	120 617
Sum fordringer		116 906	120 617
Bankinnskudd, kasse o.l	10	758 110	245 396
Sum omløpsmidler		875 016	366 014
Sum eiendeler		875 316	366 314

Balanse Boligsameiet Evjeveien 2 - 6, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	461 904	-8 494
Sum egenkapital		461 904	-8 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		370 164	164 116
Forskudd innbetalinger		43 247	187 149
Annen kortsiktig gjeld	13	0	23 542
Sum kortsiktig gjeld		413 411	374 808
Sum gjeld		413 411	374 808
Sum egenkapital og gjeld		875 316	366 314

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Sted:_____, dato:_____

Mahdi Fayyaz Styreleder	Bente Kristin Sevaldson Styremedlem	Harald Oskarsen Styremedlem

Line Salvesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 393 064	2 102 004	2 393 064	2 473 650
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	225 027	0	0	0
Sum	**2 618 091**	**2 102 004**	**2 393 064**	**2 473 650**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	30 677	0	10 000	10 000
Sum	**30 677**	**0**	**10 000**	**10 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	11 000	11 000
Sum	**85 575**	**85 575**	**86 000**	**86 000**

Sameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	410 517	433 050	430 000	430 000
Vaktmestertjenester	127 936	97 392	110 000	110 000
Lys, varme, energi	659 010	753 048	750 000	550 000
Renhold	29 474	83 804	92 000	35 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	132 102	159 571	91 000	50 000
Sommer- og vinterkostnader	46 172	34 550	35 000	50 000
Sum	**1 405 210**	**1 561 415**	**1 508 000**	**1 225 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	0	5 000	0
Datautstyr (hardware)	3 613	0	0	0
Sum	**3 613**	**0**	**5 000**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	131 516	286 241	215 000	320 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 865	1 273	38 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	0
Sum	**143 381**	**287 514**	**323 000**	**370 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	111 646	106 076	113 000	115 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	1 290	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	2 660	2 659	3 000	3 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 109	2 965	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler	308 382	186 332	260 000	280 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	4 500	4 500	4 500	4 500
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	105 523	120 413	135 000	120 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	772	0	2 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	1 040	0	0	0
Sum	**541 322**	**425 845**	**524 000**	**528 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	410	526	0	0
Renter plasseringskonto	321	0	0	0

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 8 - Finansinntekt

Finansinntekt	0	11 573	11 000	0
Sum	**731**	**12 099**	**11 000**	**0**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	116 906	120 617
Sum	**116 906**	**120 617**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	758 110	245 396
Sum	**758 110**	**245 396**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 494	237 752
Fra årets resultat	470 399	-246 246
Sum annen egenkapital	461 904	-8 494
Sum egenkapital	461 904	-8 494

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Avsetning	0	23 542
Sum	**0**	**23 542**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	-8 794	237 452
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	470 399	-246 246
Årets endring disponible midler	470 399	-246 246
Disponible midler UB	461 604	-8 794

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Evjeveien 2 - 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Styreleder	Mahdi Fayyaz (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Bente Kristin Sevaldson (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Line Salvesen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Harald Oskarsen (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Evjeveien 2-6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Evjeveien 2-6s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: BJ43W-2AH7I-XA9P3-V3C6V-5P30G-QQQNX

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BJ43W-2AH7I-XA9P3-V3C6V-5P30G-QQQNX

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-10 11:51:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BJ43W-2AH7I-XA9P3-V3C6V-5P30G-QQQNX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

SAMEIEVEDTEKTER
for
BOLIGSAMEIET EVJEVEIEN 2-6

Vedtatt 18.09.03, endret 27.04.04, 15.03.05, 14.09.06, 27.03.07, 27.04.11, 25.06.14 og 07.03.18.

1. Navn

Boligsameiets navn skal være Boligsameiet Evjeveien 2-6.

2. Eierforhold

Sameiet består av 45 eierseksjoner på gnr. 84, bnr. 73 i Bærum kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameiebrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av
- bolig med tilhørende balkong/terrasse
- biloppstillingsplass
- bod

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Bruksretten må ikke nyttes slik det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

c) Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

d) Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av seksjonseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

e) Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

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

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

5. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Seksjonseieren er ansvarlig for hele inngangsdøren til den enkelte bolig og alle boligens vinduer ut- og innside.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

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

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

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

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

6. Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntareal, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinntretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanlegget.

7. Forandringer av seksjon, antenne, markise m.m.

Seksjonseiere må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- TV-antenne/parabol, markiser m.m.

Sameiet åpner for at seksjonseiere kan installere kjøleanlegg/varmepumpe i seksjonene. Anlegget skal bare brukes til kjøling. Det tillates kun installert anlegg godkjent av boligsameiets styre, etter søknad fra seksjonseier. Før installasjon påbegynnes må det inngås skriftlig avtale mellom seksjonseier og sameiet. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for kostnader til installasjon, drift og vedlikehold av anlegget. Seksjonseieren er ansvarlig for skade på bygning /fellesarealer/andre seksjoner, og evt. formueskader forårsaket av kjøleanlegg/varmepumpe, og driften av denne. Ved overdragelse/salg av seksjonen overtar ny seksjonseier ansvaret for kjøleanlegg/varmepumpe i henhold til bestemmelsen her, og avtale inngått mellom tidligere seksjonseier og sameiet ved styret.

8. Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift inkludert fjernvarme og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Eiendommens felleutgifter fordeles i henhold til sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Akontobeløpet vil eventuelt dekke avsetninger til fremtidig vedlikehold.

9. Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jfr. vedtektene § 19.

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

10. Mislighold

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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

11. Årsmøte

a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.

b) På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

e) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Informasjon fra styret, samt årsregnskap
2. Disponering av overskudd/dekning av tap
3. Budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen

f) Forslag til saker som skal behandles på ordinært årsmøte, må være i hende hos styrets leder innen 31. januar.

12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13. Årsmøtes myndighet

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner.
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endringer i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesareal.
5. Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
6. tiltak som fører til vesentlig endring av sameiets karakter
7. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
8. oppløsning av sameiet

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. Styret

a) Sameiet skal ha styre bestående av 4 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrelederen velges særskilt.
Alle styremedlemmer, inkludert styrets leder og vara, tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktige når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 8.

e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f) Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

15. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

16. Vegetasjon / beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene, slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

17. Parkering

Sameiet består av 45 leiligheter. Garasjekjeller har 44 parkeringsplasser.
Seksjon 44 har eksklusiv bruksrett til en utvendig merket parkeringsplass på bakkenivå.

18. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstoler. Andre tvister blir å avgjøre ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

19. Legalpant

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Ha Thanh Truong v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 9 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed og Ha Thanh Truong

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Sergio Campos

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 75.000 til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Maling på balkongene, innmeldt av Terje Hoch-Nielsen

For å unngå ytterligere forfall av balkongene på bygningene, og enda større kostnader for boligsameiet senere, er det viktig at utsiden av balkongene blir vedlikeholdt med ny maling. Det ble gjennomført «fasadevask» i april, og det er hensiktsmessig at utsiden av balkongene pusses og males så fort som mulig.

Vedtak:
Gammel maling på utsiden av alle balkongene fjernes, og balkongene påføres 2 strøk med maling i løpet av sommer/høsten 2025

Enstemmig vedtatt

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Vedtak:
Styremedlem:

Mats Amundsen velges for to år. På valg i 2027.
Sherin Jobin velges for to år. På valg i 2027.
Knut Alten velges for to år. På valg i 2027.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:
Varamedlem

Kjellrunn Nilsen velges for to år. På valg i 2027.

Protokoll for Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Sergio Campos Caravajal (sign.)	22.05.2025

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Ekstraordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Tid: Mandag 25.08.2025 kl. 18:00
Sted: Kinoveien 3, 1337 Sandvika

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Mahdi Fayyaz.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Ha Thanh Truong.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Mats Amundsen foreslås

Forslag til vedtak: Mats Amundsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker

2.1 Finansiering av maling av balkong

Styret har engasjert en entreprenør for å male balkongene, både utvendig og innvendig. Arbeidet har en total kostnad på kr 930 250. Hittil er kr 461 250 betalt, og det gjenstår ca. kr 469 000.

Styret legger opp til to alternativ for finansiering av prosjektet:

1. Styret for fullmakt til å låne kr 500 000,- for å finansiere prosjektet. Løpetid inntil 10 år, annuitetslån. Felleskostandene økes tilsvarende renter og avdrag på lånet.
2. Det kreves inn kr 500 000,- som en ekstraoridinær innbetaling fra seksjonseierne. Dette tilsvarer ca. 9 300,- til 12 300,- utfra størrelse på boligen.

Dette må stemmes over av beboerne for hvilken løsning de ønsker å gå for.

2.2 Ekstraordinær innbetaling for oppbygging av bufferkonto

Styret informerer om at alle tilgjengelige midler i sameiets budsjett har blitt benyttet til maleprosjektet på balkongene. Prosjektet viste seg å være mer omfattende og kostnadskrevende enn først antatt. Per dags dato er sameiets sparekonto tømt.

For å sikre økonomisk stabilitet og kunne håndtere uforutsette utgifter i fremtiden, foreslår styret at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling fra beboerne for å gjenoppbygge en bufferkonto.

Styret foreslår følgende vedtak:

Det innføres en ekstraordinær innbetaling på totalt kr 10.500 per boenhet, fordelt på to terminer:

- kr 5.250 med forfall i oktober 2025
- kr 5.250 med forfall i desember 2025

Innbetalingene vil gå uavkortet til opprettelse av en bufferkonto for sameiet.

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

20.08.2025

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Evjeveien 2 - 6
Styret

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Ekstraordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Tid: Fredag 06.06.2025 kl. 18:00
Sted: Digitalt på min side ABBL

Høringsperiode: 03.06.2025 kl 09.00 - 04.06.2025 kl 15.00
Avstemmingsperiode: 05.06.2025 kl 09.00 - 06.06.2025 kl 18.00

Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg av styremedlem

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

26.05.2025

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Evjeveien 2 - 6
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Tid: Fredag 06.06.2025 kl. 18:00
Sted: Digitalt på min side ABBL

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Mahdi Fayyaz.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Ha Thanh Truong.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Mats Amundsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av styremedlem

På ordinært årsmøte ble Sherin Jobin valgt som styremedlem. Sherin Jobin ønsker å bytte med Jobin Jacob.

Forslag til vedtak: Sherin Jobin skal byttes ut med Jobin Jacob.

Jobin Jacob velges som styremedlem for 2 år.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Evjeveien 2 - 6
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 mandag 25.08.2025 kl. 18:00 - Kinoveien 3, 1337 Sandvika.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Mahdi Fayyaz.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Ha Thanh Truong.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 121 seksjonseiere som registrerte seg og en med fullmakt. Fra ABBL møtte Ha Thanh Truong

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Mats Amundsen foreslås

Vedtak:
Mats Amundsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker

2.1 Finansiering av maling av balkong

Styret har engasjert en entreprenør for å male balkongene, både utvendig og innvendig. Arbeidet har en total kostnad på kr 930 250. Hittil er kr 461 250 betalt, og det gjenstår ca. kr 469 000.

Styret legger opp til to alternativ for finansiering av prosjektet:

1. Styret for fullmakt til å låne kr 500 000,- for å finansiere prosjektet. Løpetid inntil 10 år, annuitetslån. Felleskostandene økes tilsvarende renter og avdrag på lånet.
2. Det kreves inn kr 500 000,- som en ekstraoridinær innbetaling fra seksjonseierne. Dette tilsvarer ca. 9 300,- til 12 300,- utfra størrelse på boligen.

Dette må stemmes over av beboerne for hvilken løsning de ønsker å gå for.

Vedtak:
Det ble vurdert to ulike alternativer for finansiering av prosjektet. 11/12 stemte for å gjennomføre alternativ 2 som er en ekstraordinær innbetaling basert på leilighetenes størrelse. Innbetalingen skal skje så raskt som mulig, med en satt frist på to uker.

Alternativ 2 om ekstraordinær innbetaling etter størrelse på bolig vedtas.

2.2 Ekstraordinær innbetaling for oppbygging av bufferkonto

Styret informerer om at alle tilgjengelige midler i sameiets budsjett har blitt benyttet til maleprosjektet på balkongene. Prosjektet viste seg å være mer omfattende og kostnadskrevende enn først antatt. Per dags dato er sameiets sparekonto tømt.

For å sikre økonomisk stabilitet og kunne håndtere uforutsette utgifter i fremtiden, foreslår styret at det gjennomføres en ekstraordinær innbetaling fra beboerne for å gjenoppbygge en bufferkonto.

Styret foreslår følgende vedtak:

Det innføres en ekstraordinær innbetaling på totalt kr 10.500 per boenhet, fordelt på to terminer:

- kr 5.250 med forfall i oktober 2025
- kr 5.250 med forfall i desember 2025

Innbetalingene vil gå uavkortet til opprettelse av en bufferkonto for sameiet.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å gjennomføre en ekstraordinær innbetaling på totalt kr 200.000,- for å opparbeide en bufferkonto. Innbetalingen skal fordeles etter gjeldende eierbrøker med frist Q4 i 2025.

Møtet ble hevet kl. 18.57.

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mahdi Fayyaz (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Mats Amundsen (sign.)	26.08.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 fredag 06.06.2025 kl. 18:00 - Digitalt på min side ABBL .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Mahdi Fayyaz.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Ha Thanh Truong.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Ha Thanh Truong

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Mats Amundsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av styremedlem

På ordinært årsmøte ble Sherin Jobin valgt som styremedlem. Sherin Jobin ønsker å bytte med Jobin Jacob.

Vedtak:
Sherin Jobin byttes ut med Jobin Jacob.

Jobin Jacob velges som styremedlem for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Mahdi Fayyaz (sign.)	12.06.2025
Protokollvitne	Mats Amundsen (sign.)	10.06.2025

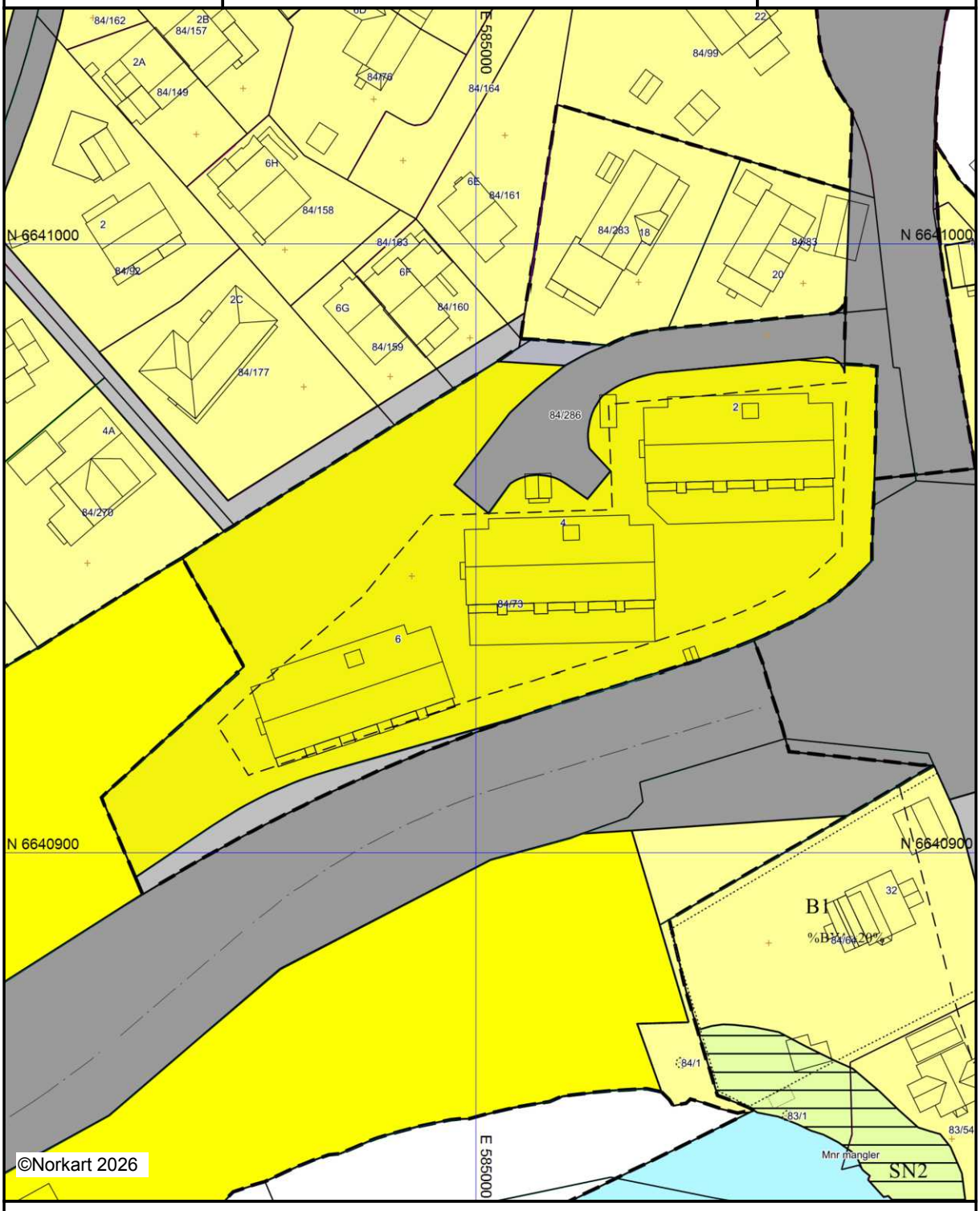
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 84/73/0/4
Adresse: Evjeveien 2
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



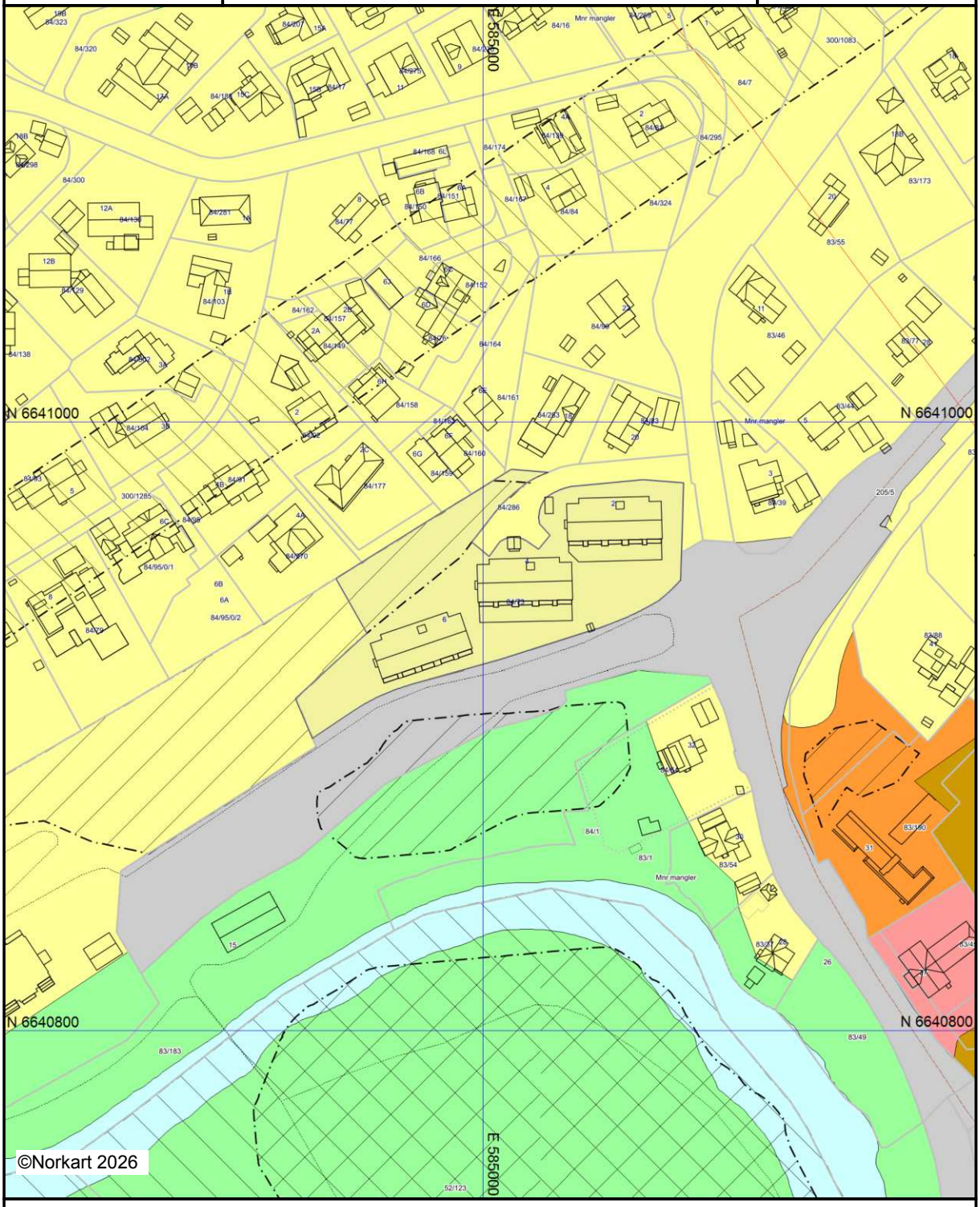
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/73/0/4
Adresse: Evjeveien 2
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



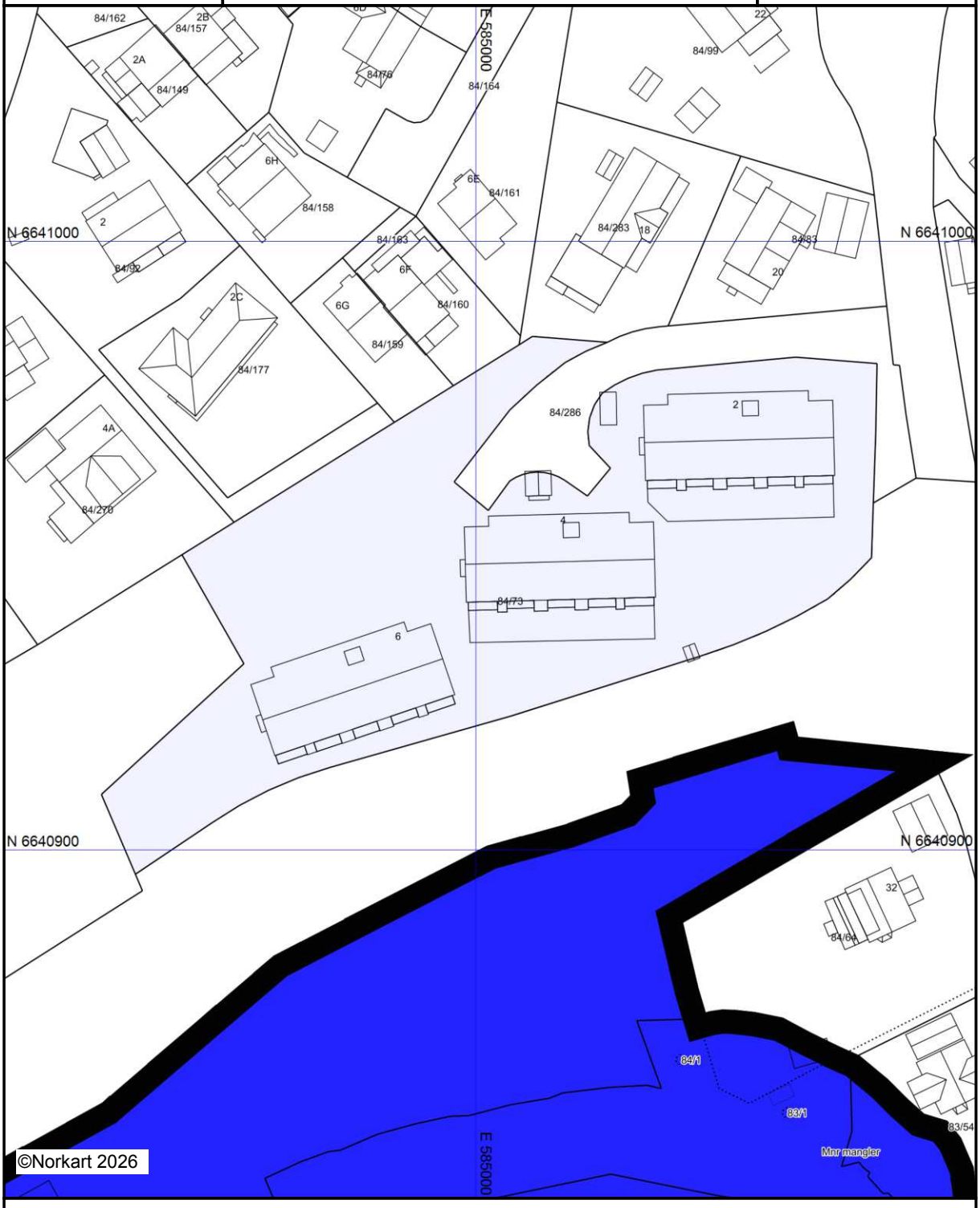
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 84/73/0/4
Adresse: Evjeveien 2
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Evjeveien 2, 1338 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 002 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 5 429 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 430 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende **Områdenavn** B5

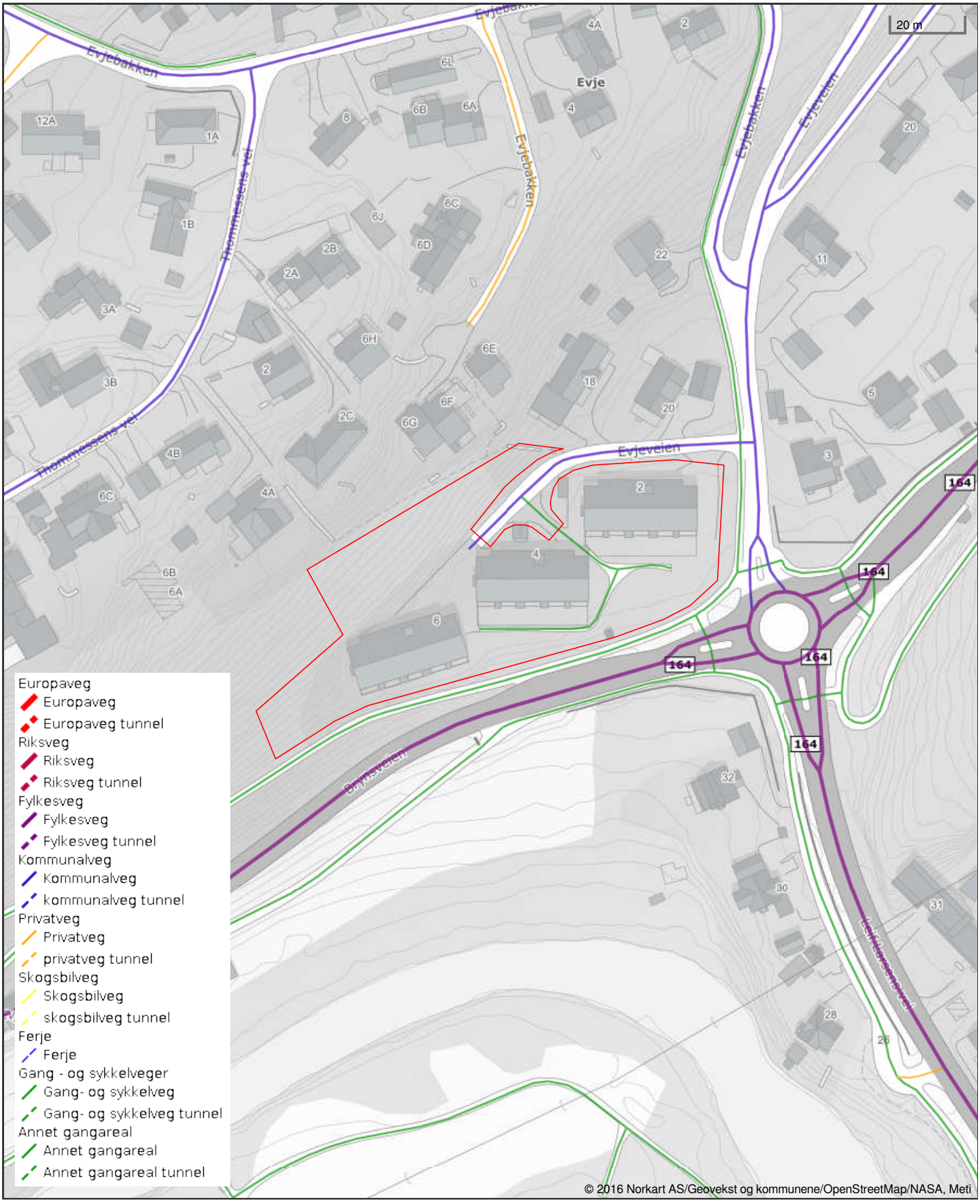
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999023 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1999023)
Navn	EVJEVEIEN 4 - 6, GNR 84 BNR 73, 110 M.FL.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9166/1999023.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 384 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 45 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Utskriftsdato: 05.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 84/73//



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	84	**Bnr**	73	**Fnr**	0	**Snr**	4
Adresse	Evjeveien 2 , 1338 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
2001/2337	Blokk og garasje/carport	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2004/7085	Evjeveien 2 - 4 - 6 - tre blokker med garasje	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Skatteetaten

Dato
17.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 84 Bnr 73 Fnr 0 Snr 1

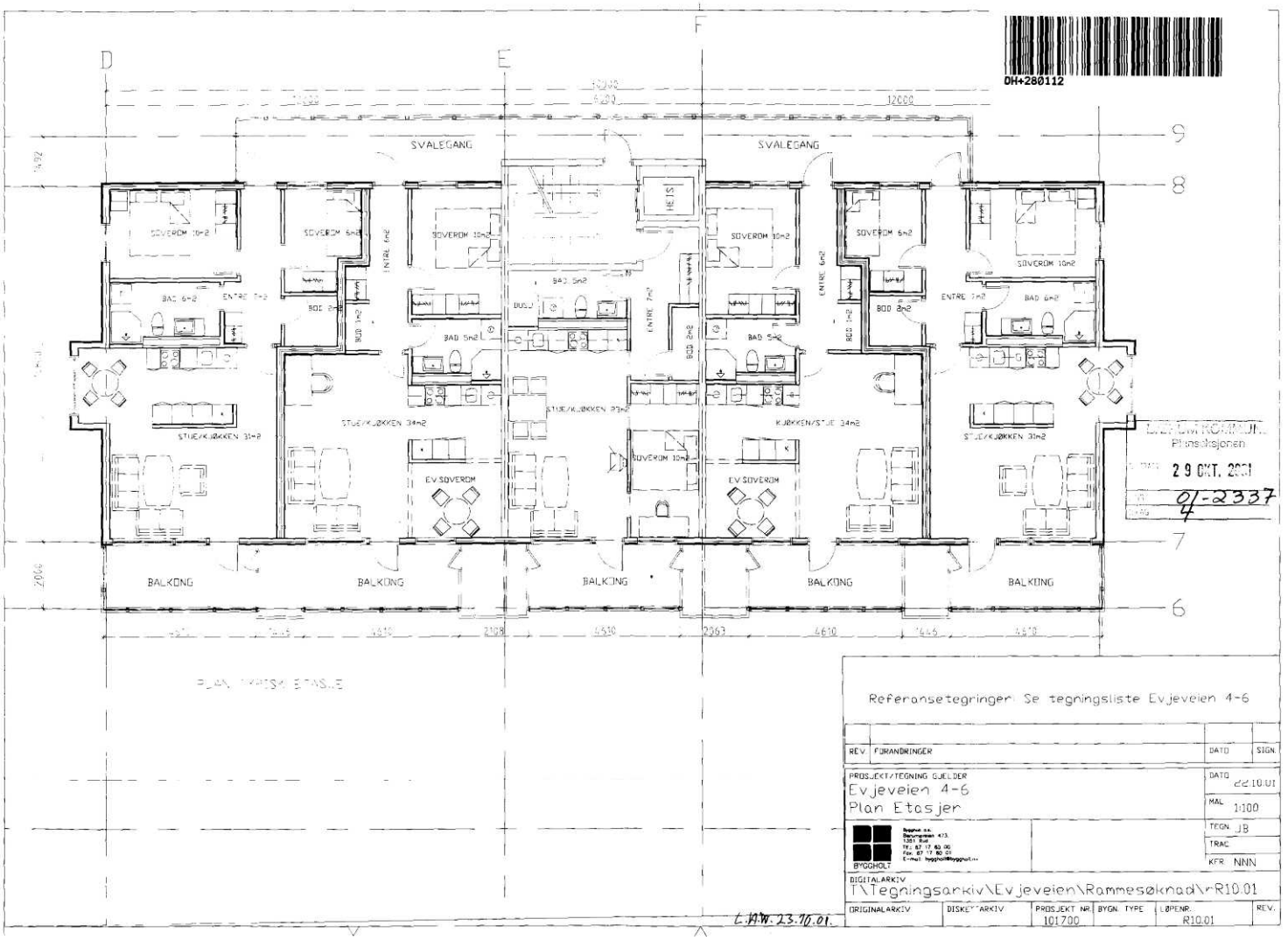
Eiendommens adresse:

Evjeveien 2, 1338 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 259 589
Som sekundærbolig:	kr 5 038 355

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



PLAN 1. ETASJE

DH-280112

Plansjonen
29 OKT. 2001
01-2337
4

Referansetegninger: Se tegningsliste Evjeveien 4-6

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
Evjeveien 4-6
Plan Etasjer

DATO 22.10.01
MÅL 1:100
TEGN. JB
TRAC
KFR. NNN

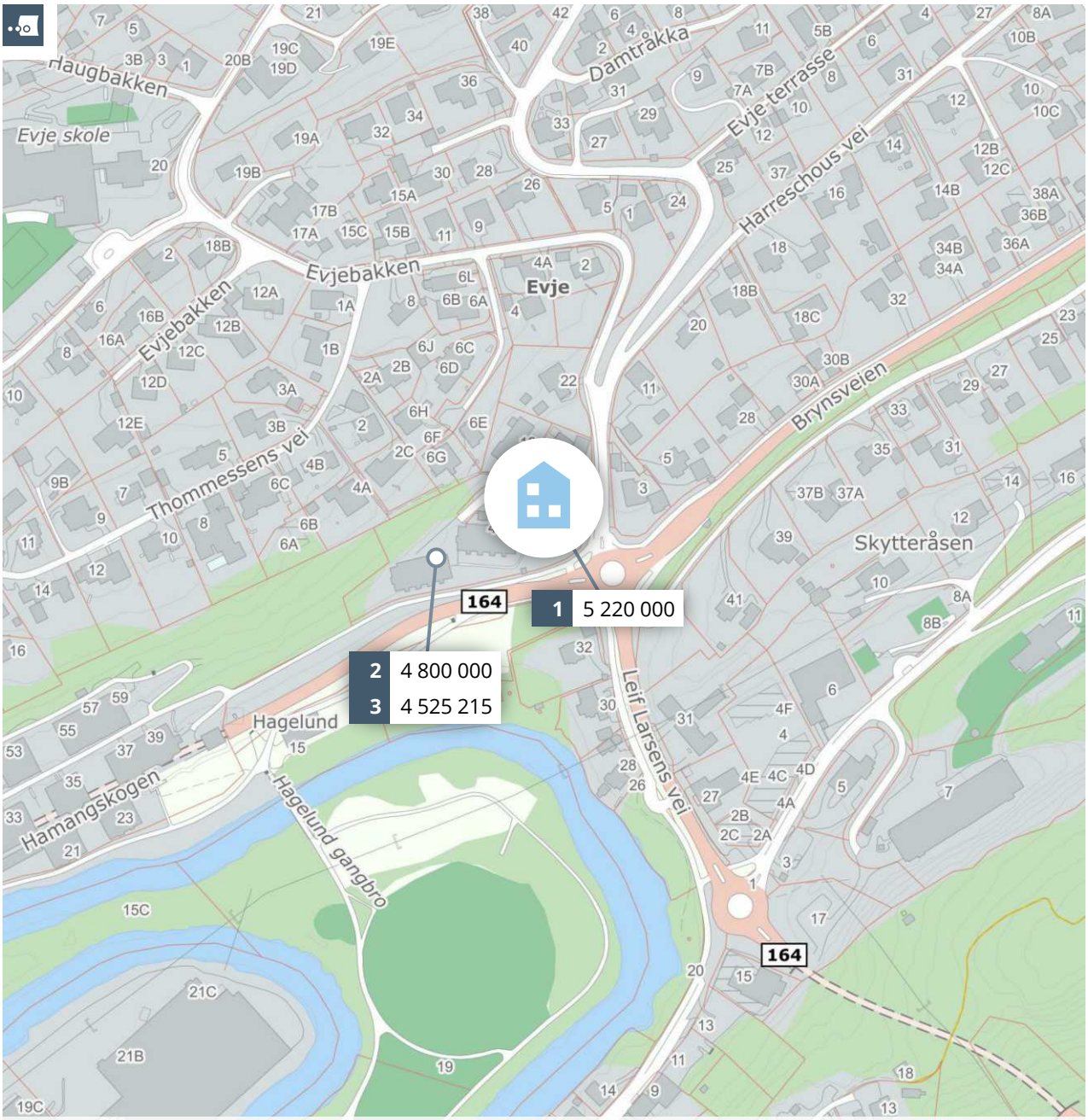
Byggfaet a.s.
Blåtangveien 47 B,
1351 Rud
Tlf.: 67 17 60 00
Fax: 67 17 60 01
E-mail: byggholt@byggholt.no
BYGGHOLT

DIGITALARKIV
T:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Rammesøknad\rR10.01

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
		101700		R10.01	

E.AW. 23.10.01


81/283
84/83
84/160
84/177
84/159
X 8300
BLOKK A A/3+U
GESIMSHØYDE 23.26
MØNEHØYDE 25.11
2 STK P-PLASSER
84/73
BLOKK B B/3+U
GESIMSHØYDE 23.26
MØNEHØYDE 25.11
PARK & LEK
SOLRIK GRESSPLEN
BLOKK C C/3
GESIMSHØYDE 23.89
MØNEHØYDE 26.14
GRUSET GANGVEG
INSEKTSHOTELL
EKSISTERENDE T-BANE
SKOGSTERRENG
Kantstein
Asfalt
Stikkrenne
Tegnforklaring:
Offentlig vei
Fellesareal
Overvannsluk
Eiendomsgrense
Utendørslys
Grøft
N
EVJEVEIEN
UTOMHUSPLAN
BYGGHOLT
BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 17 JUNI 2003
01/3332
A-01_200
G



Meglers verdivurdering

EVJEVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 04.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Evjeveien 2, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 84 BNR 73 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 11

Verdivurdert til

4 950 000

0	4 950 000	76 154
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	5 400
Formue	0
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Evjeveien 2 57 m² 2003	1. etg	2 sov	27.04.2026	4 690 000	**5 220 000**	0	5 220 000	**91 579**
2	Evjeveien 6 65 m² 2003	2. etg	2 sov	07.01.2025	4 600 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**73 846**
3	Evjeveien 6 65 m² 2003	1. etg	2 sov	27.05.2024	4 500 000	**4 525 000**	215	4 525 215	**69 619**

Pen og innbydende endeleilighet med attraktiv beliggenhet nær Sandvika sentrum. Her bor du med kort gangavstand til Sandvika Storsenter, hyggelige caféer, butikker og et bredt kulturtilbud. Få minutter til togstasjon og bussterminal med hyppige avganger til Oslo og omegn, samt Flytoget. Nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte rekreasjonsområder som Kadettangen, Kalvøya, elvepromenaden og turterreng i nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.01.2022	08.02.2022	01.04.2022	4 190 000	4 230 000	0	4 230 000
02.12.2009		02.12.2009	-	2 200 000	-	2 200 000
01.02.2005		08.07.2005	1 850 000	1 840 000	4 598	1 844 598

Leiligheter til salgs i 1338 SANDVIKA nå

15
leiligheter til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 168 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i 1338 SANDVIKA siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

5 238 000 Prisantydning i snitt
5 221 000 Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 986 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
81 875 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
76 154 Evjeveien 2 Totalpris 4 950 000

Evjeveien 2

Nabolaget Evje - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	6 min 0.4 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Evje Totalt 11 ulike linjer	2 min 0.1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 1 km
Gjettum Linje 3	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Epleskogen barnehage (0-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 167 barn	9 min 0.6 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	9 min
Joker Sandvika Stasjon	10 min

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

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	11 min
Vitusapotek Sandvika	10 min
Sandvika Vinmonopol	9 min

SPORT

Sandvika park aktivitetsanlegg	8 min
Valler videregående	7 min
FitnessRoom Sandvika	10 min
Mudo Sandvika	13 min

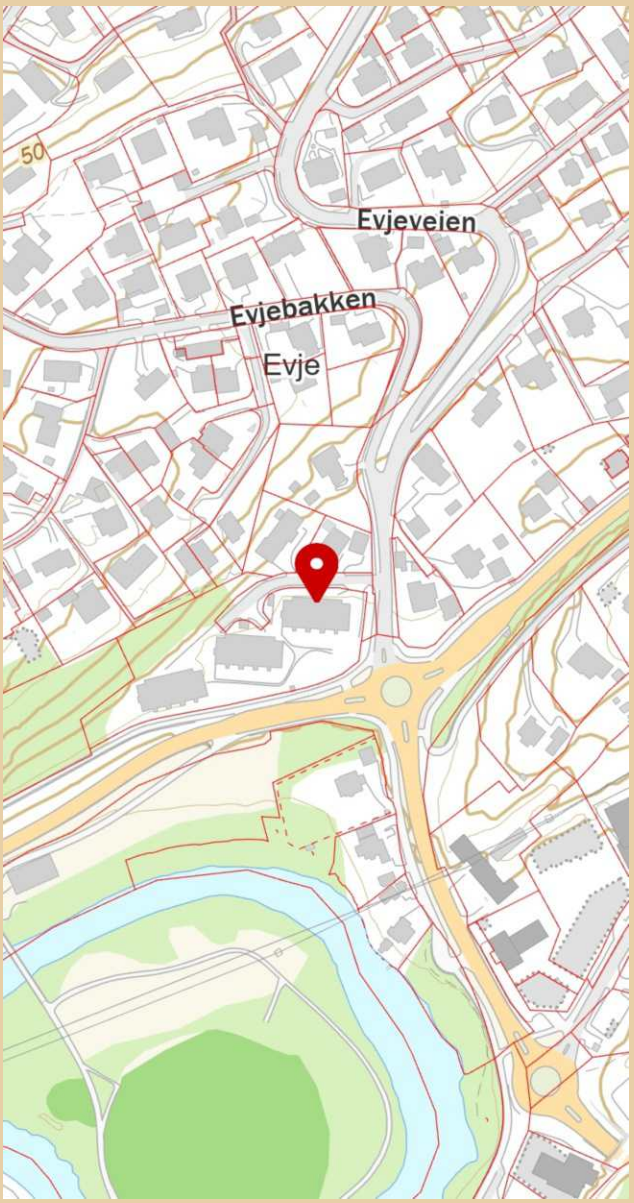
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Evjeveien 2, 1338 Sandvika
Gnr. 84, Bnr. 73, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260158

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
