PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EVJEVEIEN 4

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Evjeveien 4, 1338 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 84, bnr. 73, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1995 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QK2215

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum 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 2.etasje og inneholder: Gang, bad, bod, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.
2 eksterne boder på balkong og 1 ekstern bod i kjeller.

Loligen virker å være i normalt god stand, oppleves som tildels vedlikeholdt og gir generelt et greit 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 det er observert sprekker i fliser og diverse avvik. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt med lokalutbedring av eldre bad. Rehabilitering må planlegges.
-Det foreligger el-kontroll med anbefalinger som ikke er utført. Rapport bør gjennomgå og anbefalte tiltak utføres.

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 med kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takplater/stein. (Ikke besiktiget av takstmann.)

Isolerglassvinduer og balkongdør fra 2003.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør

Sørvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 8,8 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater innvendig tak med: malte betongelementer og glatte malte flater.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av skyvedører og malt fyllingsdør.

Det er montert skyvedørsgarderober i gangen og på soverommet.
Det er personheis i bygget.
Det er opplegg kabel-tv og bredbånd.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2003. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV perm fra utbygger.

Vegger med fliser. Innvendig tak med glatte malte overflater.

Gulv med flislagte overflater. Det er vannbåren gulvvarme.

Sluk i plast. Synlig smøremembran i sluket.

Badet er innredet med servant med underskap, overskap, speil, belysning, gulvståendetoalett, opplegg for vaskemaskin, dusjvegg i glass, armatur og dusjgarnetyr.

Mekanisk ventilasjon ved ventil i tak. Det er spalte under døren for tilluft. (Mekanisk avtrekk er felles for bad og kjøkken og styres fra ventilator på kjøkkenet.)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Benkeplater i sten.
Underlimt kum av komposit med ettgrepsblandebatteri.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.
Kjøleskap med fryser er plassert i nisje i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse i form av fliser over benkeplate.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er lagt opp med rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap er plassert i benkeskap på kjøkken. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk. (Bad.) Stoppekraner i skapet. Varmtvann gjennom felles opplegg.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegg.
Mekanisk avtrekk til felles ventilasjon på bad og kjøkken.

Sonestyrt vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for varmeanlegg er plassert i boden. Kurser er merket på rør.

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

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

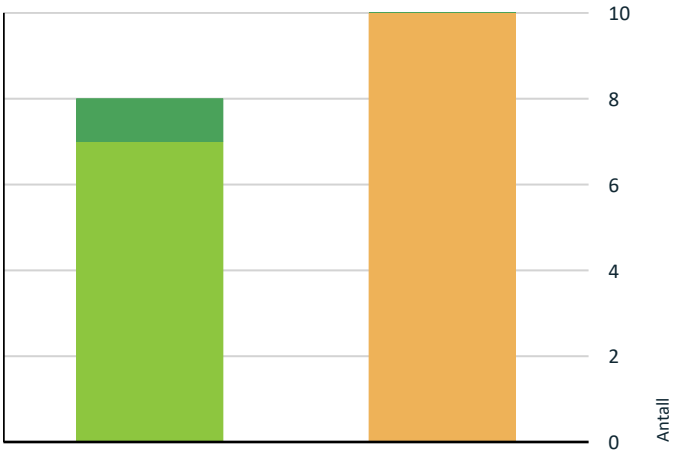
Boligbygg med flere boenheter

• 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.

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 > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligfen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 2001

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdør fra 2003.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør.

Vurdering av avvik:

• Døren «tar» i toppen av karmverk.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør justeres.



Ytterdør.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 8,8 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med tremmegulv tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.

Det er montert markise på balkongen.
Det er to boder på tilsammen ca 2,7 m2 i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Høyde rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er observert spesielt høy slitasje på gulv i stuen hvor eier har brukt kontorstol.

Konsekvens/tiltak

• For å utbedre slitasjer i gulv må gulvflater slipes og overflatebehandles. Om gulv ikke kan slipes må det byttes.



Slitasje gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater innvendig tak med: malte betongelementer og glatte malte flater.

Høyde mellom gulv og innvendig tak i stuen er målt til 2,39 meter

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

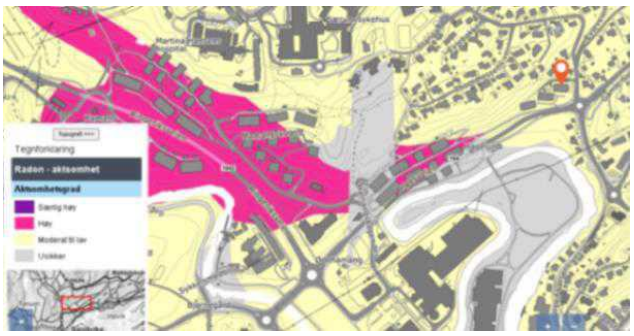
Etasjeskilleren er ikke vurdert i denne rapporten. Denne bygningsdelen omfattes ikke av forskrift til avhendingslova, og det er derfor ikke stilt krav om tilstandsvurdering av etasjeskiller for denne boligen.

⚠ Radon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligfen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Radonkart for området.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av skyvedører og malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør til badet «tar» i toppkarakter.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke obesrvert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke observert symptomer eller spor etter dette på befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2003.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av FDV perm fra utbygger.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger dokumentasjon, men det mangler bilder av valgte løsninger og kritiske detaljer for tettesjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med fliser. Innvendig tak med glatte malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser og fuger. Det er observert borrehull etter tidligere opphengte gjenstander.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Silikon i borrehullø er ikke godkjent tetteløsning i våtesoner.
• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.


Sprekker i fliser.


Borrehull.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med flislagte overflater. Det er vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Det er mindre enn 1:100 på gulv utenfor våtsone og ingen synlig avgrensing ved terskel
• Det er påvist sprekker i fliser/fuger og bom i gulvet

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Tettesjikt bør kontrolleres og eventuelt heves ved terskel for å iverta badets krav til lekkasjeesikkerhet.
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast med uttagbar rensekopp. Synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegge er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er en luke som er synlig i baderomsinnredning. Innredningen er montert slik at det ikke er mulig å kontrollere inne i luken. Luken er i våtsone og er ikke vanntett.

• Det lot seg ikke fastslå at smøremembran er klemt i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det mp lages løsning som tilfredstiller krav til tettesjikt i forbindelse med luke i våtsone.

• Dersom membran ikke er klamt i sluk, avviker dette fra godkjent løsning og øker risiko for lekkasjer. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Sluk.



Luke.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, overskap, speil, belysning, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjvegg i glass.

Vurdering av avvik:

• Det er observert kondensering på toalettsisternen og ved bruk står den lenge å henter vann. Dette kan tyde på defekt flotør eller pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring/utskifting av toalettet må forventes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved ventil i tak. Det er spalte under døren for tilluft. (Mekanisk avtrekk er felles for bad og kjøkken og styres fra ventilator på kjøkkenet.)

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 bunnen av stender mot dusjen fra kjøkken.



Fuktmåling mot bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Benkeplater i sten. Underlimt kum av komposit med ettgrepsblandebatteri.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp. Kjøleskap med fryser er plassert i nisje i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse i form av fliser over benkeplater.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Ved funksjonstest er det svakt trekk i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes service på ventilatoren for maks effekt.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er lagt opp med rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap er plassert i benkeskap på kjøkken. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk. (Bad.) Stoppekraner i skapet.

Varmtvann gjennom felles opplegg. (Opplyst av eier.)

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør for øvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegg.
Mekanisk avtrekk til felles ventilasjon på bad og kjøkken.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Sonestyrt vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for varmeanlegg er plassert i boden. Kurser er merket på rør.

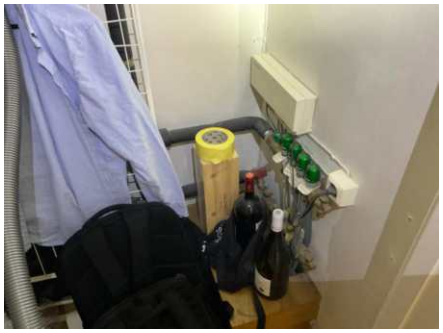
På generelt grunnlag anbefales automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstalasjoner uten sluk.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Anlegget er plassert åpent i bod uten sluk.

Konsekvens/tiltak

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



Fordelerstokk for vannvarme.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Alle tiltak som anbefales i rapport fra Elektris i 2022 bør følges for å sikre trygg bruk av boligen el-anlegg.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.



Strømskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligfen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Alle tiltak som anbefales i rapport fra Elektris i 2022 bør følges for å sikre trygg bruk av boligen el-anlegg.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

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

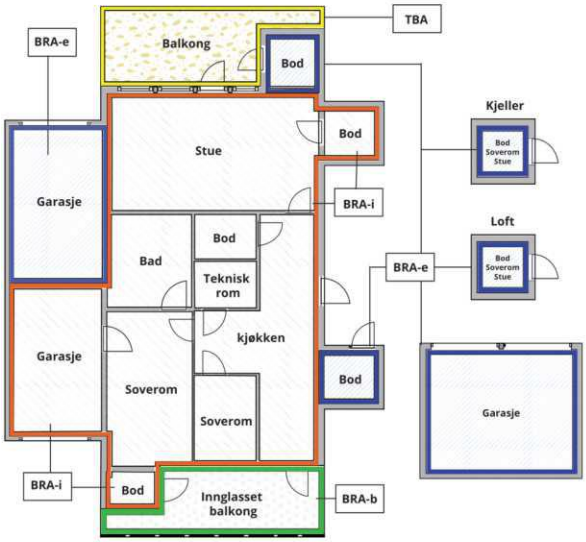
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	49	3		52	9
Kjeller		3		3	
SUM	**49**	**6**			**9**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.9.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Haakon Jarland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	84	73		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Evjeveien 4

Hjemmelshaver
Jarland Haakon

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

To boder i tilknytting til terrasse på tilsammen ca 2,7 m2

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med bod i enden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggholt		Huseierbok/FDV	Fremvist		Nei
Egenerklæring	27.08.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Innhentet	8	Nei
Bærum kommune	22.10.2001	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Fremvist	1	Nei
Eier	10.09.2026	Spørsmål om elektrisk anlegg, besvart av eier	Innhentet	1	Nei
Elektris	10.06.2022	El-sjekk. utført i 2022 med åpne avvvik.	Fremvist	1	Nei
TEK-Norge	14.06.2022	Tilstandsrapport ved forrige salg	Gjennomgått	18	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260375
Addresse	Evjeveien 4		
Postnr.	1338	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Haakon Jarland		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector | Gjensidige

Polise/avtalenr.:

3448552 | 81445755

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sprekker på fliser på badet

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 ufaglært:

Dårlig tetning med silicon på bad i dusjen - men ikke skadet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ukjent

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

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

Beskrivelse:

Mindre sprekker og skader i gulv, tak og vegg på grunn av ingen utskifting av dem siden byggeår.

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

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

Malt i 2026 av selskap

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av proffesjonelt firma i regi av sameiet sommer 2026.

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Beskriv:

Kjøkkenvifte fungerer men med svak kraft.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Installert av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Installert av tidligere eier.

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

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

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

Oppgi type rapport:

2022 tilstandsrapport ifm salg/kjøp

Er forholdet utbedret?

Nei

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:

Økning med 6.45% fra 01.10.2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.08.2026

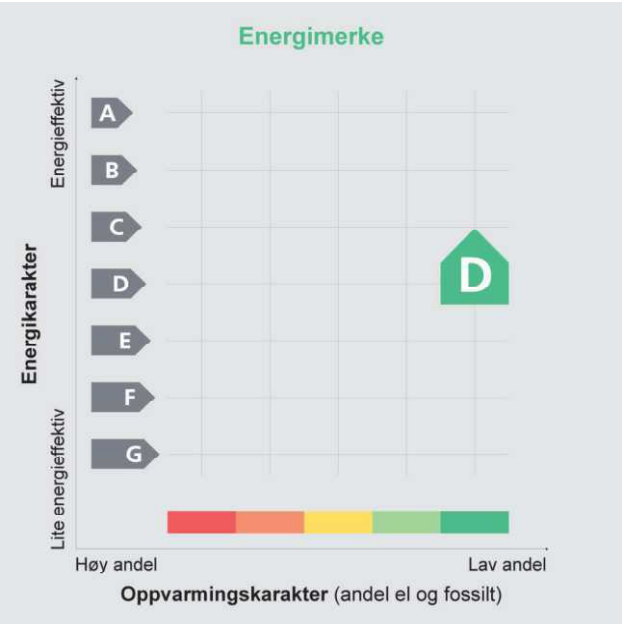
Signert av *Haakon Jarland*

Initialer selger:
H J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Evjeveien 4
Postnr	1338
Sted	SANDVIKA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	84
Bnr.	73
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	18609177
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1409580
Dato	10.06.2022



Innmeldt av	Mahdi Fayyaz

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6
Evjeveien 4
1338 SANDVIKA

Vår ref.: 141/23
Type: Sameie
Eiere: Håkon Hjarland

Organisasjonsnr: 986 177 876 **Seksjonsnr:** 23

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 071**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 071

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 333**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 333

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	41 495	Gjeld siste årsoppg.:	2 139
Klient ajourf. lån:	2 248 156	Klient gj. s. årsoppg.:	115 916

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907103247, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 359
Saldo per 27.08.2026: 2 248 156
Andel av saldo: 41 496
Første termin/første avdrag: 15.08.2026 (siste termin 15.07.2056)

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:	2 139	Andre inntekter:	12
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6
Evjeveien 4
1338 SANDVIKA

Vår ref.: 141/23
Type: Sameie
Eiere: Håkon Hjarland

Organisasjonsnr: 986 177 876

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3448552

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.

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 | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i 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: tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00
Sted: Digitalt på Min Side

Høringsperioden (Fra 19. mai kl. 18:00 til 22. mai - kl. 12:00)
Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale årsmøte. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperioden (26. mai kl. 09:00 til 28. mai kl. 12:00)
Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

ABBL v/Rune Tretterud foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: ABBL v/Rune Tretterud velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

ABBL v/Rune Tretterud foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL v/Rune Tretterud vedtas som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Jobin Jacob foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Jobin Jacob vedtas som 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 2025

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det foreslås at styret får kr 75.000,- til intern fordeling.

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

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org nr 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

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

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org nr 935 416 779) som ny revisor for Boligsameiet Evjeveien 2 - 6. Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Vedlikehold og utbedringer

Maling av bygningsmassen: Styret er enstemmig enige om behovet for å male alle byggene. Det anbefales å gjøre dette nå for å unngå ytterligere slitasje og dermed en større jobb og kostnad ved å utsette prosjektet. Vi foreslår å endre fargen også. Prosjektet er estimert til ca. **2 millioner kroner**, og styret foreslår at dette finansieres gjennom opptak av lån. Endelig beslutning tas ved avstemming på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån for å finansiere malingsprosjektet.

5.3 Orienteringssaker fra styret

Vedlikehold og utbedringer

- **Tak og sandkasse:** Vi er i dialog med vaktmester angående rutinemessig vedlikehold av takene, samt utskifting av bord på sandkassen.
- **Hull i bakken:** Vi har mottatt et pristilbud på 20–25 000 kr for fylling og asfaltering. For å sikre en varig løsning vil vi først undersøke grunnen med GeoRadar for å avklare hva som ligger under bakken før arbeidet starter.

Parkering og fellesarealer

- **Gjesteparkering:** Det har vært spørsmål om endring av karantenetiden. For å unngå misbruk av plasser til biloppstilling (beboere med flere biler), har styret besluttet å **ikke** stramme inn eller endre dagens ordning.

Bomiljø og sikkerhet

- **Forsvunne pakker:** Det er rapportert om tyveri av pakker levert av Morgenlevering på nattetid. Vi ber alle være ekstra oppmerksomme og hente pakkene sine så raskt som mulig. Styret anbefaler ikke denne ordningen.
- **Brannsikkerhet:** Styret undersøker muligheten for og kostnaden ved å implementere et sentralt brannvarslingssystem.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

6. Saker fra beboere

Det har ikke kommet inn noen forslag på saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mahdi Fayyaz
Styremedlem, Jobin Jacob
Styremedlem, Mats Amundsen
Styremedlem, Knut Alten
Varamedlem, Kjellrunn Uhre Nilsen

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Fullført sin periode: Mahdi Fayyaz

Forslag til vedtak: Mahdi Fayyaz stiller til gjenvalg og velges for 2 år - på valg i 2028

8.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Mats Amundsen flytter, og det må derfor velges et nytt styremedlem.

Kjellrunn Nilsen stiller til valg for 2 år.

Jobin Jacob og Knut Alten ikke på valg - på valg i 2027

Forslag til vedtak: Kjellrunn Nilsen velges som styremedlem for 2 år - på valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

Kjellrunn Nilsen stiller til valg som styremedlem og det må derfor velges nytt varamedlem.

Håkon Jarland stiller til valg som varamedlem for 2 år - på valg i 2028.

Forslag til vedtak: Håkon Jarland velges som varamedlem for 2 år - på valg i 2028.

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, Jobin Jacob, Evjeveien 6
Styremedlem, Mats Amundsen, Evjeveien 2
Styremedlem, Knut Alten, Evjeveien 2
Varamedlem, Kjellrunn Uhre Nilsen, Evjeveien 2

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/eierskifte

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 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 640.163

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Bortsett fra; Ekstra kostnader i forhold til maling av balkonger, bytte hovedtavle til strøm, utbedring heis.

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

Avtale om Norgespris strøm

Innhente og gjennomføre malerarbeid alle balkonger

Bytte hovedtavle strøm

Utbedring jordfeil i heis.

Økning fellesutgifter

Bytte internettleverandør og installering av fibernett.

Generell oppfølging henvendelser på e-post.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Maling alle balkonger

Bytte hovedtavle strøm

Utbedring jordfeil i heis

Bytte internettleverandør og innstallering av fibernett

EL-bil ladere garasje

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Planlagt avstemming maling av alle bygg på årsmøte 2026.

Kommende 5-års periode

Ferdigstille malingsarbeider.

Styret i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Boligsameiet Evjeveien 2 - 6, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 973 753	2 618 091	2 473 650	2 649 280
Annen driftsinntekt	2	46 208	30 677	10 000	10 000
Sum inntekter		3 019 961	2 648 768	2 483 650	2 659 280
Kostnader					
Lønnskostnad	3	85 575	85 575	86 000	85 575
Kostnad lokaler	4	1 590 656	1 405 210	1 225 000	1 580 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	2 742	3 613	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	543 114	143 381	370 000	250 000
Periodisk vedlikehold	7	983 250	0	0	0
Annen driftskostnad	8	455 427	541 322	528 500	555 500
Sum kostnader		3 660 764	2 179 100	2 209 500	2 471 075
Resultat før finansielle poster		-640 803	469 668	274 150	188 205
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	641	731	0	0
Sum finansielle poster		641	731	0	0
Årsresultat		-640 163	470 399	274 150	188 205

Balanse Boligsameiet Evjeveien 2 - 6, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		375	0
Andre fordringer	10	73 643	116 906
Sum fordringer		74 018	116 906
Bankinnskudd, kasse o.l	11	24 811	758 110
Sum omløpsmidler		98 829	875 016
Sum eiendeler		99 129	875 316

Balanse Boligsameiet Evjeveien 2 - 6, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-178 258	461 904
Sum egenkapital		-178 258	461 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		237 616	370 164
Forskudd innbetalinger		39 771	43 247
Sum kortsiktig gjeld		277 387	413 411
Sum gjeld		277 387	413 411
Sum egenkapital og gjeld		99 129	875 316

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Sted:_____, dato:_____

Mahdi Fayyaz Styreleder	Mats Amundsen Styremedlem	Knut Alten Styremedlem

Jobin Jacob
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 forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 473 740	2 393 064	2 473 650	2 649 280
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	500 013	225 027	0	0
Sum	**2 973 753**	**2 618 091**	**2 473 650**	**2 649 280**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	46 208	30 677	10 000	10 000
Sum	**46 208**	**30 677**	**10 000**	**10 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	11 000	10 575
Sum	**85 575**	**85 575**	**86 000**	**85 575**

Sameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	-250	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	471 394	410 517	430 000	520 000
Vaktmestertjenester	226 519	127 936	110 000	210 000
Lys, varme, energi	715 718	659 010	550 000	700 000
Renhold	105 141	29 474	35 000	80 000
Annen kostnad lokaler	1 350	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	52 756	132 102	50 000	50 000
Sommer- og vinterkostnader	18 029	46 172	50 000	20 000
Sum	**1 590 656**	**1 405 210**	**1 225 000**	**1 580 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	715	0	0	0
Datautstyr (hardware)	0	3 613	0	0
Rekvisita	2 027	0	0	0
Sum	**2 742**	**3 613**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	434 835	131 516	320 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	98 279	11 865	30 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	20 000	20 000
Forsikringsskadesaker	10 000	0	0	0
Sum	**543 114**	**143 381**	**370 000**	**250 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	983 250	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	115 892	111 646	115 000	120 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	3 819	1 290	0	0
Elektronisk kommunikasjon	4 321	2 660	3 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 195	3 109	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	199 874	308 382	280 000	295 000
Kontingenter	4 500	4 500	4 500	4 500
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	116 909	105 523	120 000	125 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 750	772	0	0
Bank og kortgebyrer	2 667	2 400	2 500	2 500

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 040	0	0
Sum	**455 427**	**541 322**	**528 500**	**555 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	212	410	0	0
Renter plasseringskonto	429	321	0	0
Sum	**641**	**731**	**0**	**0**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	73 643	116 906
Sum	**73 643**	**116 906**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	24 811	758 110
Sum	**24 811**	**758 110**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	461 904	-8 494
Fra årets resultat	-640 163	470 399
Sum annen egenkapital	-178 258	461 904
Sum egenkapital	-178 258	461 904

Boligselskapet har per 31.12 bokført negativ egenkapital (udekket tap). Dette skyldes at det i regnskapsåret er gjennomført vedlikeholds- og forbedringstiltak som er kostnadsført i sin helhet, og hvor kostnadene har overstiget tilgjengelige midler på vedlikeholdsfond og bankinnskudd.

Arbeidene er ikke finansiert ved låneopptak, men ved bruk av selskapets løpende likviditet og disponible midler. Den negative egenkapitalen anses som midlertidig og vil bli dekket inn gjennom fremtidige felleskostnader/innbetalinger.

Styret vurderer at sameiets økonomiske situasjon fremstår som tilfredsstillende, og det foreligger derfor ingen usikkerhet knyttet til boligselskapets evne til fortsatt drift.

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	461 604	-8 794
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-640 163	470 399
Årets endring disponible midler	-640 163	470 399
Disponible midler UB	-178 558	461 604

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Styreleder	Mahdi Fayyaz (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Mats Amundsen (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Jobin Jacob (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Knut Alten (sign.)	15.04.2026

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

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Evjeveien 2-6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Evjeveien 2-6 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

S

s

e ien mme bankid.n n _bankid

IP . . .

UT

QES

bankID

nn o o m ntn Y Z 2 Z O Y

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - 28.05.2026 kl. 12.00 Digitalt på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

ABBL v/Rune Tretterud foreslås som møteleder

Vedtak:

ABBL v/Rune Tretterud velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

ABBL v/Rune Tretterud foreslås som protokollfører

Vedtak:

ABBL v/Rune Tretterud velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 15 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Jobin Jacob foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Jobin Jacob vedtas som seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det foreslås at styret får kr 75.000,- til intern fordeling.

Vedtak:
Styret får kr 75.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org nr 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

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

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

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org nr 935 416 779) som ny revisor for Boligsameiet Evjeveien 2 - 6. Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Evjeveien 2 - 6 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Vedlikehold og utbedringer

Maling av bygningsmassen: Styret er enstemmig enige om behovet for å male alle byggene. Det anbefales å gjøre dette nå for å unngå ytterligere slitasje og dermed en større jobb og kostnad ved å utsette prosjektet. Vi foreslår å endre fargen også. Prosjektet er estimert til ca. **2 millioner kroner**, og styret foreslår at dette finansieres gjennom opptak av lån. Endelig beslutning tas ved avstemming på årsmøtet.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån for å finansiere malingsprosjektet.

Totalt antall stemmer: 15
Blankt: 2
For: 10
Mot: 3

5.3 Orienteringssaker fra styret

Vedlikehold og utbedringer

- **Tak og sandkasse:** Vi er i dialog med vaktmester angående rutinemessig vedlikehold av takene, samt utskifting av bord på sandkassen.
- **Hull i bakken:** Vi har mottatt et pristilbud på 20–25 000 kr for fylling og asfaltering. For å sikre en varig løsning vil vi først undersøke grunnen med GeoRadar for å avklare hva som ligger under bakken før arbeidet starter.

Parkering og fellesarealer

- **Gjesteparkering:** Det har vært spørsmål om endring av karantenetiden. For å unngå misbruk av plasser til biloppstilling (beboere med flere biler), har styret besluttet å **ikke** stramme inn eller endre dagens ordning.

Bomiljø og sikkerhet

- **Forsvunne pakker:** Det er rapportert om tyveri av pakker levert av Morgenlevering på nattetid. Vi ber alle være ekstra oppmerksomme og hente pakkene sine så raskt som mulig. Styret anbefaler ikke denne ordningen.
- **Brannsikkerhet:** Styret undersøker muligheten for og kostnaden ved å implementere et sentralt brannvarslingssystem.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Saker fra beboere

Det har ikke kommet inn noen forslag på saker fra beboere.

Vedtak:
Det er ikke innmeldt noen saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Fullført sin periode: Mahdi Fayyaz

Vedtak:
Mahdi Fayyaz stiller til gjenvalg og velges for 2 år - på valg i 2028

8.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Mats Amundsen flytter, og det må derfor velges et nytt styremedlem.

Kjellrunn Nilsen stiller til valg for 2 år.

Jobin Jacob og Knut Alten ikke på valg - på valg i 2027

Vedtak:
Kjellrunn Nilsen velges som styremedlem for 2 år - på valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

Kjellrunn Nilsen stiller til valg som styremedlem og det må derfor velges nytt varamedlem.

Håkon Jarland stiller til valg som varamedlem for 2 år - på valg i 2028.

Vedtak:
Håkon Jarland velges som varamedlem for 2 år - på valg i 2028.

Protokoll for Boligsameiet Evjeveien 2 - 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Tretterud (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Jobin Jacob (sign.)	29.05.2026

Gjeldene fra 1. januar 2026

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

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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Evjeveien 4, 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 429 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 002 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H540

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** 45 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 5 384 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

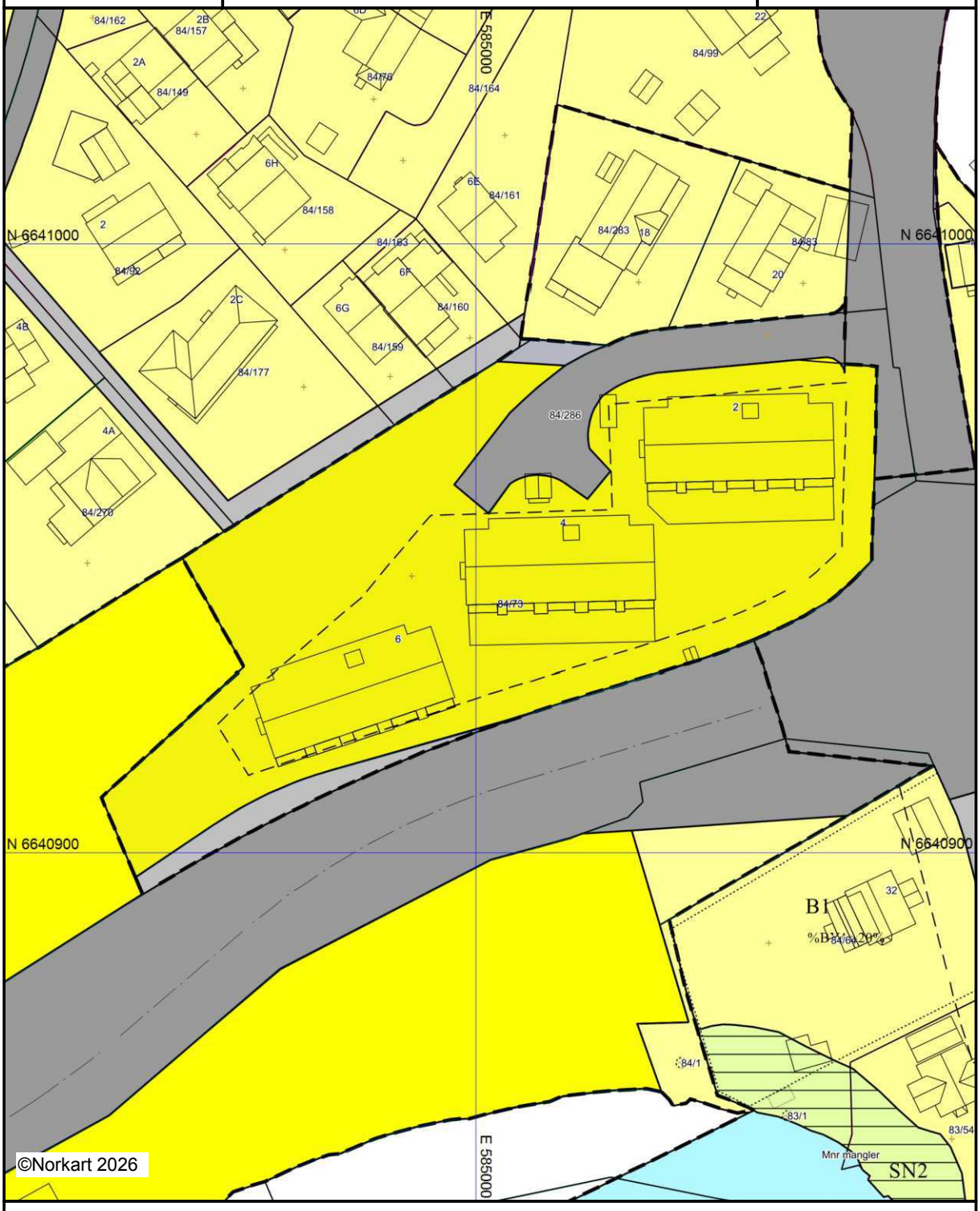
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 84/73/0/23
Adresse: Evjeveien 4
Dato: 27.08.2026
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



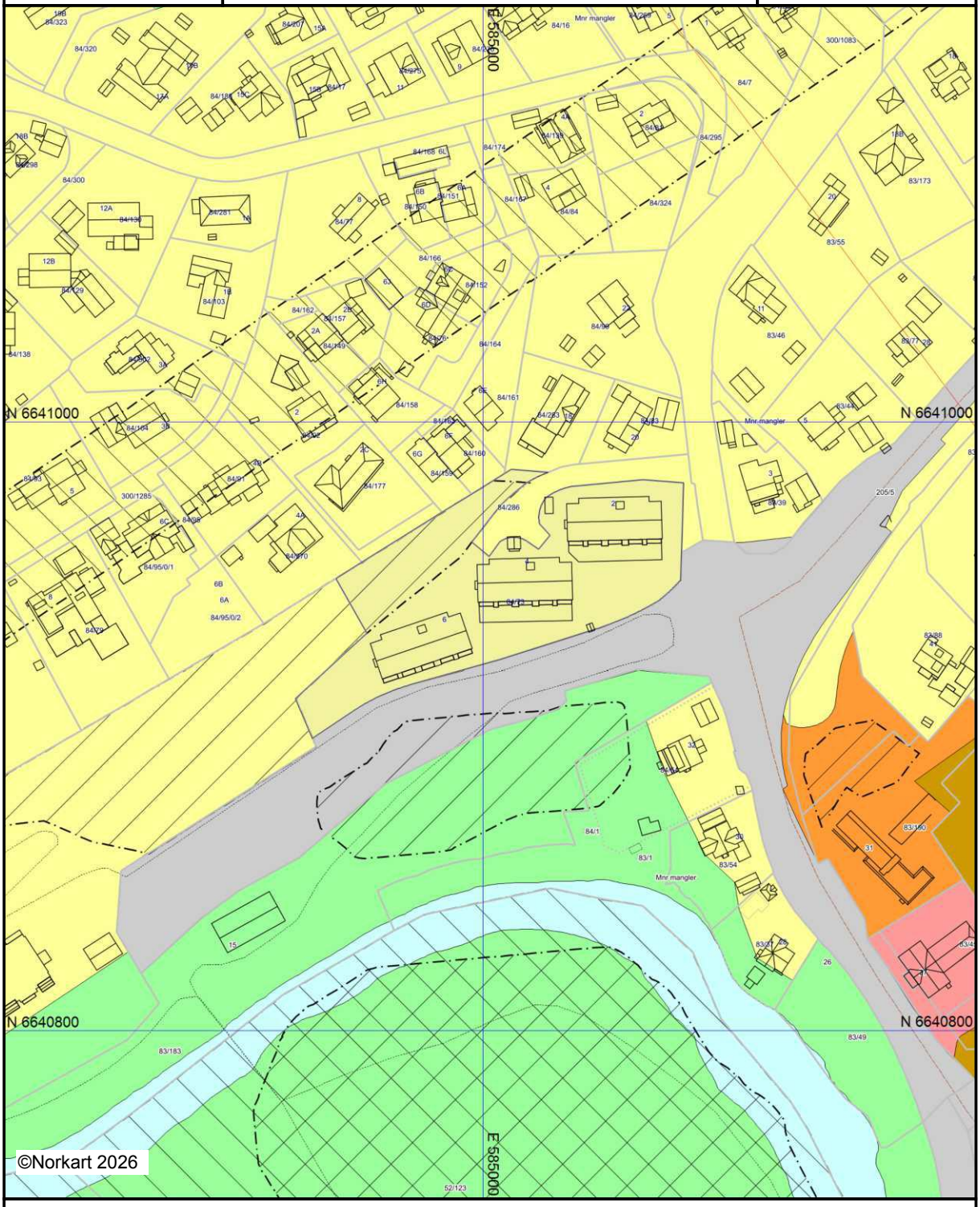
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/73/0/23
Adresse: Evjeveien 4
Utskriftsdato: 27.08.2026
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



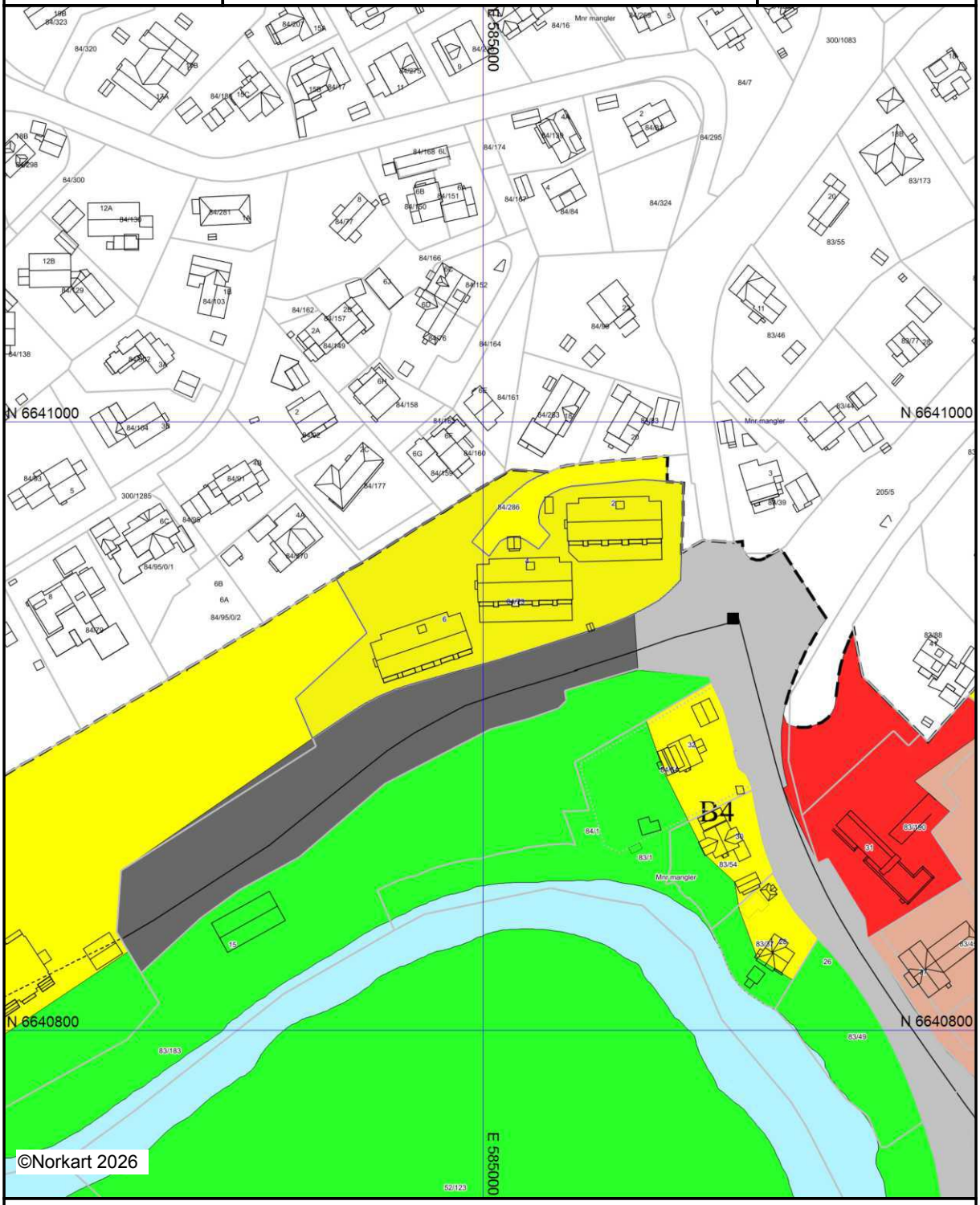
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 84/73/0/23
Adresse: Evjeveien 4
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

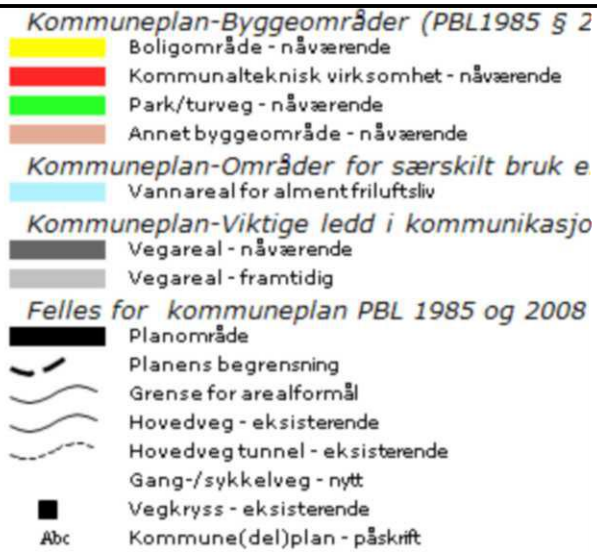
N

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



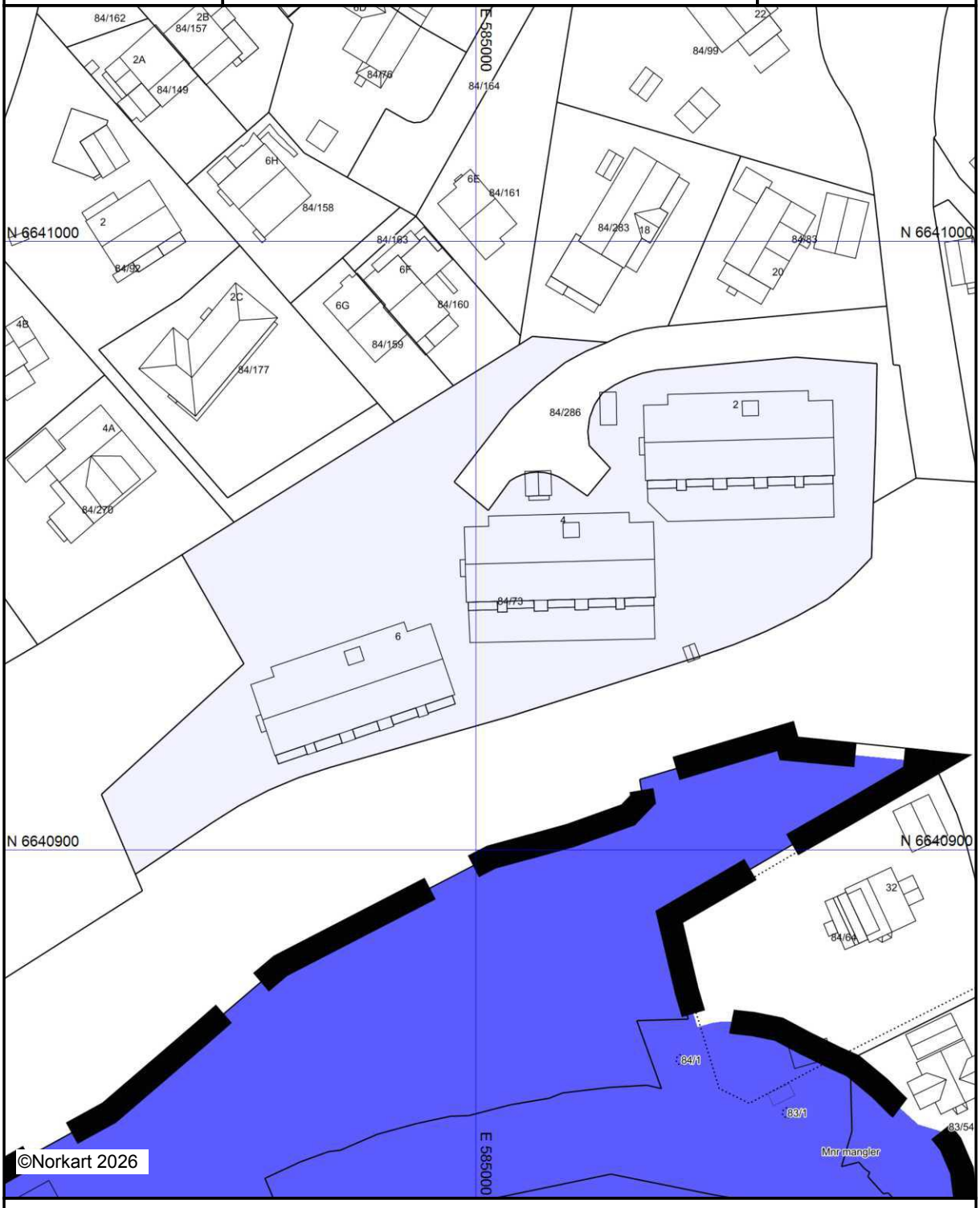
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 84/73/0/23
Adresse: Evjeveien 4
Utskriftsdato: 27.08.2026
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: 27.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	84	**Bnr**	73	**Fnr**	0	**Snr**	23
Adresse	Evjeveien 4 , 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
2002/2312	Heis/rulletrapp	☑	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.

BÆRUM KOMMUNE

KONE AS
POSTBOKS 163, KJELSÅS

0411 OSLO

Deres ref:	**Journalnr.:**	**Dato**
	2001-2337	03.12.2003
	BILAG 169	

NHK-nr. 60219

FERDIGATTEST/ DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS

HEISANLEGG PÅ GNR 84, BNR 73
TILTAKSADRESSE: EVJEVEIEN 6
TILTAKSHAVER: BYGGHOLT AS

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

I forbindelse med ferdigstillelsen kreves kontroll foretatt av teknisk kontrollorgan (TKO-kontroll). Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

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

for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Åse Eiterstraum
Saksbehandler

Kopi til:
Norsk Heiskontroll
Postboks 4017 Ullevål Stadion
0806 OSLO

GAB-Ansvarlig

Bærum kommune
Byggesak
1304 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **04/7085**
J.post ID: 12/8982

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	23.01.2012	243/12

Adresse - Tiltak: Evjeveien 2 - 4 - 6 - tre blokker med garasje
Gnr/Bnr: 84/73
Tiltakshaver: Byggholt AS
Ansvarlig søker: Byggholt AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring Opperud Montasje bilag 157 fra sak: 2001-2337	
Anmodning om ferdigattest	1078432
Kontrollerklæring - JM Norge AS	1416751

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

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

Gebyr:
I medhold av gebyrregulativet § 24 c ilegges det et behandlingsgebyr på **kr. 4900,-** for behandling av ferdigattest når det har gått mer enn 5 år eller mer fra gitt brukstillatelse.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

BYGGHOLT AS
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	2002-2312 BILAG 19	31.10.2003

NHK-nr. 60219 29164

FERDIGATTEST/ DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS BLOKK B

HEISANLEGG PÅ GNR 84, BNR 73
TILTAKSADRESSE: EVJEVEIEN 4
TILTAKSHAVER: BYGGHOLT AS

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

I forbindelse med ferdigstillelsen kreves kontroll foretatt av teknisk kontrollorgan (TKO-kontroll). Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

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

Karoline Hasselgård
Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Lars Johansen
Lars Næstad Johansen
Saksbehandler

Kopi til:
Norsk Heiskontroll
Postboks 4017 Ullevål Stadion
0806 OSLO

GAB-Ansvarlig

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

Utskriftsdato: 27.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Evjeveien 4, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

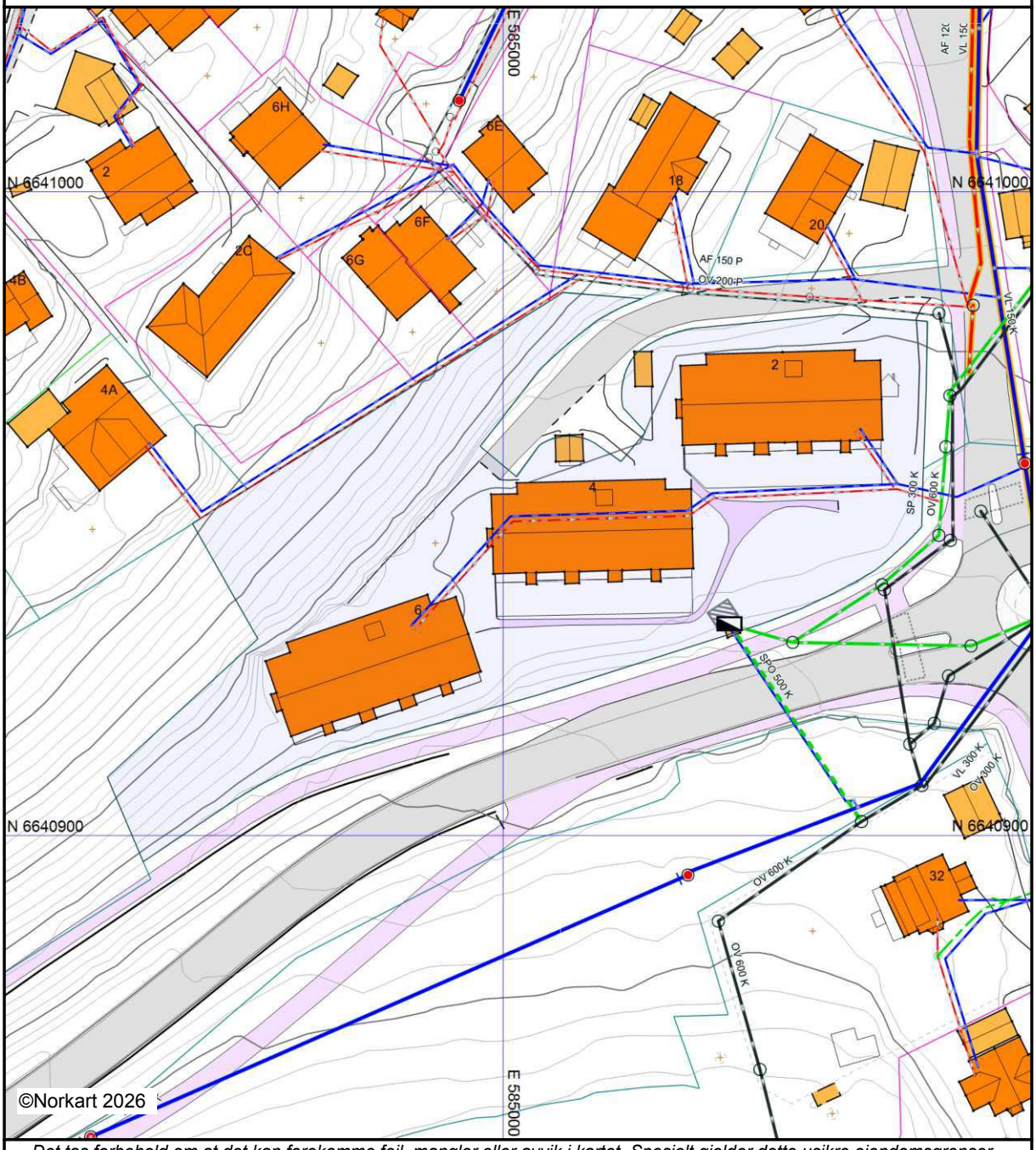
Eiendom: 84/73/0/23
Adresse: Evjeveien 4
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

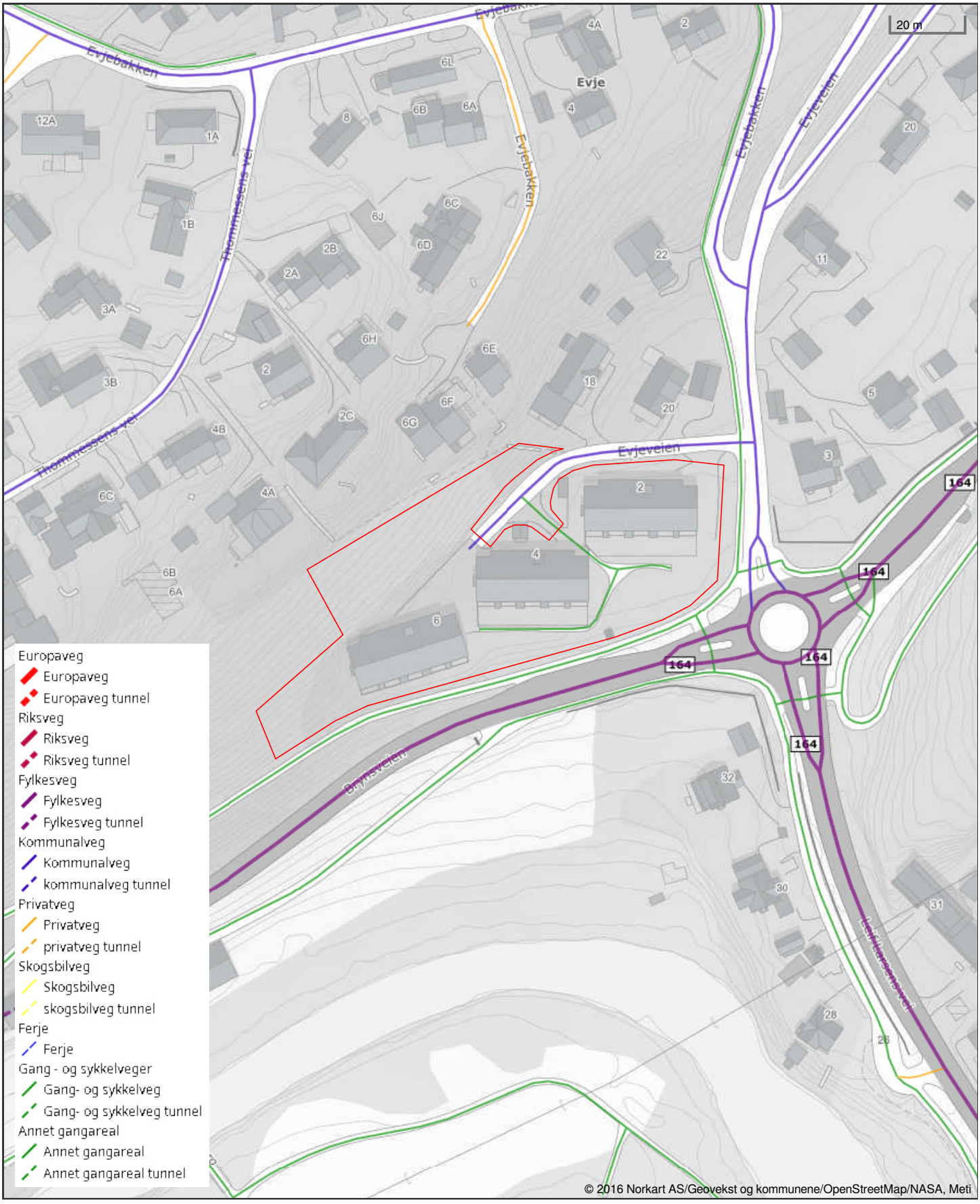
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



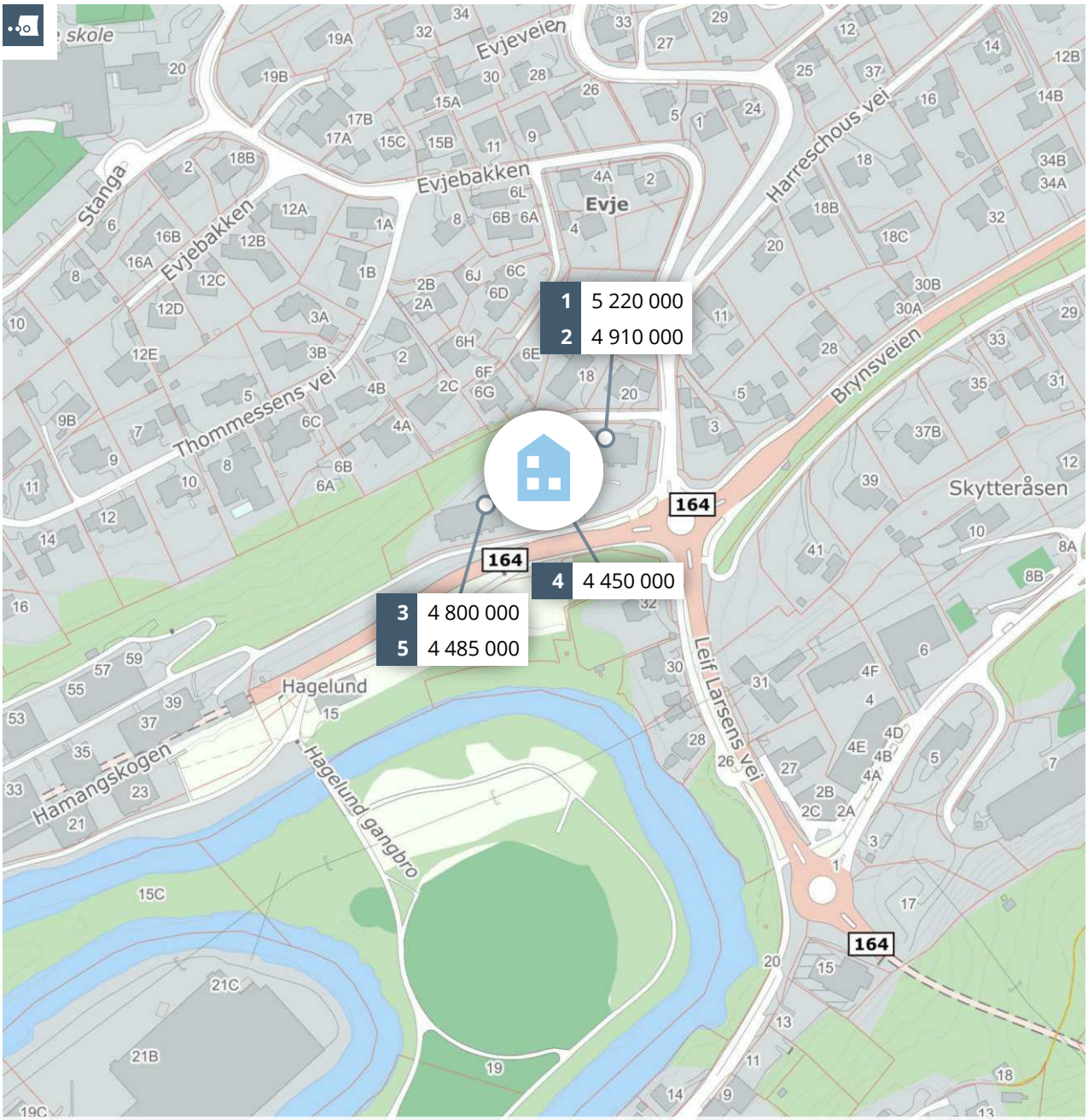
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.08.2026

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.



Meglers verdivurdering

EVJEVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 21.09.2026

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 4, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 84 BNR 73 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 11

Verdivurdert til

4 000 000

41 495	4 041 495	82 479
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	4 333
Formue	0
Soverom	1
Etasje	2

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 2									
	65 m²	2003	1. etg	2 sov	15.05.2026	4 950 000	**4 910 000**	0	4 910 000	**75 538**
3	Evjeveien 6									
	65 m²	2003	2. etg	2 sov	07.01.2025	4 600 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**73 846**
4	Evjeveien 4									
	58 m²	2003	2. etg	1 sov	11.06.2025	4 390 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**76 724**
5	Evjeveien 6									
	58 m²	2003	3. etg	2 sov	17.03.2025	4 390 000	**4 485 000**	0	4 485 000	**77 328**

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en god planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning, romslig soverom, bad og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet ble fornyet i 2021 og har stilren innredning, benkeplate i sten og en praktisk barløsning mot stuen. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en stor, sørvendt og overbygget balkong – et skjermet og anvendelig uterom med god plass til møblering.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i fellesgarasje, to boder i tilknytning til balkongen samt bod i kjeller, og bygget har heis. Her bor du samtidig svært sentralt, med Sandvika Storsenter, butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud og kollektivknutepunktet i Sandvika innen kort gangavstand. For den aktive ligger både Sandvikselva, Kadettangen, Kalvøya og fjorden i nærheten, med fine muligheter for tur, trening og rekreasjon.

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
14.06.2022	28.06.2022	15.08.2022	3 700 000	3 700 000	0	3 700 000
13.09.2013	09.10.2013	06.11.2013	2 250 000	2 100 000	0	2 100 000
13.04.2007	05.06.2007	04.10.2007	1 790 000	1 790 000	-	1 790 000
20.01.2005	10.02.2005	28.02.2005	1 575 000	1 460 000	-	1 460 000
10.12.2003		10.12.2003	-	1 385 000	-	1 385 000

Leiligheter til salgs i 1338 SANDVIKA nå

24
leiligheter til salgs

6.3M
5 998 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i 1338 SANDVIKA siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

6.2M
5 932 000 Prisantydning i snitt
5 802 000 Salgspris i snitt
5.6M

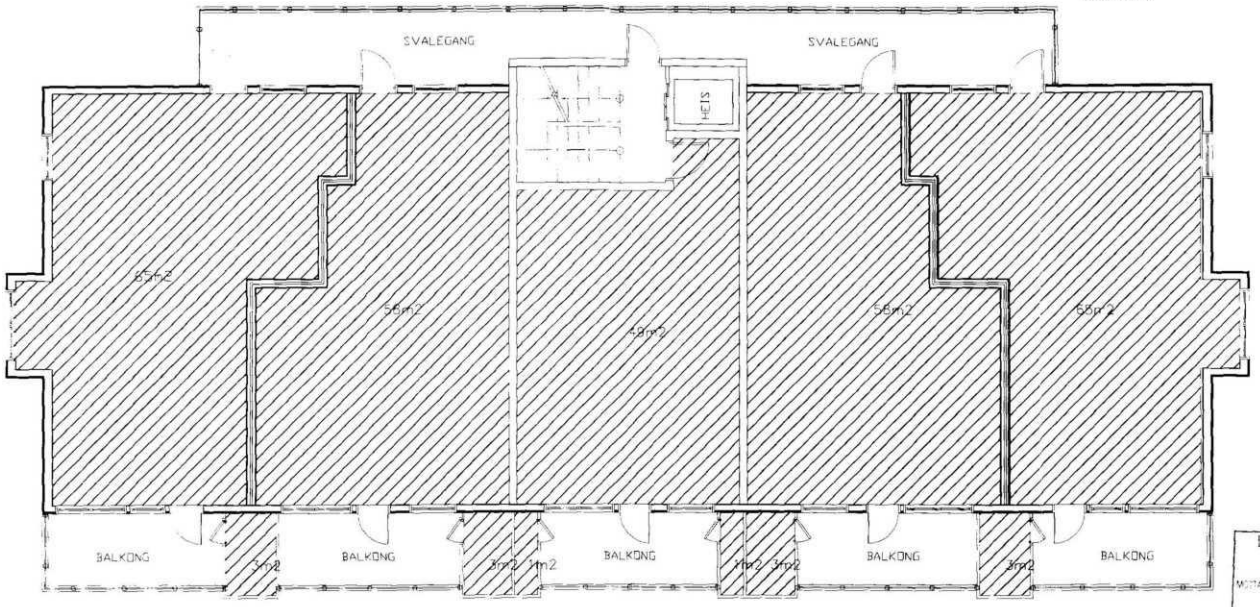
Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 533 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
82 479 Evjeveien 4 Totalpris 4 041 495
78 821 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

DH+280114



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 OKT. 2001
JNR. 01-2337
BN.AG. 16

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
Evjeveien 4-6
Bruksareal (BRA) Etasjeplan

DATO 23.10.01
MÅL 1:100
TEGN. JB
TRAC.
KFR.

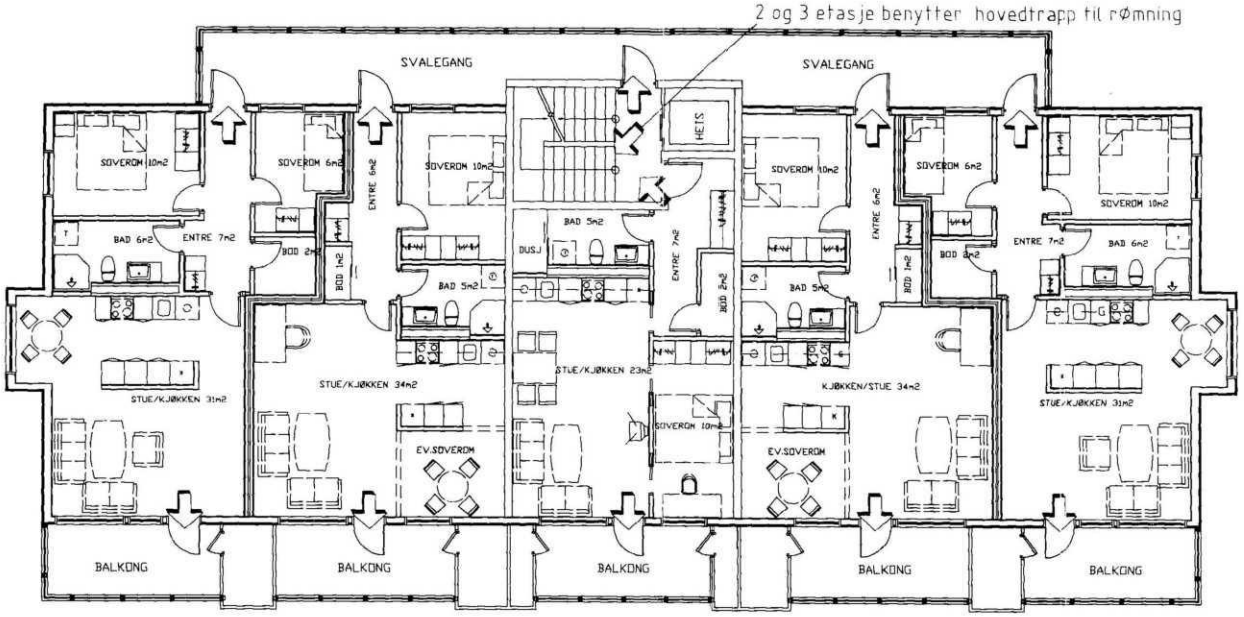
Byggholt a.s.
Rårumsveien 473,
1351 Rud
Tlf.: 67 17 60 00
Fax: 67 17 60 01
E-mail: byggholt@byggholt.no
BYGGHOLT

Evjeveien\Rammesøknad\R.16.01

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
		101700		R.16.01	

L.N.W. 23.10.01.

D-1



Referansetegninger: Se tegningsliste Evjeveien 4-6

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
Evjeveien 4-6
Rømningsveier ved brann

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

BYGGHOLT
Byggholt a.s.
Barumsveien 473.
1351 Rud
Tlf.: 67 17 80 00
Fax: 67 17 80 01
E-mail: byggholt@byggholt.no

DIGITALARKIV
Tegningsarkiv\Evjeveien\Rammesøknad\R14.01

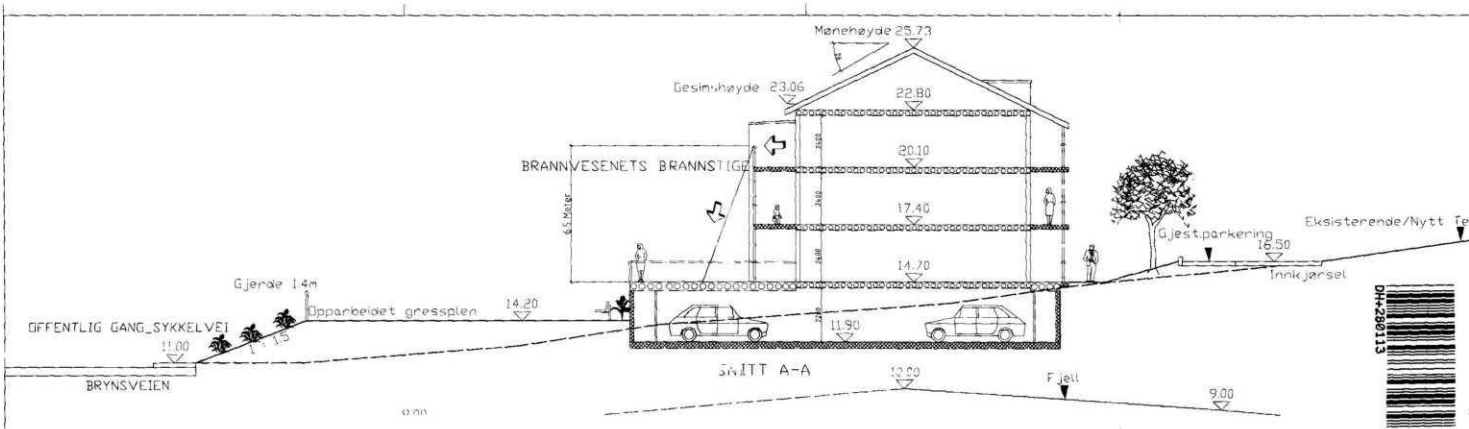
ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
		101700		R14.01	

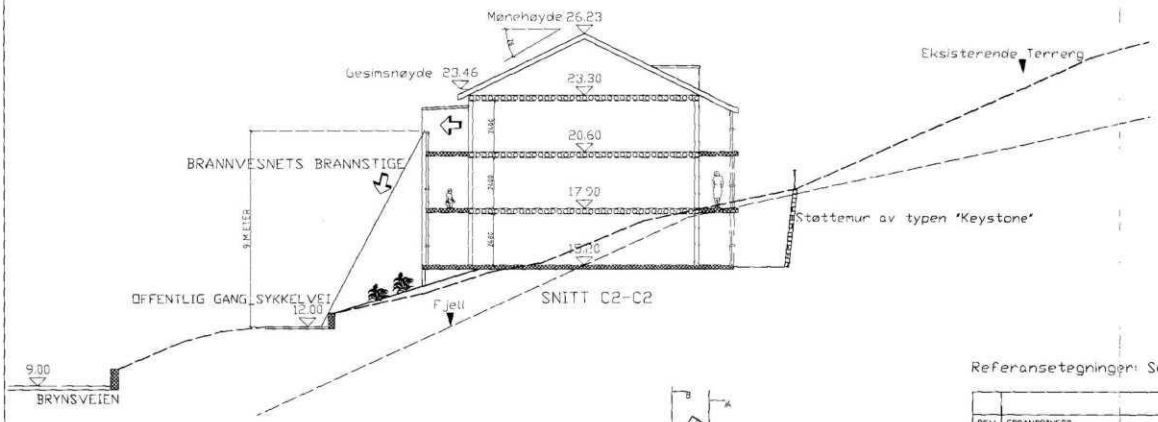
Symbolforklaringer:

RØMNINGSVEI BRANN

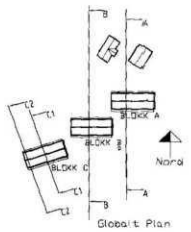
Kommentarer:
Rømning fra balkong fra 3 etasje, se tegning nr: R14.02

L.M.W. 23.10.01





PRINSIPIELL RØMNINGSPLAN
FOR BLOKK A,B og C I
TOPPETASJE (3 ETASJE)



L.M.W. 29.10.01.

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 29 OKT. 2001
J.NR. 01-2337
LNR. 15

Symbolforklaringer:

RØMNINGSVEI VED BRANN

Referansetegninger: Se tegningsliste Evjeveien 4-6

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

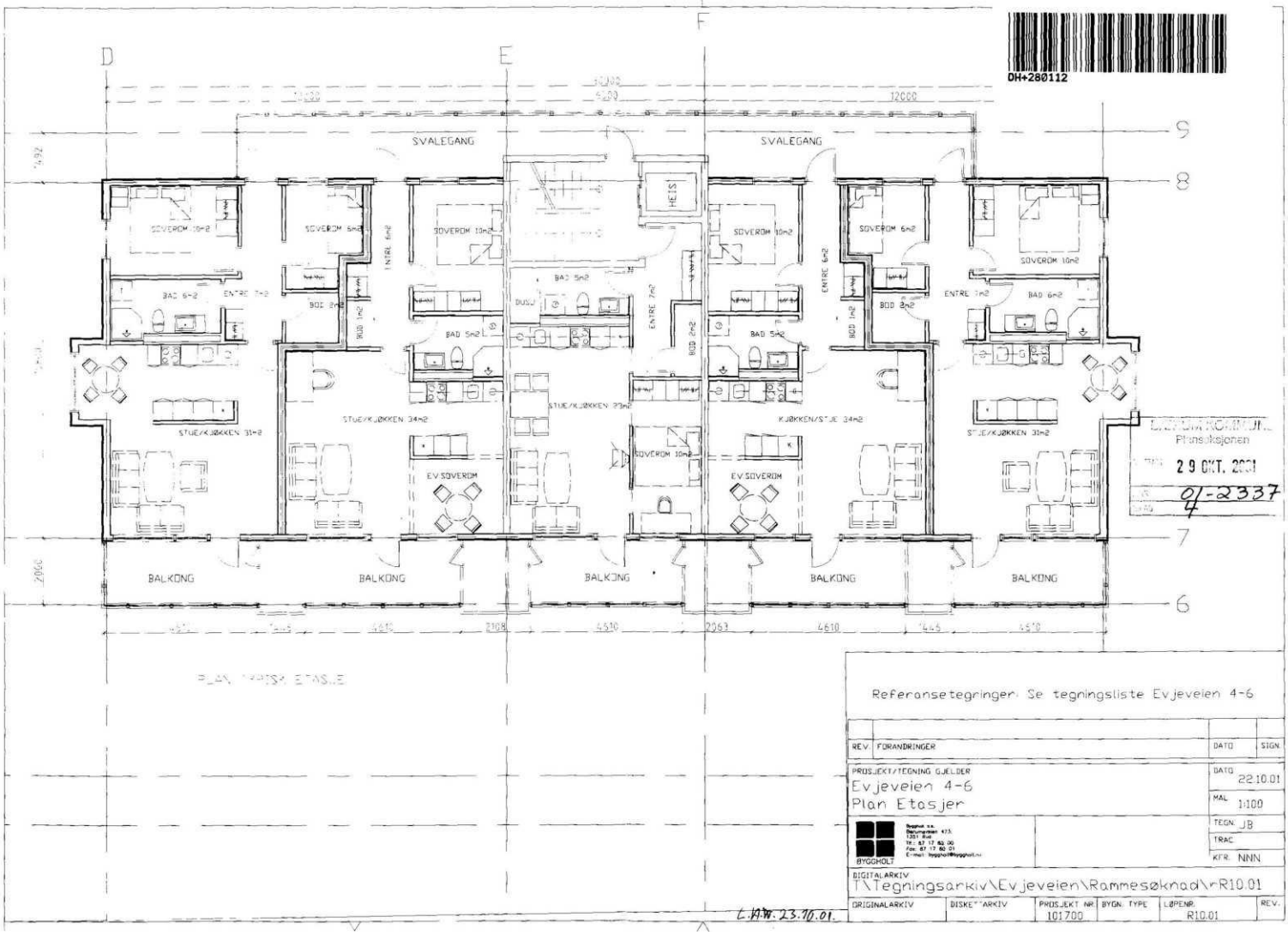
PROSJEKT/TEGNING GJELDER
Evjeveien 4-6
Prinsipiell rømningsplan snitt

DATO 18.10.01
MÅL 1:200
TEGN. JB
TRAC.
KFR.

BYGGHOLT
Byggholt a.s.
Barumsveien 473.
1351 Rud
Tlf.: 67 17 80 00
Fax: 67 17 80 01
E-mail: byggholt@byggholt.no

Tegningsarkiv\Evjeveien\Rammesøknad\R14.02.

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
27G55		101700		R.14.02	



PLAN TYPISK ETASJE

OH+280112

BYGGHOLT

Prosjektering

29 OKT. 2001

01-2337

Referansetegninger: Se tegningsliste Evjeveien 4-6

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
Evjeveien 4-6
Plan Etasjer

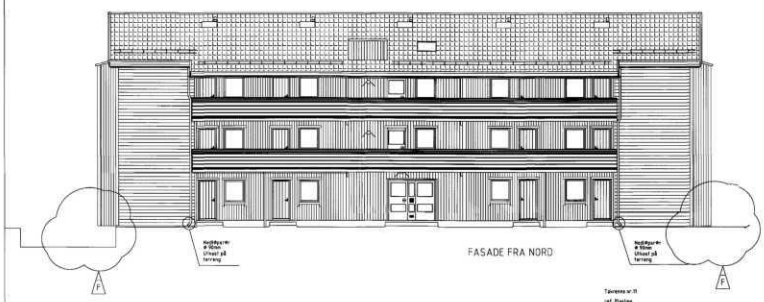
DATO 22.10.01
MÅL 1:100
TEGN. JB
TRAC.
KFR. NNN

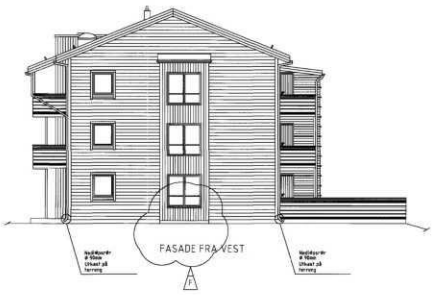
Byggholt a.s.
Rådmannsveien 47A
1351 Rud
Tlf.: 67 17 60 00
Fax: 67 17 60 01
E-mail: byggholt@byggholt.no

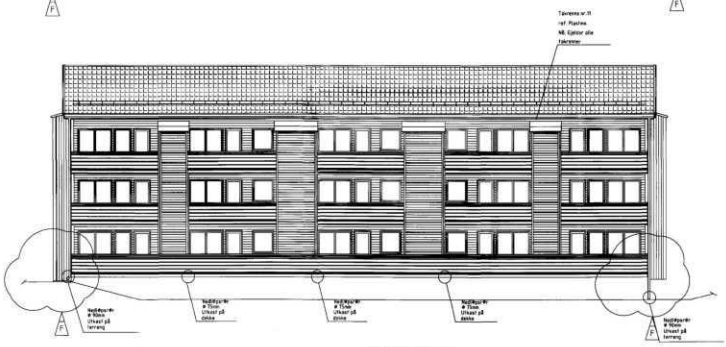
DIGITALARKIV
T:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Rammesøknad\rR10.01

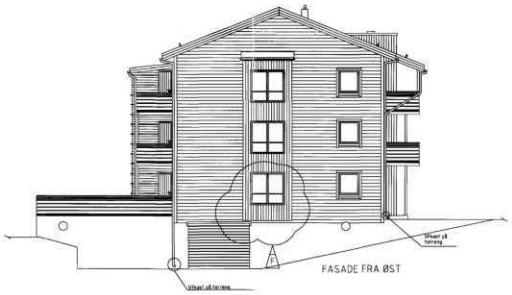
ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
		101700		R10.01	

L.N.W. 23.10.01.









BÆRUM KOMMUNE
Plan/arkitektur
MOTTATT 17 JUNI 2003
SAK 01-3337
PLNR 128

REV.			DATO	SIGN.
F		ASFERT PANEL RUNDT KANNAPP OG TERRENGNIVÅ	28.04.03	JB
E	FOR KOMMUNEN	Korr. terreng / tegnet ventilasjonskanal	16.03.03	HBK FW
D		Rekkverk inntegnet, terreng justert	10.02.03	HMG HBK
C	FOR KOMMUNEN	KORRIGERT MESURP PÅ BALKONG	29.01.03	JB
B		Nedløpsrør inntegnet, korr. garasjeport, ventil og terrasse	23.01.03	HMG
REV. A	FOR KOMMUNEN	Korr. panel, korr. inngangsdører til trapperom	DATO 12.09.02	SIGN. FW

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
EVJEVEIEN
FASADER BLOKK A

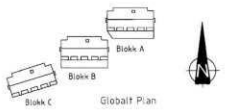
DATO 04.07.02
MÅL 1:100
TEGN. JB
PASS. FØ
KONTR. LÅW

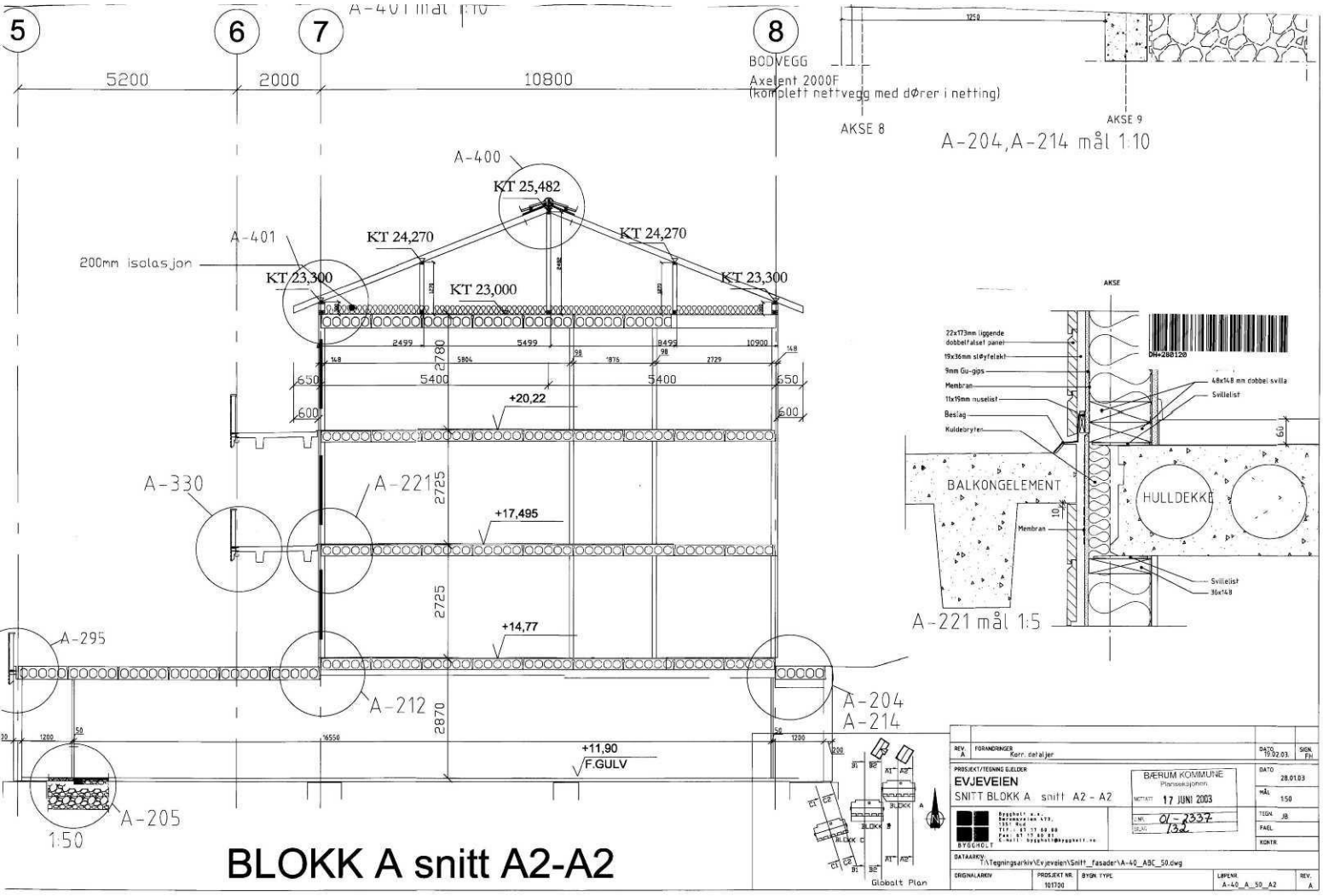
Rambøll AS
Hoffsveien 4/6
Postboks 173 Skøyen
N-0212 Oslo
Tel. 67 12 60 00
Fax. 67 12 60 01
E-mail: rambollas@ramboll.no

BYGGHOLT

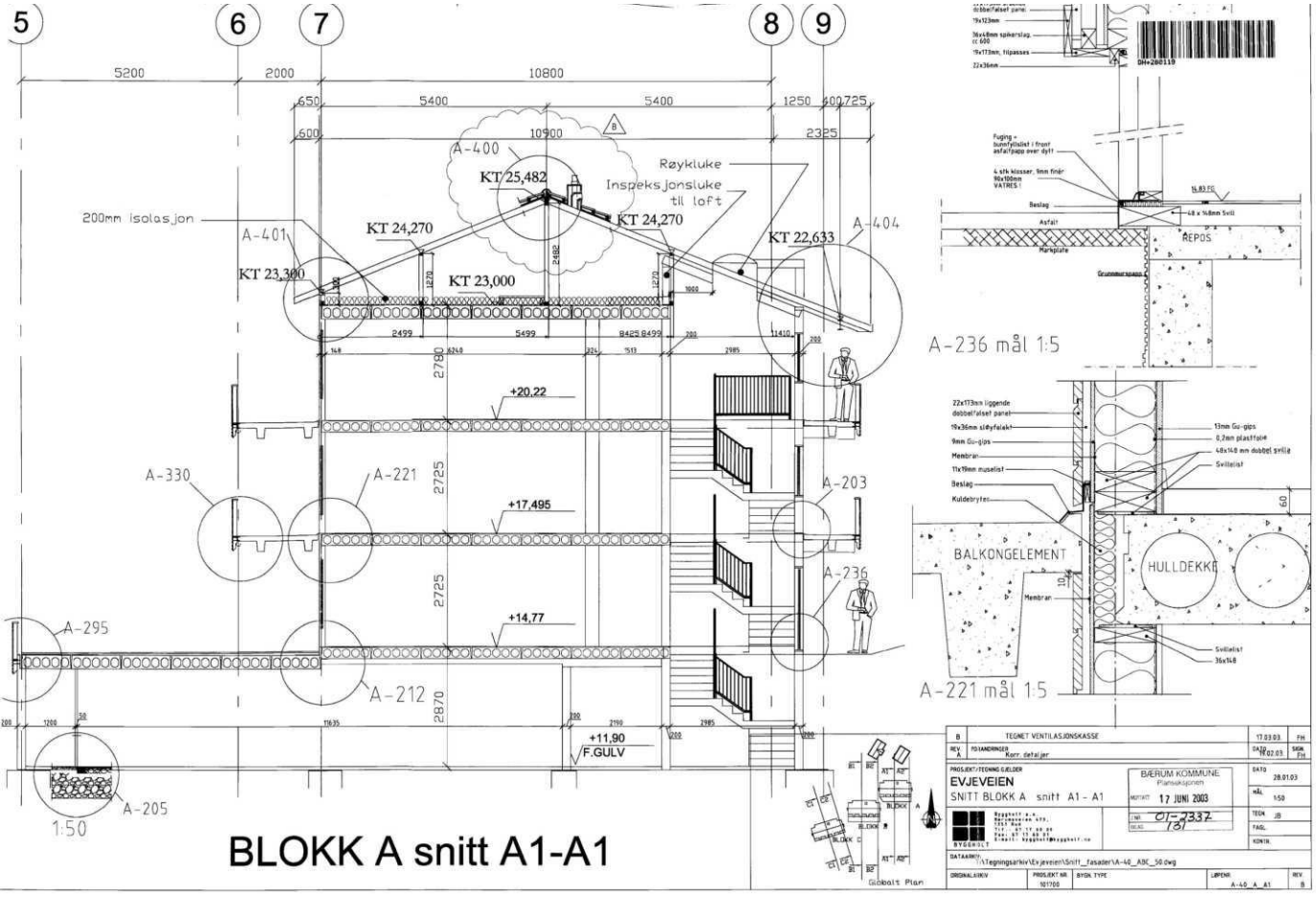
DATAARKIV: I:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Snitt_Fasader\A-42_ABC.dwg

ORIGINALÅRDO	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
27.6.94	101703	BLOKK	A-42_A	F

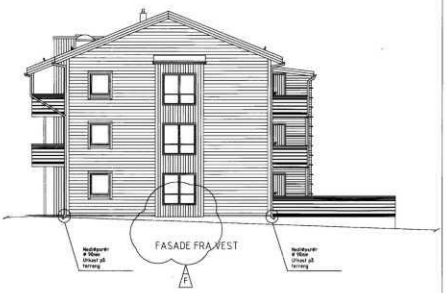


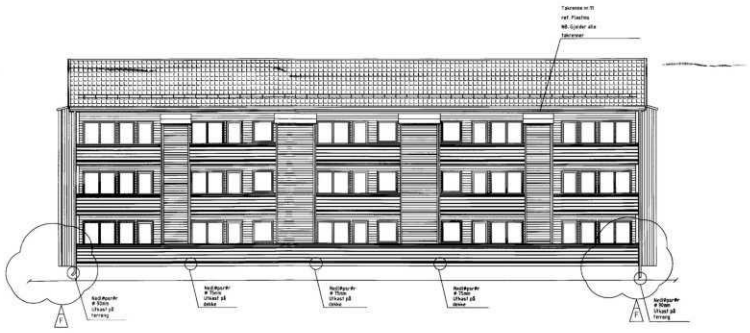


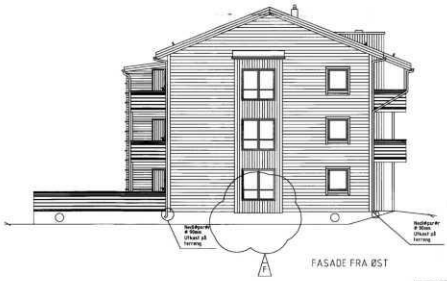
BLOKK A snitt A2-A2


5
6
7
8
9
5200
2000
10800
650
5400
5400
1250
600
725
600
10900
2325
A-400
KT 25,482
Røykluke
Inspeksjonsluke til loft
200mm isolasjon
A-401
KT 24,270
KT 24,270
KT 22,633
A-404
KT 23,300
KT 23,000
2482
1275
1270
1660
2499
5499
8425
8499
1410
2780
+20,22
A-330
A-221
2725
A-203
+17,495
2725
A-236
+14,77
A-295
A-212
2870
11635
2190
2985
+11,90
F.GULV
A-205
1:50
BLOKK A snitt A1-A1
A-236 mål 1:5
Fuging = bunnfyllist i front asfaltpapp over dyll
4 stk klosser, 9mm finér 90x100mm VATRES1
NL 83 FE
Beslag
48 x 148mm Svill
Asfalt
REPOS
Markplate
Grunnmur spalte
22x173mm liggende dobbeltfalset panel
19x36mm sildyfalslist
9mm Gu-gips
Membran
11x19mm nuselist
Beslag
Kuldebryter
13mm Gu-gips
0,2mm plastfolie
48x148 mm dobbel svillie
Svillelist
60
BALKONGELEMENT
HULLDEKKE
110
Membran
Svillelist
36x148
A-221 mål 1:5
Gobalt Plan
B
TEGNET VENTILASJONSKASSE
17.03.03
FH
REV.
A
ENDRINGER
Korr. detaljer
DATO
19.02.03
SIGN.
FH
PROSJEKT/TEGNING GJELDER
EVJEVEIEN
SNITT BLOKK A snitt A1 - A1
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT
17 JUNI 2003
DATO
28.01.03
MÅL
1:50
TEGN.
JB
FAGL.
KONTR.
SAKSNR.
01-7332
131
BYGGHELT
DATAARKIV:
...\Tegningsarkiv\Evjeveien\Snitt_fasader\A-40_ABC_50.dwg
ORIGINALARKIV
PROSJEKT NR.
161100
BYGN. TYPE
LØPENR.
A-40_A_A1
REV.
B









BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTT 17 JUNI 2003
NR. 01-2332
BLAD 129

F	JUSTERT PANEL RUNDT KADNAPP OG TERRENGNIVÅ	19.04.03	JE
REV. E	Tegnet nedtaksjonskasse	16.03.03	HHS
D	Mindre justeringer	18.02.03	HHS
REV. C	KORRIGERT NEDLØP PÅ BALKONG	28.01.03	HHS JE
B	Nedløpsrør innfelgnet	23.01.03	HHS
REV. A	FORANDRINGER Kortl. panel og inngangsdører til trapperom	DATO 12.05.02	SIGN. TH

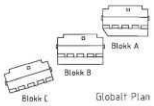
PROSJEKTERINGS GJELDER
EVJEVEIEN
FASADER BLOKK B

DATO 04.07.02
MÅL 1:200
TEGN. JE
PAGL. LAM
KONTR. TJE

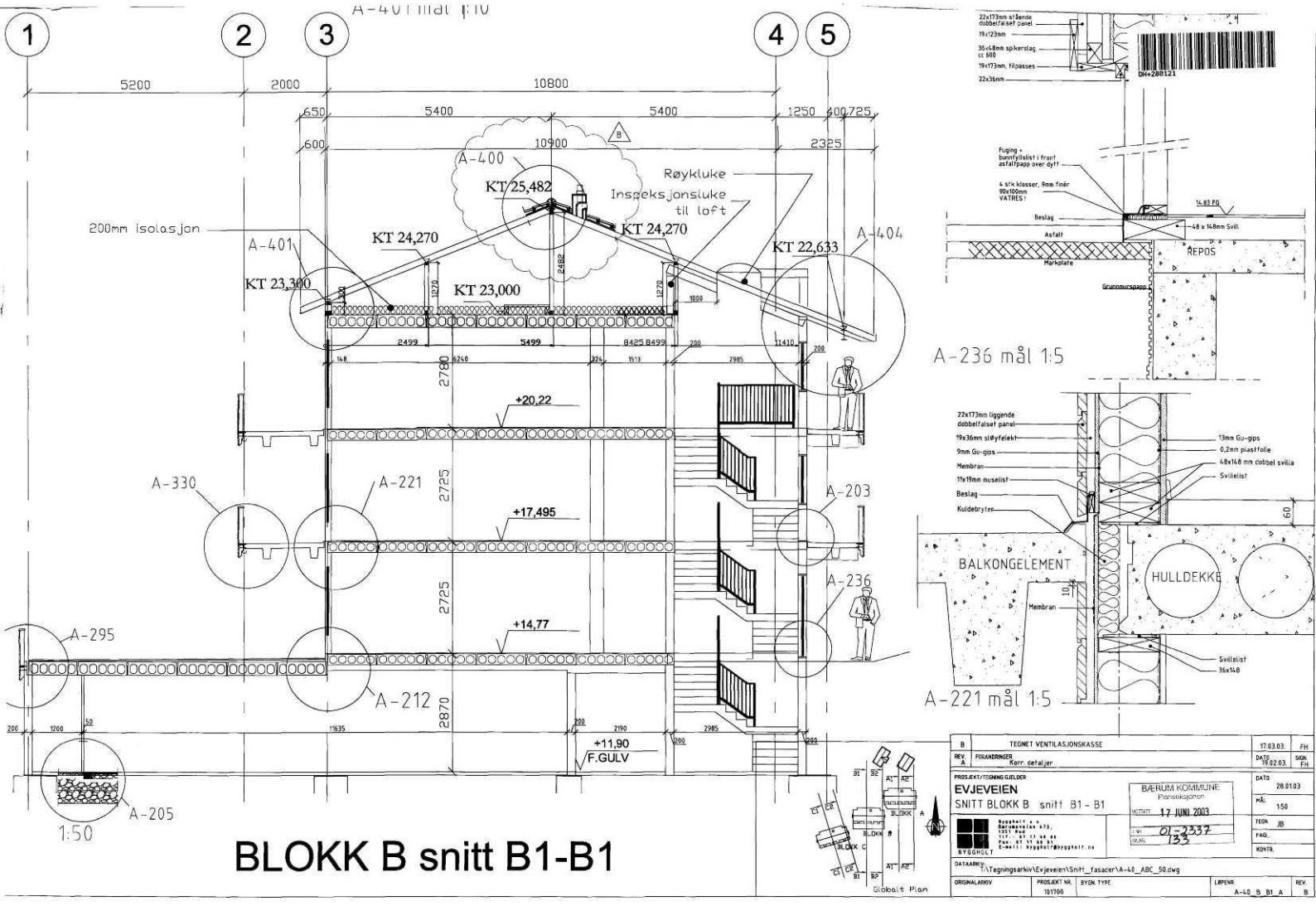
BYGGHOLT
Byggholt A/S
Tårnveien 41C
1361 Høvik
Tlf: 67 12 80 00
Fax: 67 12 80 01
E-mail: byggholt@byggholt.no

DATAARKIV: T:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Snitt_Fasader\A-42_ABC.dwg

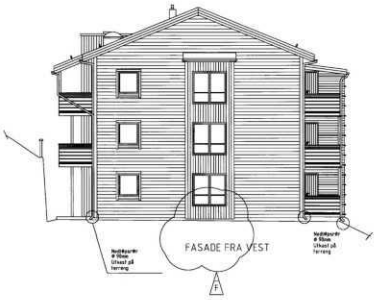
ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGG TYPE	LØPENR.	REV.
27.6.95	101700	BLOKK B	A-42_B	F

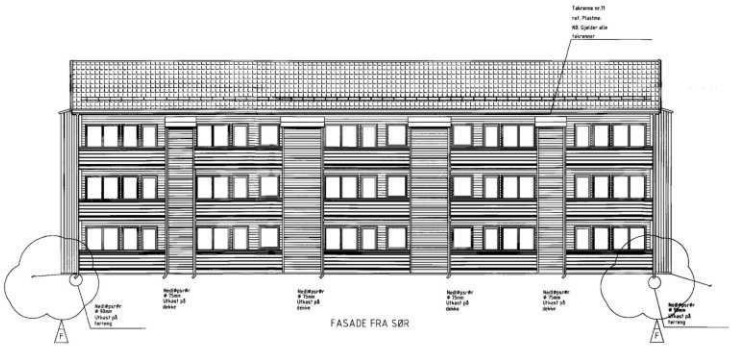


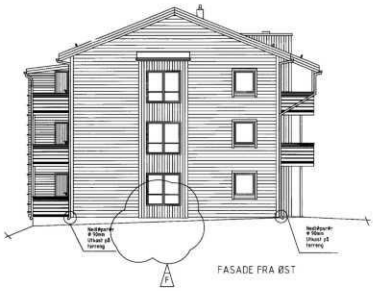
Globalt Plan


1
2
3
4
5
5200
2000
10800
650
5400
5400
1250
600
725
10900
2325
A-400
KT 25,482
Røykluke
Inspeksjonsluke til loft
200mm isolasjon
A-401
KT 24,270
KT 24,270
KT 22,633
A-404
KT 23,300
KT 23,000
+20,22
A-330
A-221
+17,495
A-203
A-236
A-295
+14,77
A-212
+11,90
F.GULV
A-205
1:50
BLOKK B snitt B1-B1
A-236 mål 1:5
BALKONGELEMENT
HULLDEKKE
Membran
A-221 mål 1:5
REPOS
Asfalt
Markplate
Beslag
Grunnmurspapp
Svillelist
Global Plan
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
TEGNET VENTILASJONSKASSE
17.03.03.
FH
Korr. detaljer
19.02.03.
EVJEVEIEN
SNITT BLOKK B snitt B1 - B1
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 JUNI 2003
01-2337
133
28.01.03
1:50
JB
BYGGHOLT
T:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Snitt_fasader\A-40_ABC_50.dwg
101700
A-40_B_B1_A
B

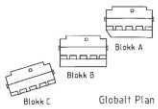








BÆRUM KOMMUNE
Plansek...
MOTT 17 JUNI
SAK 01-2332
VEDL 130



Globalt Plan

F	JUSTERT PANEL RUNDT KARNAPP OG TERRENGNIVÅ	DATO 29.04.03	SIGN JB
E	Korr. forseg / tegnet ventilasjonsskisse	DATO 16.01.03	SIGN FH
D	Bilyktaler innlegget	DATO 14.01.03	SIGN HMG
C	KORRIGERT MEDLEM PÅ BALKONG	DATO 28.01.03	SIGN JB
B	Nedløpsrør innlegget og endringer på fasade sør	23.01.03	HMG
REV. A	FORANDRINGER Korr. panel og inngangsdører hl. trappehus	DATO 12.09.02	SIGN FH

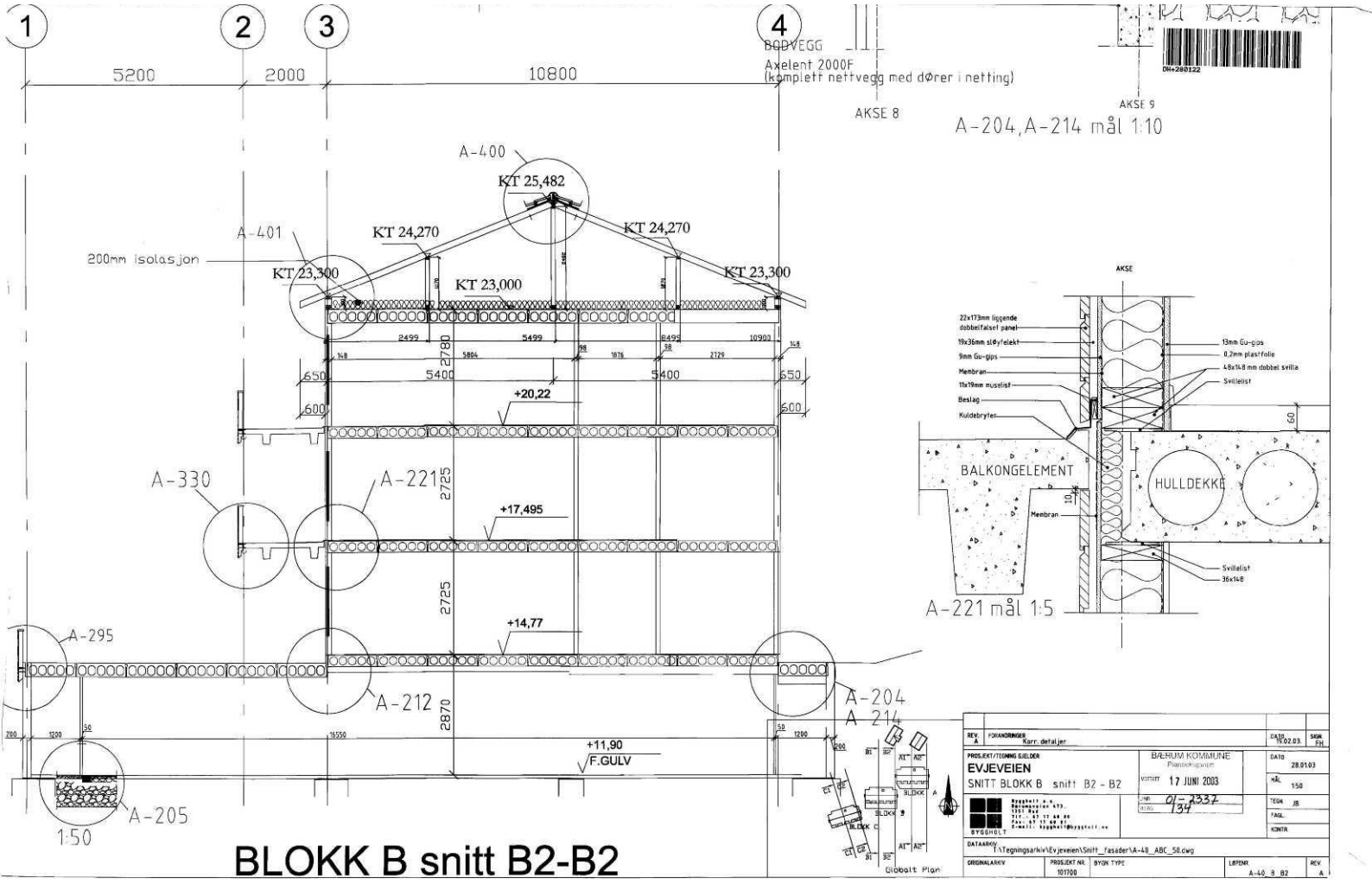
PROSJEKT/TEGNING GJELDER
EVJEVEIEN
FASADER BLOKK C

DATO 04.07.02
MÅL 1:100
TEGN. JB
FAGL. LAM
KONTR. FØ

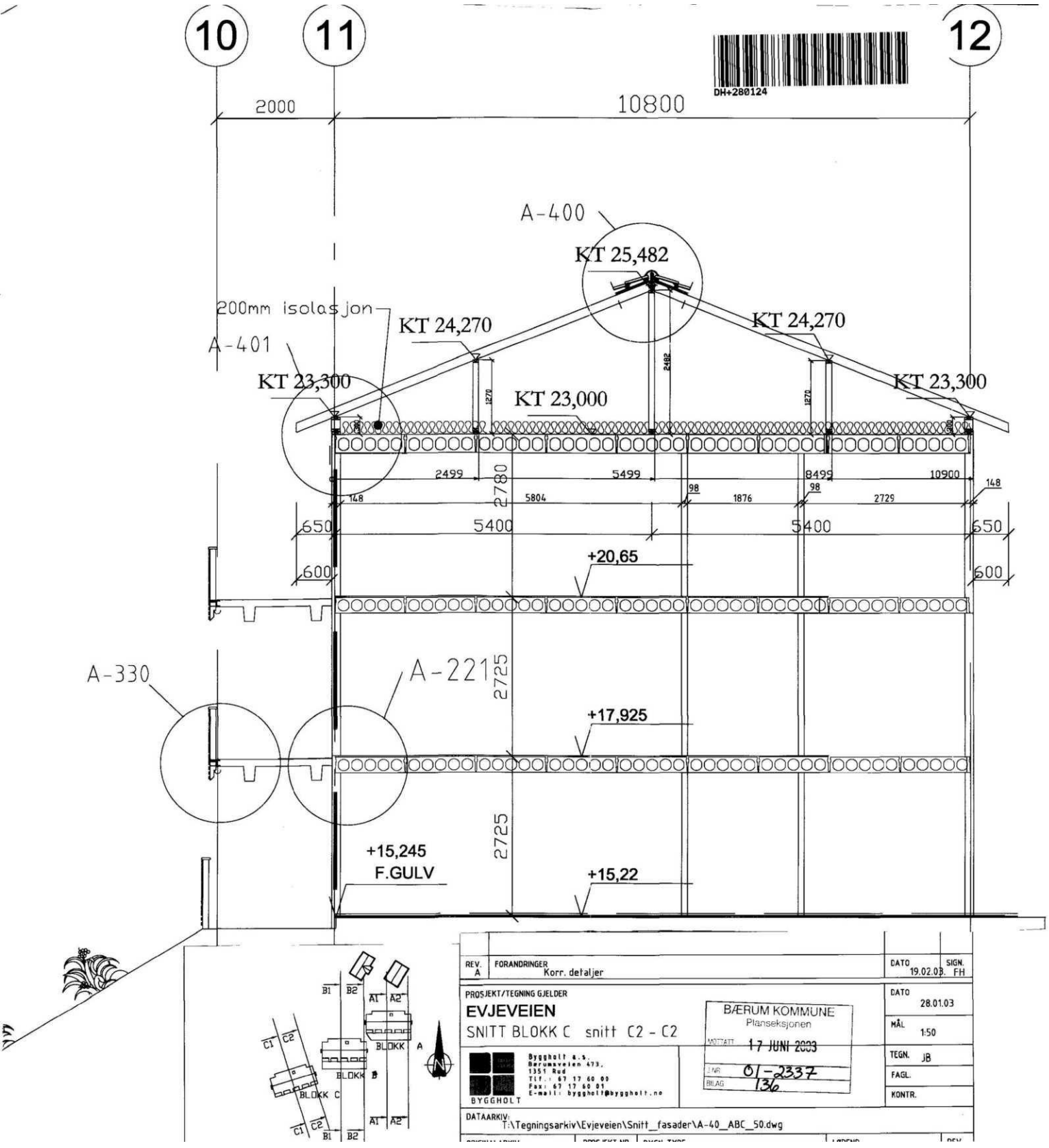
Ruggerud A/S
Sjølyst plass 1/13,
0278 Oslo
Tlf.: 67 12 40 00
Fax: 67 12 40 10
E-mail: ruggerud@ruggerud.no
BYGGHOLT

DATAARKIV N:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Snitt_Fasader\A-41_ABC.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
27.6.96	107/02	BLOKK C	A-41_C	F



BLOKK B snitt B2-B2



DH+280124

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
A	Korr. detaljer	19.02.03	FH

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

EVJEVEIEN

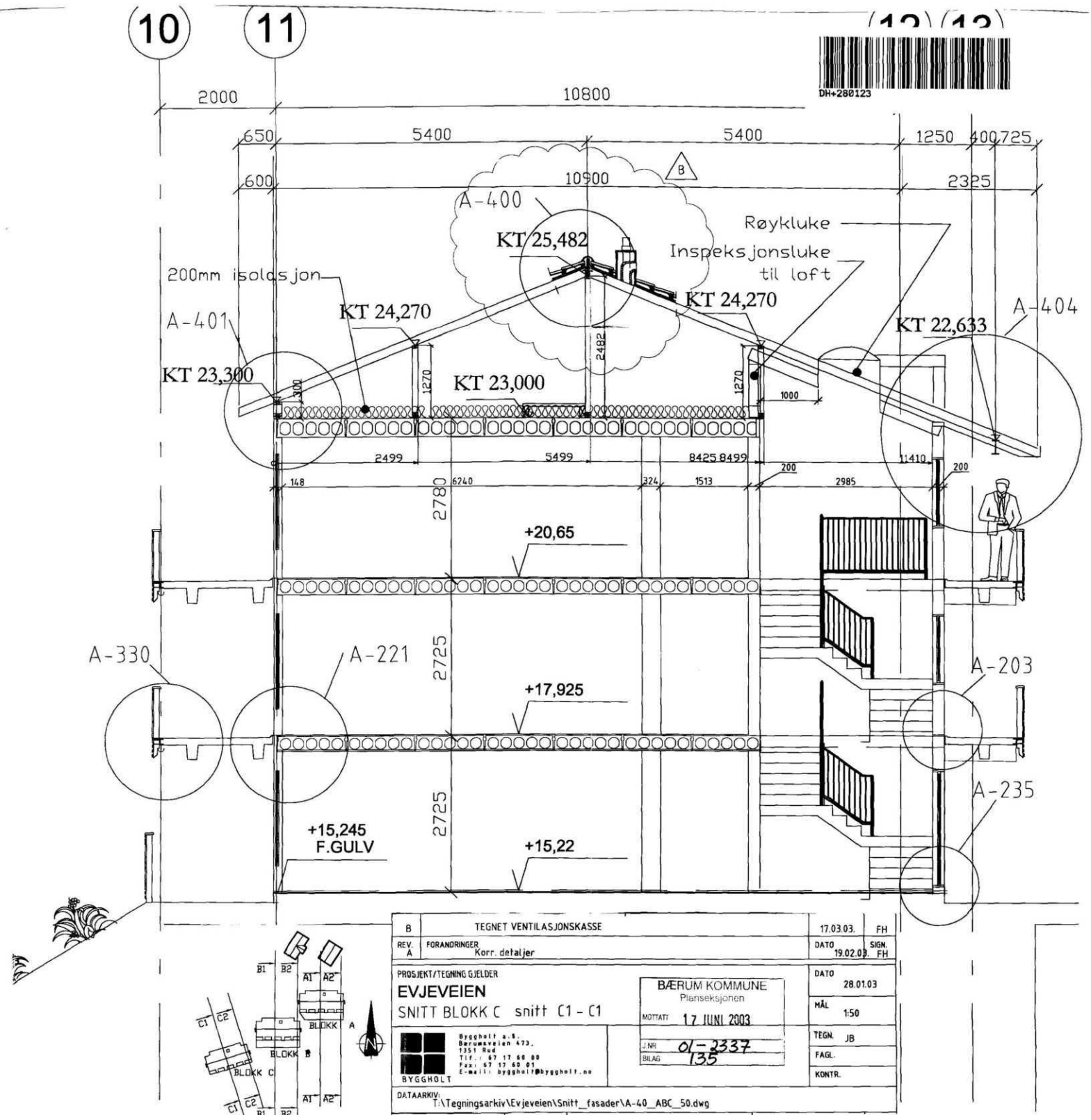
SNITT BLOKK C snitt C2 - C2

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 JUNI 2003
SAKSNR 01-2337
VEDLEGG 136

BYGGHOLT
Byggholt a.s.
Bærumsveien 473,
1351 Rud
Tlf.: 67 17 60 00
Fax: 67 17 60 01
E-mail: byggholt@byggholt.no

DATO	28.01.03
MÅL	1:50
TEGN.	JB
FAGL.	
KONTR.	

DATAARKIV: T:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Snitt_fasader\A-40_ABC_50.dwg



B	TEGNET VENTILASJONSKASSE	17.03.03.	FH
REV. A	FORANDRINGER Korr. detaljer	DATO 19.02.03.	SIGN. FH

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

EVJEVEIEN

SNITT BLOKK C snitt C1 - C1

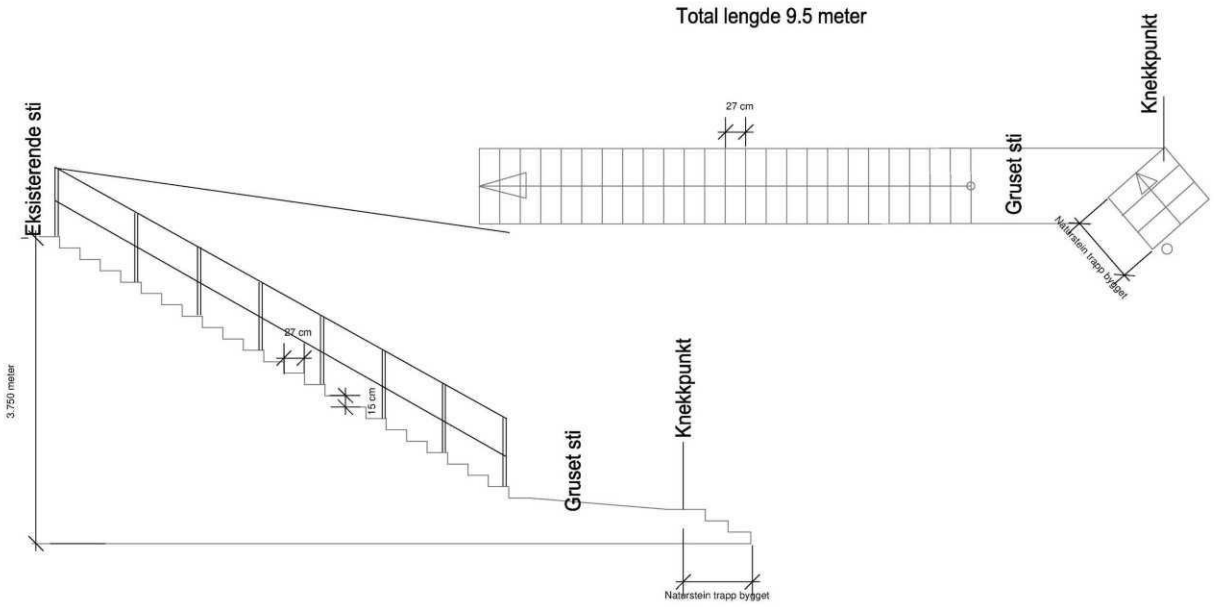
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 JUNI 2003
J.NR 01-2337
BILAG 135

BYGGHØLT
Byggholt a.s.
Bærumsveien 473,
1351 Rud
Tlf.: 67 17 60 00
Fax: 67 17 60 01
E-mail: byggholt@byggholt.no

DATO	28.01.03
MÅL	1:50
TEGN.	JB
FAGL.	
KONTR.	

DATAARKIV: T:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Snitt_fasader\A-40_ABC_50.dwg


84/283
84/83
84/160
84/177
84/159
X 8300
BLOKK A A/3+U
GESIMSHØYDE 23.26
MØNEHØYDE 25.71
2 STK P-PLASSER
BLOKK B B/3+U
GESIMSHØYDE 23.26
MØNEHØYDE 25.71
PARK & LEK
SOLRIK GRESSPLEN
BLOKK C C/3
GESIMSHØYDE 23.69
MØNEHØYDE 26.14
SNUPLASS ASFALT
GRUSET GANGVEG
SOLRIK GRESSPLEN
INSPEKSJONSHUS
EKSISTERENDE TURSTI
SKOGSTERRENG
Kantstein
Kantstein BELEGG
Asfalt
Støttemur
Trapp
Gangvei
Tegnforklaring:
Offentlig vei
Fallretning for vann
Overvannsluk
Utebelysning
Eiendomsgrense
Grøft
N
Bryn Sveen
X 8900
X 8800
DWG-2003128
ENDRET LANDHØYDE PÅ LEKEPLASS OG PLANTEFELT VED BLOKK A 22.05.03
F ENDRING SV VEI, MUR, SØPPELSKJR, OV.SLUKER,TERRENGKOTER OG BEPLANTNING 09.04.03 JVS
E LAGT INN OFF VEI OG FLYTTET OV.SLUKER 23.01.03 JB
D JUSTERT OG LAGT TIL FLERE HØYDEKOTER, JUSTERT KJØRBER OG FALLPILER 21.10.02 LAW
C TATT BORT OG FLYTTET OV.SLUKER 21.10.02 JB
B JUSTERT BLOKKER 27.08.02 JB
A JUSTERT UTOMHUSPLAN PARKERING OG PLANTER 04.06.02 OD
REV. FORANDRINGER DATO SIGN.
PROSJEKT/TEGNING GJELDER
EVJEVEIEN
UTOMHUSPLAN
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og byggesak
MOTTATT 17 JUNI 2003
01-2337
37
DATO 24.05.02
MÅL 1:200
TEGN. JB
FAGL. JB
KONTR. FB
BYGGHOLT
REGION OSLO TLF: 67141000
REGION VESTFOLD TLF: 33360300
REGION ØRSTAD TLF: 70063350
REGION BERGEN TLF: 55388440
DATAKODE: X:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Utomhus\A-01_200
ORIGINALFORMAT PROSJEKT NR. 501100 BYGN. TYPE Blokk
LØPENR. A-01_200
REV. G



REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

EVJEVEIEN

Terrengtrapp snitt

BYGGHOLT

REGION OSLO
REGION VESTFOLD
REGION GRENLAND
REGION BERGEN

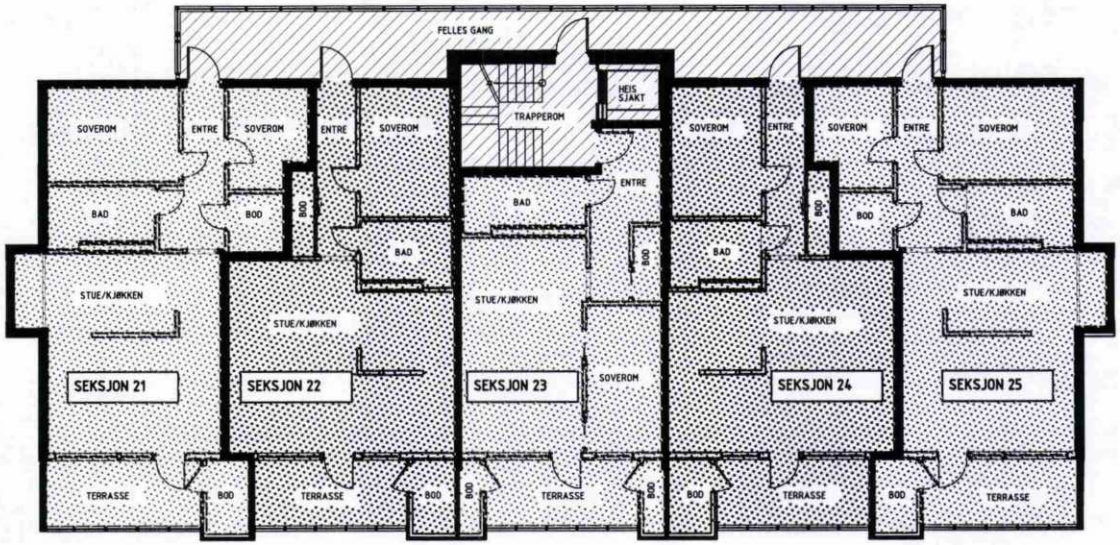
DATO	8.8.11
M?L	1:50
TEGN.	ALE
FAGL.	F?
KONTR.	F?

DATAARKIV: T:\Tegningsarkiv\Evjeveien\Utomhus\A-1_200.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LTPENR.	REV.
NNCNN	501700		A-02_200_A3	0

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/26930/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 09:23



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 JUNI 2003
J.NR. 03-1802
BILAG 9

MÅLESTOKK 1:200

0 1 2 3 4 5m

BYGGHOLT

SIGN. : .....

DATO : 11.06.2003

Tegnforklaring :

Fellesareal

Seksjon

Grense mellom seksjoner

Evjeveien
1338 SANDVIKA
Gnr. 84, Bnr. 73
Blokk B, plan 2.etg
Seksjonering

Evjeveien 4

Nabolaget Evje - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Evje Totalt 11 ulike linjer	2 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 1 km
Gjettum Linje 3	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Epleskogen barnehage (0-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 167 barn	9 min 0.7 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	10 min
Joker Sandvika Stasjon	11 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	9 min
Valler videregående	7 min
FitnessRoom Sandvika	10 min
Mudo Sandvika	13 min

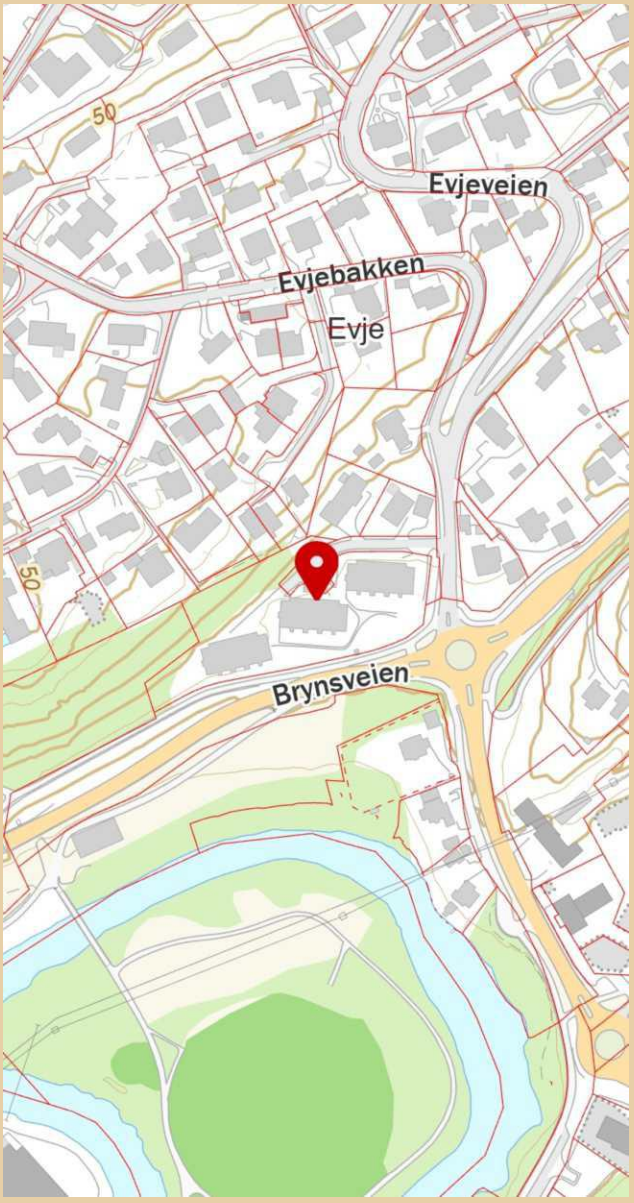
Støynivået
Lite støynivå 92/100

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 4, 1338 Sandvika
Gnr. 84, Bnr. 73, Snr. 23, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260375

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.
