PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

CLAUDE MONETS ALLE 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Claude Monets alle 22 , 1338 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 52, bnr. 130, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.01.2025 **Rapportdato:** 13.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1648 **Referansenummer:** GT9276

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1998. Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje og inneholder følgende rom: Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som bra ivaretatt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

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: 1998

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Vegger med konstruksjoner i betong, fasader med teglstein.

Flatt tak i betongkonstruksjoner tekket med folie/papp. (ikke besiktiget av takstmann)

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm fra byggeår.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Sørvendt fransk balkong. Rekkverk i stål ca 1,03 m høyde.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, vinylbelegg og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt betong, laminatplater og fliser.
Overflater tak med: Malte betongelementer.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av lakkerte fyllingsdører.

Det er montert portelefon.
Det er montert garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert personheis.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 1998. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV perm fra utbygger.

Veggene har fliser. Tak med malte betongelementer.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. (Regulator for gulvvarme er plassert i luke i boden.)

Det er plastsluk. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket eller annet sted på badet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminatplater.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (Motor og styring er plassert i kjøkkenventilator/overskap.)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i bod. Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i rørskapet.
Varmtvann via felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er synlig via luke i boden. (Røret er pakket inn i isolasjon.) Avløpsrør forøvrig i plast.

Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegg.

Vannbåren radiatorvarme i leiligheten og vannbåren gulvvarme på badet via felles opplegg for bygget. Regulator for badet er plassert i luke i boden.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i fellesoppgang. Sikringsrekke med automatsikringer. Strømmåler og Kursfortegnelse i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

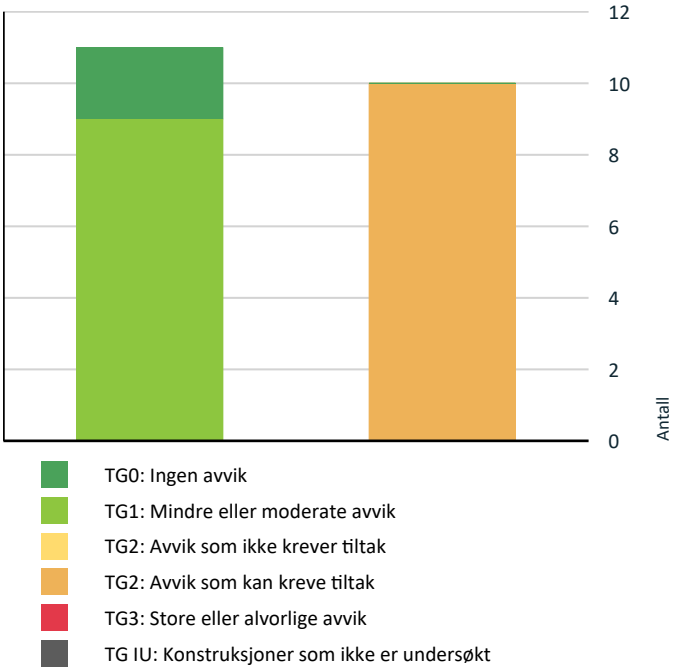
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Dersom det er felles bygningsdeler som vurderes i særskilt tilknytting til boligen vil dette nevnes og vurderes.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke normalt for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm fra byggeår.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt fransk balkong. Rekkverk i stål ca 1,03 m høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, vinylbelegg og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt betong, laminatplater og fliser.
Overflater tak med: Malte betongelementer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av lakkerte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1998. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV perm fra utbygger.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Tak med malte betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observert fliser med "bom" på betongvegg i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. (Regulator for gulvvarme er plassert i luke i boden.)

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Med tett avslutning mot gulv fra dusjen har ikke lekkasjevann utenfor dusjen mulighet til å nå sluket før det kan oppstå lekkasjer ut av badet.

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning. Det må forventes utskifting av løse fliser og fliser med sprekk.

Det bør etableres tett avgrensing ved terskel minimum 25 mm over topp slukrist.

For å få TG0-1 må fallforhold utbedres.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket eller annet sted på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken, vaskemaskinavløp og toalett.)

Ved funksjonstest av dusjen stiger vann raskt i sluket og renner sakte ut.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluk må stakes opp for å ivareta funksjonalitet. Dersom vann blir stående høyt i sluket øker risiko for lekkasjer.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser med hensyn til å kartlegge om det er tettesjikt på badet og hvilke type tettesjikt dette er.

Det bør etablere tettesjikt ved rørgjennomføring.

Ved videre bruk av badet anbefales det å installere tett dusjkabinett. Vær likevel klar over at det er forhøyet risiko for lekkasjer ved bruk av bad uten tettesjikt eller med tettesjikt som har passert forventet brukstid.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 av dusjdøren har løsnet fra føringsskinne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjdør må festes i henhold til monteringsveiledning.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom. Det er ikke mulig å utføre fuktmåling på grunn av konstruksjon med stålstender. Det ble observert symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser. (Det ble målt relativ luftfuktighet med probe i konstruksjonen. Målingerviser 84% rf ved temp 7,2 grader. Dette ansees som forhøyet med fare for skadeutvikling. (Det ble ikke observert skadesymptomer på befaringen.)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak må forventes.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminatplater.

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

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (Motor og styring er plassert i kjøkkenventilator/overskap.)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i bod. Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i rørskapet.
Varmtvann via felles opplegg for bygget.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk. Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Rørskapet er ikke tett og har ikke sprutdeksel. Ved lekkasjer på systemet vil vann renne ut i boden.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør monteres skap som ivaretar lekkasjesikret løsning.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er synlig via luke i boden. (Røret er pakket inn i isolasjon.) Avløpsrør forøvrig i plast.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegg.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarme i leiligheten og vannbåren gulvvarme på badet via felles opplegg for bygget. Regulator for badet er plassert i luke i boden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i fellesoppgang. Sikringsrekke med automatsikringer. Strømmåler og Kursfortegnelse i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998 Nytt anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Såvidt jeg vet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på eller informasjon om el-anlegget. Det har ikke vært ført tilsyn etter oppføring. Utvidet el-kontroll av anlegget med tilhørende retting anbefales.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

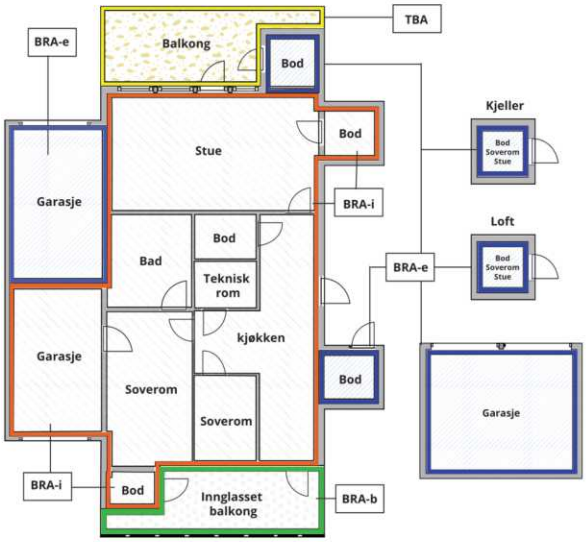
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	55	4		59	
SUM	**55**	**4**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Bod	Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	1

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	130		76	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Claude Monets alle 22

Hjemmelshaver
Dahl Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Sandvika sentrum, med enkel tilgang til offentlig kommunikasjon via buss og tog, det er under et kvarters reisetid med tog til Oslo. Kort vei til dagligvare og varierte shoppingtilbud på Sandvika Storsenter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod utenfor leiligheten i 5 etasje på ca 3,7 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.01.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.01.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Kristoffer Skau Kleven	12.01.2018	Tilstandsrapport ved forrige salg	Gjennomgått	10	Nei
Ragnar Evensen		Perm med brukerinformasjon/FDV fra entreprenør. Ikke gjennomgått i detal av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler Morten Bjørgum	28.03.2025	Skjembilde av byggemeldte tegninger. (Oversendt av megler.)	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.01.2025	
2	25.01.2025	
3	13.01.2025	Oppdatert etter mail med opplysning om barnnslukningsutstyr/røykvarseler og byggemeldt tegning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GT9276

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250002

Selger 1 navn
Torbjørn Dahl

Gateadresse
Claude Monets alle 22

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1338

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250002

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det hender skjeggkre er på badet. Det er satt opp felle.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks på parkering.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250002

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Legges fram på neste generalforsamling.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250002

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250002

E-Signing validated

secured by nets

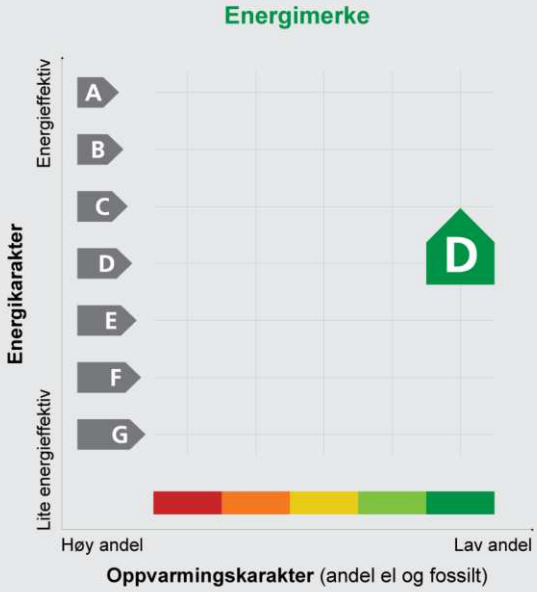
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Dahl	1d1b4803d27bc2f235a9e9c c4762a18dec3c3901	13.01.2025 09:04:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250002

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Claude Monets alle 22
Postnr	1338
Sted	SANDVIKA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	52
Bnr.	130
Seksjonsnr.	76
Festenr.	
Bygn. nr.	18592355
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-847024
Dato	16.01.2018



Eier	Per Landberg
Innmeldt av	Maren Nordbekk

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Claude Monets alle 22
Postnr/Sted: 1338 SANDVIKA
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.01.2018 16:55:26
Energimerkenummer: A2018-847024
Ansvarlig for energiattesten: Per Landberg
Energimerking er utført av: Maren Nordbekk

Gnr: 52
Bnr: 130
Seksjonsnr: 76
Festenr:
Bygnnr: 18592355

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

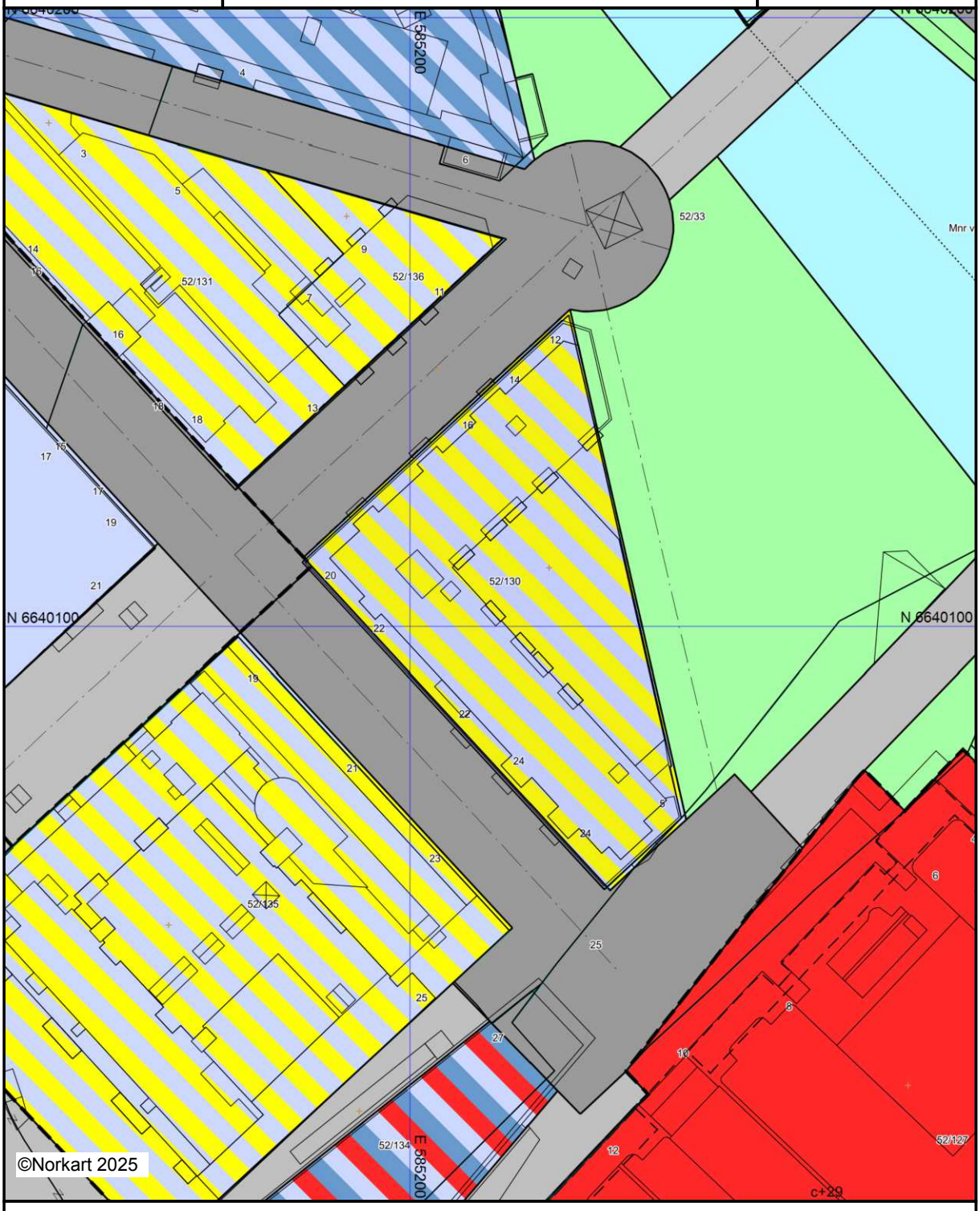
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 52/130/0/76
Adresse: Claude Monets alle 22
Dato: 25.03.2025
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

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Torg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

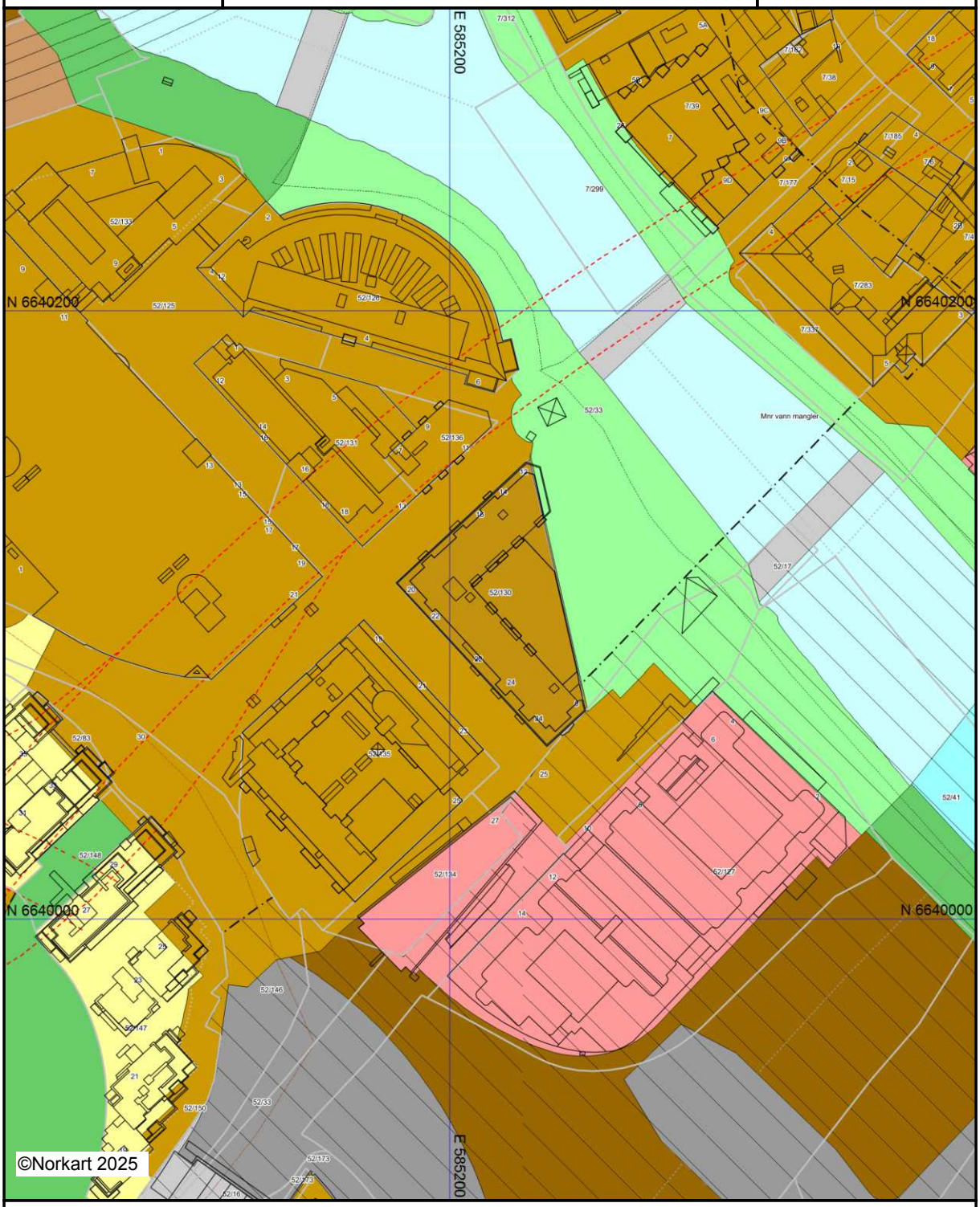
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/130/0/76
Adresse: Claude Monets alle 22
Utskriftsdato: 25.03.2025
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



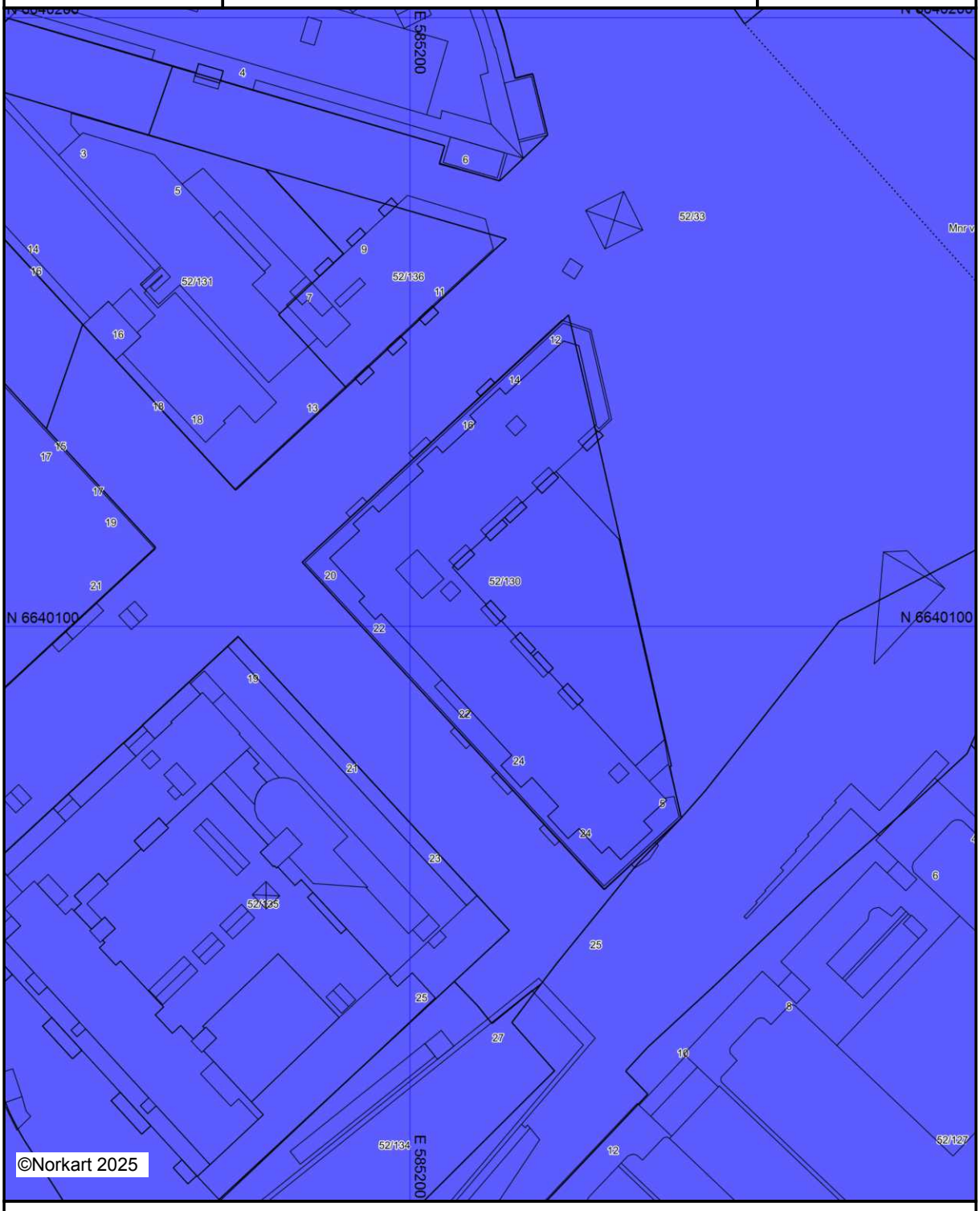
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 52/130/0/76
Adresse: Claude Monets alle 22
Utskriftsdato: 25.03.2025
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: 25.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	76
Adresse	Claude Monets alle 22, 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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 837 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 2 837 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)

Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende
	Delareal 2 790 m^2 **Arealbruk** Annet byggeområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 791 m^2 **Formål** Bolig/Forretning **Feltnavn** Kv. E
	Delareal 47 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** T2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

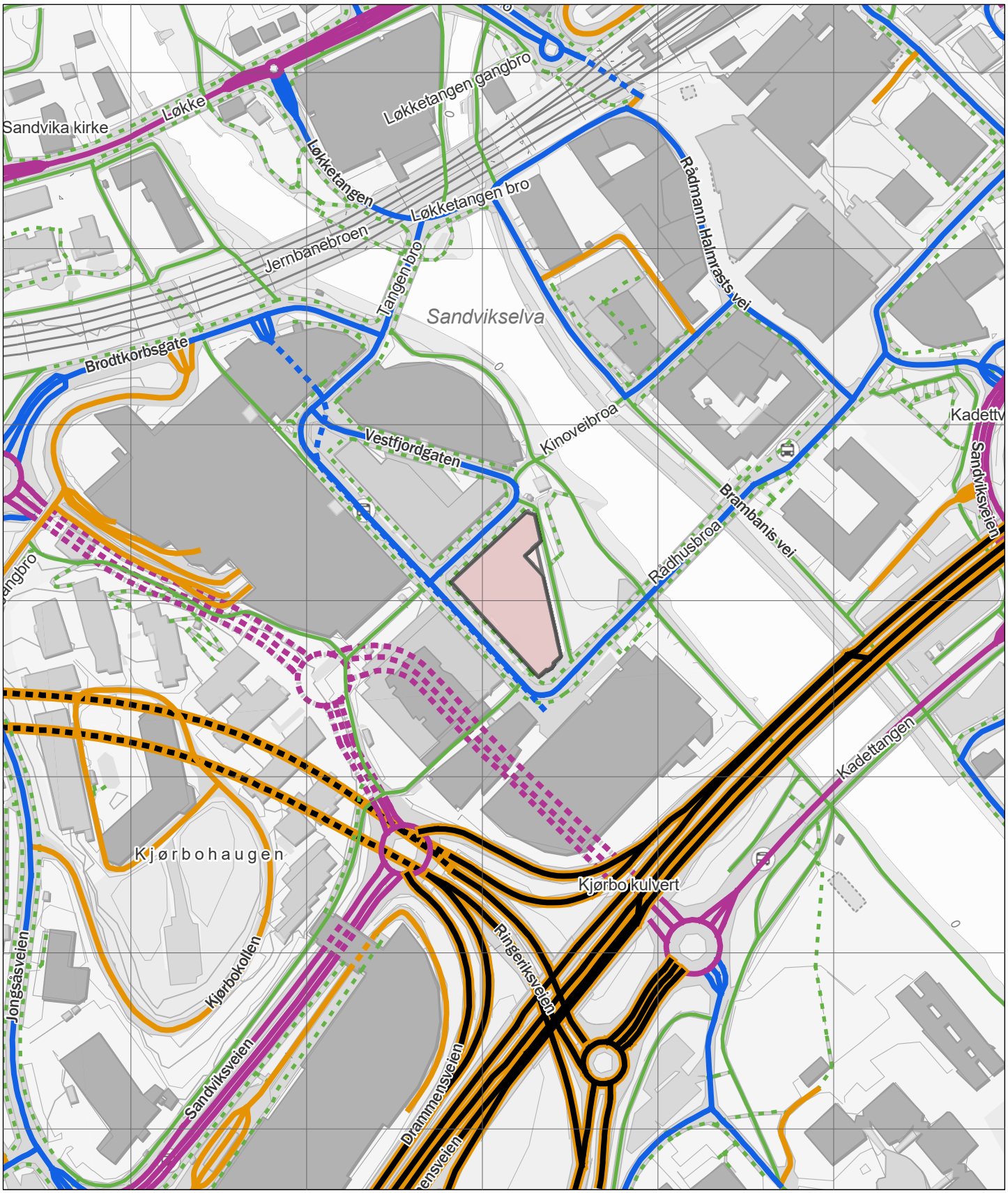
Id	1991032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991032)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9026/1991032.pdf

Id	1992010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1992010)
Navn	SANDVIKA VEST FELT G, J OG N
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9031/1992010.pdf

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 52/130/0/76
Adresse: Claude Monets alle 22, 1338 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**52**	Bnr:	**130**	Fnr:		Snr:	**76**
Adresse:	**Claude Monets alle 22, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
96/2604	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

14040800098K0796261

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

EVENSEN, RAGNAR
POSTBOKS 81, LILLEAKER

0216 OSLO 2

HENRIKSEN, BJØRN

STORDAMVEIEN 46
0671 OSLO 6

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	Jnr.96-2604	9. desember 1998

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER FOR LEILIGHETER OPPGANG B.

FORRETNINGS-OG BOLIGBLOKK KVARTAL E PÅ GNR. 52 BNR. 130
BYGGEPLASSADRESSE: SANDVIKA VEST KVARTAL E
TILTAKSHAVER: EVENSEN, RAGNAR

Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 031298.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

1. Ventilasjonsanlegget må innreguleres og rapport sendes planseksjonen.

2. Heis som betjener oppgang B må ferdigstilles. Mangler registrert ved ferdigbefaring med heiskontrollen må utbedres.

3. Utearealet må ferdigstilles rundt bygget. Pr. dato foreligger ikke utomhusplanen i godkjent stand. Evt. bemerkninger fra avdeling for natur- og idrettsforvaltning til innsendt utomhusplan må etterkommes.

4. Det forutsettes at alle horisontale og vertikale gjennomføringer i brannskiller er tettet og utført i henhold til byggeforskrift kap. 30:621 og 47:42.

5. Brannvesenets stigebil skal til enhver tid være sikret lett adkomst. Det må etableres oppstillingsplass for

14040800898K879626Z

stigebil på gangvei i parken i henhold til avtale med brannvesenet.

6. Det må monteres brannslange i alle leiligheter, og skapdør for brannslange må merkes.

7. Det må monteres barnesikring på vinduer i alle leiligheter, jfr. byggeforskrift. kap. 43:23.

8. Tekniske innstallasjoner(Rør, elktro) må ferdigstilles.

9. Det må anbringes nødvendig antall røykvarslere i hver leilighet.

10. Adkomst og innvendige kommunikasjonsveier skal være brukbare for orientings- og bevegelseshemmede. Bla. må dører være justert slik at manuell åpning kan skje med en kraft på maksimum 20 N(2,0kg.)

11. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105, og kommunestyrets vedtak av 25 april 1967.

12. Det forutsettes at brannalarmanlegget er prøvet og funnet i orden, og at alle punkter er detektert.

Pkt. 2, 4 -9, 12, er meldt utbedret jfr. brev av 081298 og 091298 fra Ragnar Evensen AS, med vedlegg. Innregulering av ventillasjonsanlegg forutsettes ferdigstilt for alle leiligheter før disse tas i bruk
Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 01.02.99.
Midlertidig brukstillatelse meddeles.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.
En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115. Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Kjersti Nilsen
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

14040800029BK07962G4

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

EVENSEN, RAGNAR
POSTBOKS 81, LILLEAKER

0216 OSLO 2

HENRIKSEN, BJØRN

STORDAMVEIEN 46
0671 OSLO 6

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	Jnr.96-2604, 375	25. januar 1999

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER FOR LEILIGHETER OPPGANG C MED UNNTAK AV LEILIGHET C34 OG C62.

FORRETNINGS-OG BOLIGBLOKK KVARTAL E PÅ GNR. 52 BNR. 130
BYGGEPLASSADRESSE: SANDVIKA VEST KVARTAL E
TILTAKSHAVER: EVENSEN, RAGNAR

Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 140199.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

1. Revidert takplan må innsendes.

2. Dokumentasjon for at frikjøpsbeløp for parkering kr. 1.300.000,- er innbetalt til Bærum kommune kontonr. 62190542179 må innsendes. Innbetalingen må merkes med "frikjøp parkering"

3. Heisen som betjener oppgang C må ferdigstilles, og driftstillatelse må foreligge før heisen tas ibruk.

4. Ventillasjonsanlegget må innreguleres og rapport sendes planseksjonen.

5. Det forutsettes at alle horisontale og vertikale gjennomføringer er tettet og utført i henhold til byggeforskrift kap. 30:62 og 47:42.

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

1404038B0B9BKB79B2965

6. Det må innsendes en endelig kontrollrapport over hele alarmanlegget. Foreløpig bekreftelse på at brannalarmanlegget er prøvet og mangler bemerket ved prøving/kontroll er utbedret aksepteres inntil videre.

7. Det må monteres barnesikring på vinduer i alle leiligheter, jfr. byggeforskrift. kap. 43:23.

8. Adkomst og innvendige kommunikasjonsveier skal være brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Inngangspartiet må ferdigstilles og utformes mht. til dette kravet, jfr. byggeforskrift kap. 23.2

9. Forskriftsmessig husnummer skilt må settes opp.

10. Toalett må tilkoples i leilighet C51

11. Leilighet C62 må ferdigstilles med kjøkken etc.
Leilighet C34 må utbedres mht. vannlekkasje

12. Det må settes opp henvisningskilt i trapperom oppgang C for rømningsvei fra garasje.

13. Det må være forsvarlig adkomst for feier. Pipe må utstyres med anordning slik toppen er mulig å nå for feier, jfr. byggeforskrift kap. 49:333. Det vises også til forskrifter om brannvern og arbeidstilsynets forskrifter om stillaser, stiger og arbeid på tak mv.

14. Alle tekniske innstallasjoner må ferdigstilles.

15. Alle utvendige arbeider og fasader må ferdigstilles

16. Uthengskilt ved forretningen Oxbow er ikke i samsvar med skiltplanen og må fjernes.

Pkt. 3 - 10, 12, 14 er meldt utbedret jfr. brev av 210199 og 250199 m. vedlegg. Innreguleringsprotokoll for ventillasjonsanlegg og endelig kontrollrapport over brannalarmanlegget må innsendes.
Frikjøpsbeløp parkering(pkt. 2) må betales innen 010299
Frist for å rette øvrige mangler settes til 010399.

Midlertidig brukstillatelse meddeles for oppgang C med unntak av leilighet C34 og C62.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.
En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115.

Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Kjersti Nilsen
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

Regnskapskontoret v/ Bye Andersen

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

RAGNAR EVENSEN
PB. 6607 ETTERSTAD

0661 OSLO

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
Plansk. 24	1996-2604	31.12.1999
	BILAG 443	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHET C34 OG C62.

FORRETNINGS-OG BOLIGBLOKK KVARTAL E PÅ GNR 52, BNR 130
TILTAKSADRESSE: SANDVIKA VEST KVARTAL E
TILTAKSHAVER: EVENSEN, RAGNAR

Det vises til besiktigelse av leiligheter oppgang C foretatt 140199, og Deres brev 230399 om utbedring av mangler på leilighet C62 og C34, vårt bilag 401.

På bakgrunn av tilbakemeldingen fra Ragnar Evensen om at manglene ved de to leilighetene er utbedret, meddeles midlertidig brukstillatelse for leilighet C34 og C62. For øvrig vises det til midlertidig brukstillatelse med liste over mangler for resten av oppgang C av 250199.

En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115. Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

For Plansjefen

Gunvor Bjørnsen
Avdelingsleder

Kjersti Nilsen
Saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr: NO 935 478 716

Skatteetaten

Dato
26.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 52 Bnr 130 Fnr 0 Snr 76

Eiendommens adresse:

Claude Monets alle 22, 1338 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 083 863
Som sekundærbolig:	kr 4 335 453

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250002 . Vår ref.: 1810-1-076 Dato: 26.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkgården
Organisasjonsnr:	981369548
Seksjonseier:	Dahl, Torbjørn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	076
Adresse:	Claude Monets Alle 22, 1338 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	76
Gnr.	52
Bnr.	130

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82406184.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har ikke langsiktig gjeld. Se for øvrig sameiets regnskap med noter.
Sameiet består av 99 seksjoner, hvorav 3 er næring og 5 er garasjer. Alle boligseksjoner i sameiet eier andel av garasjeseksjon 2 eller 5. Andelen må overskjøtes sammen med seksjonen. Vi ber om å få oversendt kopi av tinglyst skjøte. Tomten eies av sameiet. Dyrehold er tillatt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 180,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bilplass	367,00	
Fellesutgifter	2 813,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	752,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	26 122,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKGÅRDEN

1. Fellesarealene (som er uteområder, garasje, trappeoppganger samt korridorer) må ikke benyttes til hensettelse av gjenstander, slik at det er til sjenanse eller til hinder for andre beboere.

2. Felles dører, også til boder og garasje, skal alltid holdes låst.

3. Det er ikke tillatt å montere antenner, montre, stativer o.l. utenfor leilighetene uten styrets skriftlige samtykke. Oppsetting av paraboler eller annet utstyr på balkongene skal godkjennes skriftlig av styret. Styret kan forlange at ulovlig oppsatt utstyr fjernes av sameier.

4. Det skal utøves tilbørlig aktelse ved selskapelighet, bruk av musikkanlegg og andre aktiviteter som kan være til sjenanse for andre sameiere. Mellom kl. 23.00 og 07:00 skal det tas særlige hensyn for ikke å være til sjenanse. Støyende aktiviteter skal ikke finne sted på søn- og helligdager.

5. Enhver forurensning av fellesområdene i og rundt bygningene er forbudt. Husholdningsavfall som matavfall, papir og plast plasseres i søppelrommene. Alt annet avfall, som pappemballasje, isopor og plast etter oppussing og møbelanskaffelser, samt alle materialer etter oppussing, må beboerne selv få kjørt bort. Glass, metallbokser og annet metall må beboerne selv bringe til de kommunale innsamlingspunktene.

6. Beboere i Kinoveien 14 har avfallsrom like innenfor garasjeporten i U1. Beboere i Claude Monets allé 22 og Arnold Haukelands plass 5 har sitt avfallsrom innenfor gjesteparkeringen i 2U, og disse har ikke lov til å bruke søppelrommet som er reservert for Kinoveien 14. Husholdningsavfall skal emballeres og legges i søppelcontainere. Papp-og papiravfall fra husholdningen legges i egne containere, og pappesker må skjæres opp eller brettes sammen for å ta så lite plass som mulig. Plast legges i gjennomsiktige sekker i søppelrommene. Søl rundt søppelcontainere skal unngås.

7. Det er forbudt å riste tepper, ryer, sengetøy o.l. over rekkverk på balkonger eller ut av vinduer. Kullgrill skal ikke benyttes på balkonger.

8. Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til vasking av biler eller oppbevaring av gjenstander som ikke tilhører egen bil. Sykler henvises til egne oppstillingsplasser.

9. Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, eventuelle leietakere og andre personer sameieren har gitt adgang til bolig eller eiendommen forøvrig.

10. Sameiere er erstatningspliktige for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

11. Styret har rett til strakstiltak og kan bringe saken opp på neste sameiermøte.

Vedtatt i ordinært sameiermøte 29.april 1999.

Revidert i årsmøtet 21.mars 2013.

Vedtekter
for
Sameiet Parkgården

Gnr. 52, bnr. 130 – Bærum Kommune

§ 1
Eiendommen, eierforholdet og formål

Sameiets navn er Sameiet Parkgården. Sameiets organisasjonsnummer er 981 369 548

Eiendommen gnr. 52, bnr. 130 i Bærum kommune skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiet består av tre deler:

- 91 stk. boligseksjoner med totalt areal (BRA) 7.190 kvm.
- 3 stk. næringsseksjoner med totalt areal (BRA) 1.937 kvm.
- 5 stk. garasjeseksjoner med totalt areal (BRA) 4.150 kvm. Hvor av 3 stk. seksjoner med totalt areal 3.045 kvm tilhørende boligseksjonene og 2 stk seksjoner med totalt areal 1.105 kvm tilhørende næring.

Til hver seksjon knytter det seg eksklusiv bruksrett til den bolig- eller næringsseksjon som seksjonsnummeret angir samt eventuelle tilleggsdeler så som boder og balkong/terrasser etc..

Eierbrøken baserer seg på seksjonens BRA areal som også legges til grunn ved stemmeavgivning.

Boligseksjonenes garasjeseksjoner fordeles på boligseksjonene i henhold til de enkelte boligseksjoners bruksrett i garasjeanlegget. Totalt er det 102 bruksretter til garasjeplasser, hvorav 80 boligseksjoner har bruksrett til 1, og 11 boligseksjoner i 6. etasje har bruksrett til to garasjeplasser. Den totale eierbrøk for en individuell boligseksjon er lik boligseksjonens BRA areal pluss 1/102 del (2/102 deler for 11 boligseksjoner) av totalt BRA til garasjeseksjonene tilhørende boligseksjonene.

Ved fordeling av fellesutgifter brukes seksjonenes BRA samt antall garasjeplasser som nærmere beskrevet i § 3.

Seksjonseierne hefter proratarisk etter eierbrøkens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet, bruk og råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende tilleggsdel. Alminnelige strømuttak i garasjer kan ikke brukes til lading av EL-bil.

Overdragelse skal meldes skriftlig til styret eller sameiets administrasjonsorgan. Tilleggsdeler til seksjonen kan ikke overdras uten sammen med den tilhørende hoveddel (leilighet/næringslokale).

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtaler om utleie av bolig, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Utleie av boligseksjon skal skriftlig meddeles styret.

Næringslokalene tillates også benyttet til serveringsformål med skjenkerett, forutsatt at det etableres tilfredsstillende avtrekk som skal føres over tak og at fettutskiller for avløp installeres. Næringslokalene har rett til å ha skilt på fasade. Skilt kan ikke dominere fasaden i størrelse og fargebruk. All skilting forutsettes godkjent av rette instanser hos Bærum kommune.

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødighet eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Boligseksjonene må bare benyttes til boligformål. Likeledes kan ikke fellesarealene benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det avgrensede utearealet i gårdsrommet er kun til benyttelse for boligene.

Hver seksjonseier skal ha fri adgang for seg og sine leietagere til sine lokaler og installasjoner for å ivareta en vanlig og forsvarlig bruk, drift og vedlikehold.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Tiltak må bekostes av den aktuelle seksjonseier/beboer.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3
Felleskostnader og panterett

Driften av sameiet skal legges opp slik at de respektive eiere av boliger, næringslokaler og garasjeplasser i størst mulig grad påvirker sin egen drift og i størst mulig grad selv utfører og bekoster eget vedlikehold.

Ved fordeling av felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal følgende forhold legges til grunn:

- Garasjeseksjonene skal kun belastes egne kostnader forbundet med drift, inklusive oppvarming, vedlikehold og andel forvaltning/forretningsførsel.
- Drift og vedlikehold av heiser skal kun belastes de deler av sameiet som benytter den enkelte heis.
- Drift og vedlikehold av trapper og fellesarealer som kun benyttes av bolig- eller næringsdelen, skal alene belastes denne part.
- Vedlikehold av balkonger/terrasser skal kun belastes de seksjonseiere som har tilgang til

disse balkongene.

- Bolig- og næringsseksjonen forplikter seg til sin forholdsmessige andel av driftskostnadene ved servicegaten (som går under Claude Monets allé). Regulert ved egne avtaler med Veivesenet i Bærum Kommune.

Felleskostnadene fordeles på tre avdelinger: boligseksjonene, næringsseksjonene og garasjeseksjonene. Felleskostnadene til garasjeanlegget fordeles deretter over til over til bolig- og næringsseksjonene i henhold til antall parkeringsplasser som disponeres av bolig og næring. Felleskostnadene skal i størst mulig grad føres direkte på den avdeling som kostnaden tilhører. Kostnader som berører flere avdelinger fordeles i henhold til de relevante eierbrøkene.

Det skal innbetales månedlige felleskostnader av hver seksjonseier basert på det budsjett som utarbeides for sameiet hvert år.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 4
Forsikring

Sameiet tegner forsikring som dekker bygget, ansvar og naturskade, samt evt. andre lovpålagte forsikringer. Øvrige forsikringer – herunder avbrudd – dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 5
Vedlikehold

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

Dette omfatter fullverdig indre vedlikehold og fornyelse av seksjonen, herunder innvendig del av vinduer, vinduskarmer, balkongdører, balkongers bruksdel og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter for øvrig slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør fra forgreningspunktet i seksjonen og ledninger fra og med seksjonens sikringsskap

i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør til seksjonen

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameiet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Skader på eiendommen som skyldes forsettlig eller grov uaktsom handling fra én av seksjonseierne, skal utbedres og bekostes av denne seksjonseier alene.

Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfull vedlikehold.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

For vann- og avløpsledninger regnes det innvendige vedlikehold fra og med forgreningspunktet til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes indre vedlikehold fra og med seksjonens sikringsboks.

Innvendige forandringer i seksjonene er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter, eller er til ulempe for andre seksjonseiere.

Arealer som i henhold til oppdelingsbegjæringen er garasjeseksjoner eller fellesarealer, men som alene benyttes av bolig-, nærings- eller garasjeseksjonene, skal vedlikeholdes av disse alene.

Ethvert øvrig ytre og indre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, utvendige fasader, tak, ytterside av vinduer og dører, såle, grunnmur, utenomhusarealer og lignende er sameiets felles ansvar.

Årsmøtet kan vedta at vedlikeholdskostnader for arealer eiet i felleskap av seksjonseierne skal belastes seksjonseierne i et engangsbeløp hver gang det er aktuelt.

Årsmøtet kan også vedta å opprette et fond til dekning av påregnelige vedlikeholdskostnader for disse arealer.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra styret er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Tiltak må bekostes av den aktuelle seksjonseier.

§ 7
Ventilasjon, el. strøm, fjernvarme og vann

Eiendommen har et antall felles inntak og målere for energi og varme, og fordeling av kostnader må foretas i henhold til særskilt avregning. Ved avregning av felles målere skal følgende fordeling legges til grunn:

Ventilasjon.

Garasjeanlegget ventileres av ett separat anlegg og tilhørende kostnader henføres denne enheten. Næringsarealene ventileres av to separate anlegg og tilhørende kostnader henføres denne enheten.

El. strøm, fjernvarme og vann.

- For næringsseksjonene er det egne målere for el. strøm, fjernvarme, fjernkjøling og vann som fordeles på disse.
- For boligseksjonene er det målere for fjernvarme og vann som viser det totale forbruk, som igjen fordeles på den enkelte boligseksjon beregnet etter eierbrøk (leilighetsstørrelse).
- Bolig- og næringsseksjonene plikter å betale sin forholdsmessige andel av oppvarming av gatevarme på egen tomt, dvs. i hovedsak utenfor inngangsparti og under arkade mot sydøst.

§ 8
Garasjeanleggene

Eiendommens garasjeplasser er utskilt i fem seksjoner på følgende måte:

- Garasjeplasser for bolig tre seksjoner
- Garasjeplasser for næring to seksjoner

Hver eier av garasjeplasser kan fritt forestå utleie av plasser. Sameiet godkjenner at garasjeplasser tilhørende næring, kan benyttes til kundeparkering for besøkende. Ved bruk av parkeringsplasser som kundeparkering og/eller offentlig parkering, må det etableres nødvendige innretninger slik at de øvrige garasjeplassene ikke blir berørt av denne bruken. Slike innretninger skal bekostes av den som utøver denne retten.

Driften av garasjeplassene ligger under sameiet, og forvaltes av dette. Kostnader til drift og vedlikehold avregnes etter de retningslinjer som er inntatt i disse vedtekter.

§ 9
Styre og styrets arbeidsoppgaver

Sameiet skal ha et styre som består av inntil fem medlemmer, hvor følgende fordeling av styremedlemmer legges til grunn:

- Eiere av boligseksjonene har rett til å utpeke tre medlemmer.
- Eiere av næringsseksjonene har rett til å utpeke ett medlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Dertil velges varamedlemmer.

Styremedlemmenes tjenestetid er 2 – to – år, likevel slik at det ved første ordinære generalforsamling trer to styremedlemmer tilbake og erstattes ved valg.

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65. ", disse vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet skal lederens stemme være avgjørende.

Styret kan ikke ensidig gjøre vedtak som er ensidig bindende for den enkelte seksjonseier, tatt hensyn til den virksomhet den enkelte seksjonseier bedriver. Således kan ikke styret gjøre vedtak til hinder for vanlig drift av næringsseksjonene, eller vedtak som hindrer utleie av leilighetene.

Det skal føre protokoll over styrets forhandlinger, og protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem. Det tilligger styret å ansette og si opp forretningsfører samt andre i sameiets tjeneste.

§ 10
Årsmøte

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med skriftlig varsel minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte avholdes etter styrets skjønn når det er nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelsesfristen er minst 3 og høyst 20 dagers skriftlig varsel.

Det kan innkalles til årsmøter per e-post. Seksjonseiere som ikke har e-post skal motta innkalling per ordinær post.

På det ordinære årsmøtet behandles:

1) Årsmelding fra styret.
2) Årsregnskap.
3) Budsjett for inneværende kalenderår til orientering.
4) Valg av styreleder.
5) Valg av øvrige styremedlemmer.
6) Valg av varamedlem.
7) Valg av medlemmer til eventuelle utvalg/komiteer
8) Valg av revisor.
9) Fastsetting av godtgjørelse til styre, varamedlem og revisor.
10) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsmøtets vedtak fattes ved å legge seksjonenes eierbrøk til grunn.

Det er adgang til å være representert på møter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

Årsmøtets kompetanse til å endre vedtekter, endre fordelingsnøkler m.v. følger av Lov om eierseksjoner.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede.

§ 11
Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12
Mislighold

Dersom den som eier en eller flere seksjoner av eiendommen, eller den som disponerer denne på eiers vegne, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte seksjonseiere, kan vedkommende pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Den som misligholder, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som det medfører. Ved manglende betaling av andel av fellesutgifter til rett tid, forbeholder sameiet seg retten til å kreve rente av skyldneren, jfr. forsinkelsesrenteloven, regnet fra forfall til betaling skjer. Påkrav om betaling som ikke etterkommes etter forutgående 14 – fjorten – dager skriftlig varsel regnet fra mottakelsen, kan betraktes som vesentlig mislighold fra skyldneren sin side.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 13
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseier, som har ervervet parkeringsplass, og som har nedsatt funksjonsevne, må rette søknad om bytte til styret. Dersom bytte av plass godkjennes og vedtas av styret, må berørte eier/bruksrettshaver av parkeringsplass rette seg etter styrets pålegg om bytting.

§ 14
Forståelse av vedtekter m.v.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås, og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

****

Vedtatt endret på årsmøte 30.03.2004, 16.04.2008 og 07.05.2019

PROTOKOLL

År 2024, den 11.april ble det holdt ordinært årsmøte SAMEIET PARKGÅRDEN på **Kommunegården, Sandvika.**

Årsmøte var innkalt ved skriv av 3.april 2024.

Tilstede var: 18 sameiere og 2 fullmakter.

Dessuten møtte: **Ulf B. Karlsen fra OBOS**

Sak 1: **Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt:

Geir Haug

Sak 2: **Godkjenning av stemmeberettigede**

Tilstede var: 19

Seksjonseiere: 18
Fullmektiger: 2

Sak 3: **Valg av protokollfører og 2 protokollvitner**

3.1 Valg av protokollfører:
Ulf B. Karlsen fra OBOS

3.2 Valg av 2 protokollvitner: Marie Fernholt og Helge Jordfald

Sak 4: **Godkjenning av møteinnkalling**

Vedtak: Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 5: **Årsberetning 2023**

Styrets årsberetning ble gjennomgått

Vedtak: Årsberetningen enstemmig godkjent

Sak 6: **Årsregnskap 2023**

Årsregnskapet ble gjennomgått

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Årets underskudd på kr.161.379,- føres mot egenkapitalen.

Transaction 09222115557515014260 Signed GH, HJ, MF

Sak 7: **Fastsettelse av honorar**

Vedtak: Styret bevilges et samlet honorar på kr.160.000,-

Sak 8: **Valg**

Følgende stod på valg.

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Geir Haug

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgt ble: Egil Noreen Moen

8.3 Valg av en repr. til valgkomite for 2 år

Valgt ble: Eivind Bryne

8.4 Valg av revisor

Valgt ble: BDO

Møtet hevet
Kl. 20:00

Helge Jordfald	Geir Haug	Marie Fernholt
Protokollvitne	Møteleder	Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1810

Sameiet Parkgården

Velkommen til årsmøte i Sameiet Parkgården

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

Dato for årsmøtet:
11. april 2024 kl. 18:00, Kommunegården Sandvika.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
5. Årsberetning 2023
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Parkgården

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

I tillegg velges 2 protokollvitner.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling er sendt i hht lovlige frister. Sakslisten fremgår av innkallingens side 2

Forslag til vedtak
Innkallingen og den fremlagte sakslisten godkjennes

Sak 5

Årsberetning 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått.

Forslag til vedtak
Styrets årsberetning godkjennes.

Vedlegg
1. Årsberetning 2024_v2.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
2. Årsregnskap og beretning 1810.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås til 160.000kr

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Haug

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Egil Noreen Moen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

SAMEIET PARKGÅRDEN

Styrets årsberetning for 2023

1. Styrets sammensetning

Funksjon	Navn	Valgt for	Fra seksjon
Styreleder	Geir Haug	2 år i 2022	Bolig
Styremedlem	Lars Norheim	2 år i 2023	Bolig
Styremedlem	Egil Noreen Moen	2 år i 2022	Bolig,
Styremedlem	Stein Ove Prestmo	2 år i 2023	Bolig
Styremedlem	Line Victoria B Røstgård		Næring

Forretningsfører har vært Obos Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Knut Thorseth.

2. Styrets aktiviteter

Alle styremedlemmer har hatt egne arbeidsområder med ansvar for gjennomføring og oppfølging. Det har gjennom året vært 8 fysiske styremøter, samt mye mail korrespondanse og beslutninger.
Styrets viktigste oppgaver foruten daglig drift og økonomioppfølging, er planlegging og oppfølging av gårdens vedlikehold. Styrets samarbeid med forretningsfører, vaktmester og leverandører fungerer godt.

Den siste heisen, i oppgang A, ble modernisert i 2023, det har vært en betydelig kostnad modernisere alle 3 heisene. Men vi håper at dette bidrar med mindre stopp og dertil kostnader.
Vi har byttet 1 port i garasje anlegget i U1 og enda minst en til må byttes på sikt.
Det er fortsatt ganske høye energikostnader som ser ut å forbli slik.
Vi har i lengre tid hatt mindre lekkasjer i hagen. Vi har ikke funnet kilden til dette og det har også kommet noen til. Mulig vi må forta en større omlegging der.

3. Styrehonorar

Honorar til styret for 2023 er på kr 160 000 totalt.
Næringsseksjonenes representant honoreres ikke av sameiet.

4. Årets resultat -

Årets resultat for sameiet er et underskudd på kr 161.379 kr.
Den vesentligste årsaken til årets negative resultat er høye energikostnader og kostander på heis og porter.
Styret foreslår at sameiets underskudd dekkes av egenkapitalen.

5. Sameiets økonomi

Sameiets egenkapital 31.12.2022 er kr 2.008.035 etter årets resultat.
Styret mener at egenkapitalen for sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

6. Planlagte utgifter i 2024 og 2025
Som nevnt i punkt 2 og i tidligere årsberetninger ser det ut som vi må sette av et betydelig beløp for å tette lekkasje fra hageanlegget. Styret følger opp lekkasjen løpende.
Taket vil trenge en utskiftning innen 5 år.
Vi har fortsatt problemer flere avløp som blir tette, primært av uriktig bruk.

7. Sameiets leverandører
Styret vurderer sameiets leverandører fortløpende.
OBOS Eiendomsforvaltning AS er sameiets forretningsfører.
Clean Service AS sørger for vaktmestertjenesten og rengjøring av trapper og ganger.
Energima AS besørger service på ventilasjonsanlegget og leverer energiforbruksdata.
Telia AS leverer TV og internettjenester.
Gården er forsikret i Gjensidige.

8. Energi og vann
En stor del av sameiets utgifter kommer fra forbruk av energi i form av strøm og fjernvarme.

9. Helse-Miljø- og Sikkerhet (HMS)
Det er innført rutiner som sikrer at sameiet overholder lovverket for HMS-arbeid i boligselskaper.

10. Miljøet i Sandvika
Sameiet er kollektivt meldt inn i Sandvika Vel. Det ligger ikke i styrets mandat å engasjere seg i saker utover det som er relatert til drift og vedlikehold av Parkgården. Derfor støtter styret arbeidet til Sandvika Vel med et uforpliktende medlemskap og oppfordrer alle beboere som har meninger og lyst til å delta på deres aktiviteter.

11. Overdragelser
Det har vært 5 eierskifter i sameiet 2023. Ved overdragelse av leiligheter får alle nye seksjonseiere velkomstbrev med informasjon om sameiet og henvises til Vibbo og vår hjemmeside hvor de finner husordensregler og branninstruks samt skjema for bestilling av skilt til postkasser og ringeklokker. Tilsvarende informasjon gis også til nye leieboere i utleide leiligheter.
Vi ønsker de nye beboerne velkommen til Parkgården.

Sandvika, 11.04.2024

Styret for Sameiet Parkgården

Geir Haug Styreleder	Lars Norheim Styremedlem	Egil Noreen Moen Styremedlem
Stein Ove Prestmo Styremedlem	Line Victoria B.Røstgård Styremedlem	

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Haug	Kinoveien 14
Styremedlem	Line Victoria Bøyum Røstgård	Professor Dahls Gate 16
Styremedlem	Egil Noreen Moen	Kinoveien 14
Styremedlem	Lars Petter Norheim	Claude Monets Allé 22
Styremedlem	Stein Ove Prestmo	Arnold Haukelands Plass 5

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Parkgården
Sameiet består av 91 seksjoner.
Sameiet Parkgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981369548, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
52 130

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

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

Transaksjon 09222115557513731737 Signert GH, EMM, LPN, SOP, LVBR

SAMEIET PARKGÅRDEN
ORG.NR. 981 369 548, KUNDENR. 1810

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5,772,694	5,464,783	4,411,724	5,968,500
Garasjer		0	564,152	0	0
Ladeinntekter EL-bil		19,250	0	0	24,000
Andre inntekter	3	640,709	491,376	12,600	44,000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6,432,652**	**6,520,311**	**4,424,324**	**6,036,500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21,855	-21,855	-19,740	-22,560
Styrehonorar	5	-155,000	-155,000	-140,000	-160,000
Revisjonshonorar	6	-27,925	0	-12,780	-19,978
Forretningsførerhonorar		-174,160	-161,995	-181,050	-182,868
Konsulenthonorar	7	-46,825	-6,240	0	-31,250
Drift og vedlikehold	8	-1,770,936	-1,526,974	-921,000	-1,301,065
Forsikringer		-372,741	-337,344	-462,583	-391,378
Kommunale avgifter	9	-1,019,902	-730,220	-782,154	-1,223,884
Varmtvann		0	-485,167	-324,400	0
Ladekostnader EL-bil		-5,825	0	0	-2,600
Energi/fyring	10	-2,137,153	-2,338,351	-1,751,000	-1,993,600
TV-anlegg/bredbånd		-303,813	-261,355	-295,000	-303,813
Andre driftskostnader	11	-617,626	-570,967	-220,725	-670,833
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6,653,761**	**-6,595,468**	**-5,110,432**	**-6,303,829**
DRIFTSRESULTAT		**-221,108**	**-75,157**	**-686,108**	**-267,329**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	59,729	66,003	21,000	60,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**59,729**	**66,003**	**21,000**	**60,000**
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**-161,379**	**-9,154**	**-665,108**	**-207,329**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-161,379	-9,154		

Transaksjon 09222115557513731737 Signert GH, EMM, LPN, SOP, LVBR

SAMEIET PARKGÅRDEN
ORG.NR. 981 369 548, KUNDENR. 1810

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		73,361	54,137
Forskuddsbetalte kostnader		407,232	506,225
Andre kortsiktige fordringer	13	614,414	563,179
Driftskonto OBOS-banken		1,249,714	1,607,362
Innestående i andre banker		67,863	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2,412,584**	**2,730,902**
SUM EIENDELER		**2,412,584**	**2,730,902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2,008,035	2,169,414
SUM EGENKAPITAL		**2,008,035**	**2,169,414**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65,482	83,335
Leverandørgjeld		305,851	425,894
Annen kortsiktig gjeld	14	33,216	52,259
SUM KORTSIKTIG GJELD		**404,549**	**561,488**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2,412,584**	**2,730,902**

Bærum, __.__.2024
Styret i Sameiet Parkgården

Geir Haug

Egil Noreen Moen

Lars Petter Norheim

Stein Ove Prestmo

Line Victoria Bøyum Røstgård

Transaksjon 09222115557513731737 Signert GH, EMM, LPN, SOP, LVBR

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3,907,019
Felleskostnader næring	1,200,000
Bilplass	557,801
Utleie tomt	3,923
Strøm 2022 og 2023 ifm. utleie Global Connect	103,951
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5,772,694**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av fellesanlegg, Global Connect AS	36,204
Portåpnere	9,739
Bodleie	15,300
Andre inntekter, årsresultat avd. Næring, avsatt som fordring ref. note 13	579,466
SUM ANDRE INNTEKTER	**640,709**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21,855

Transaksjon 09222115557513731737 Signert GH, EMM, LPN, SOP, LVBR

SUM PERSONALKOSTNADER	**-21,855**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 155 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 925.
Ifm. bytte av revisor 2022, er kostnaden for 2022 og 2023.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Dark Arkitekter	-31,250
Sweco Norge AS	-15,575
SUM KONSULENTHONORAR	**-46,825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-284,430
Drift/vedlikehold VVS	-306,836
Drift/vedlikehold elektro	-80,342
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14,441
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7,048
Drift/vedlikehold heisanlegg	-585,298
Drift/vedlikehold brannsikring	-53,623
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg. Fjernkjøling og Energima AS	-326,903
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-112,016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1,770,936**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-625,091
Renovasjonsavgift	-394,811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1,019,902**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-373,984
Fjernvarme	-1,493,008
Varmtvann/tappevann	-270,161
SUM ENERGI / FYRING	**-2,137,153**

Transaksjon 09222115557513731737 Signert GH, EMM, LPN, SOP, LVBR

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-174,079
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34,920
Håndverktøy	-699
Annet driftsmateriale	-7,426
Lyspærer og sikringer	-757
Vaktmestertjenester	-153,983
Renhold ved firmaer	-217,913
Andre kontorkostnader	-9,791
Porto	-1,323
Kontingenter	-9,100
Bank- og kortgebyr	-7,635
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-617,626**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	37,073
Renter OBOS Banken	3,547
Renter Nordea	15,433
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3,108
Andre renteinntekter	569
SUM FINANSINNTEKTER	**59,729**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Global Connect AS, strøm 2023, avsatt inntekt	34,948
Årsresultat avd. Næring, avsatt inntekt	579,466
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**614,414**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Current Eco AS	12,483
Franzefoss Gjenvinning AS	20,733
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**33,216**

Transaksjon 09222115557513731737 Signert GH, EMM, LPN, SOP, LVBR

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 82406184. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Transaksjon 09222115557513731737 Signert GH, EMM, LPN, SOP, LVBR

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKGÅRDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKGÅRDEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: EOCBP-EESDD-BVTEV-U7HEV-EDGAG-M15GU

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EOCBP-EESDD-BVTEV-U7HEV-EDGAG-M15GU

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-03 14:30:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EOCBP-EESDD-BVTEV-U7HEV-EDGAG-M15GU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Til årsmøtet 2024 i Sameiet Parkgården

Innstilling fra valgkomiteen for boligdelens styrerepresentanter

Styreleder	Geir Haug	Stiller til valg for 2 år. Har vært styreleder siden 2020.
Styremedlem	Egil Noreen Moen	Stiller til valg for 2 år. Har vært varamedlem i 2018-2020, styremedlem fra 2020.
Styremedlem	Lars Norheim	Ikke på valg. Har vært styremedlem siden 2019.
	Stein Ove Prestmo	Ikke på valg. Har vært styremedlem siden 2023.

Geir Haug og Egil Noreen Moen bor i Kinoveien 14,
Lars Norheim bor i Claude Monets allé 22,
Stein Ove Prestmo bor i Arnold Haukelands plass 5.

Sandvika 19. januar 2024

Marie Fernholt
Marie Fernholt

Nils Larsen
Nils Larsen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24
Selskapsnummer: 1810 **Selskapsnavn:** Sameiet Parkgården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

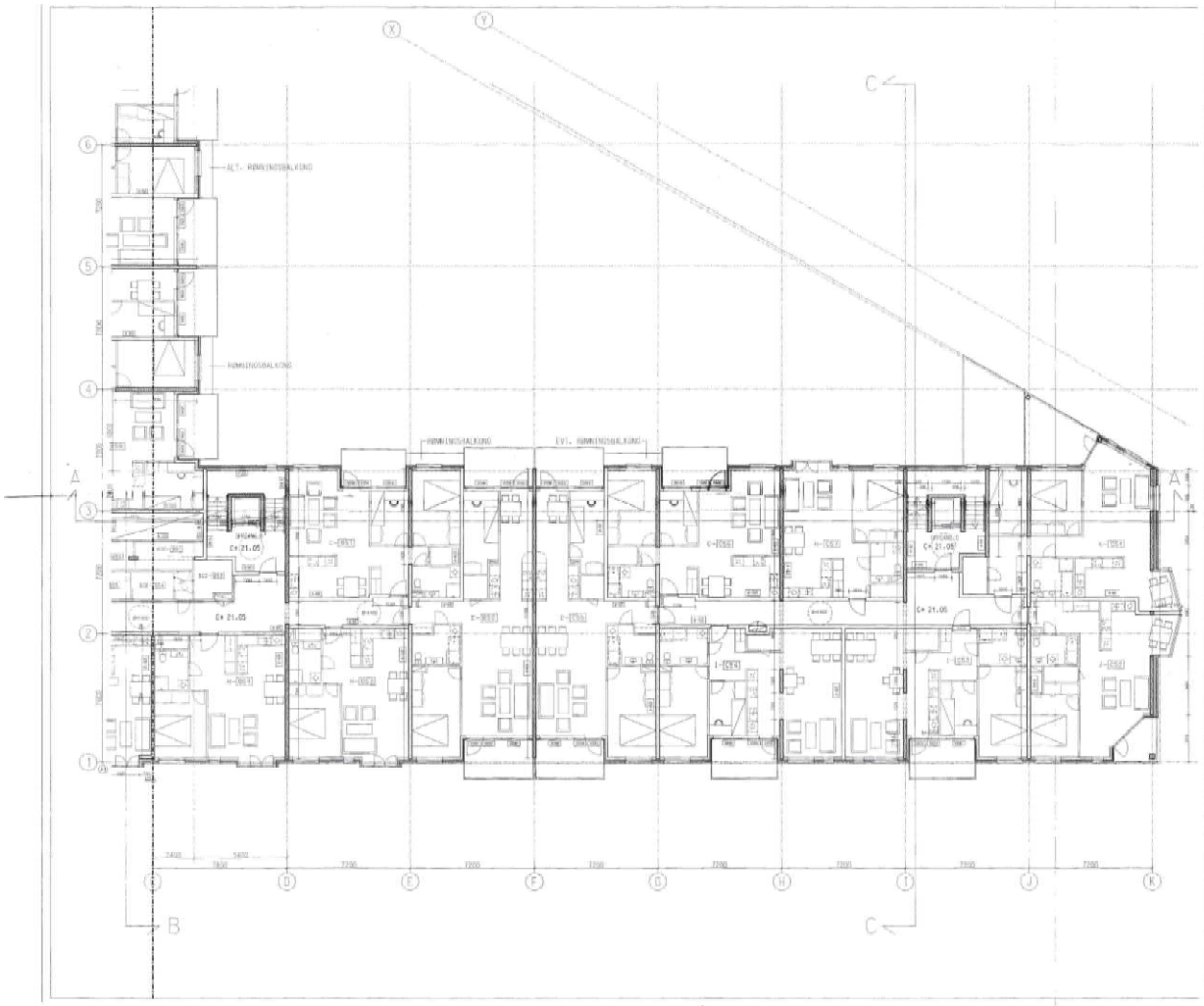
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

19.11.96 TH	1/100	A.12-152 F

PROSJEKTGRUPPEN:

TOTALPROSJEKT VED:

RAGNAR EVENSEN AS

PROSJEKT:
SANDVIKA VEST
KVARTAL E

PROSJ. NR.:
.

DARK Arkitekter A/S

DARK

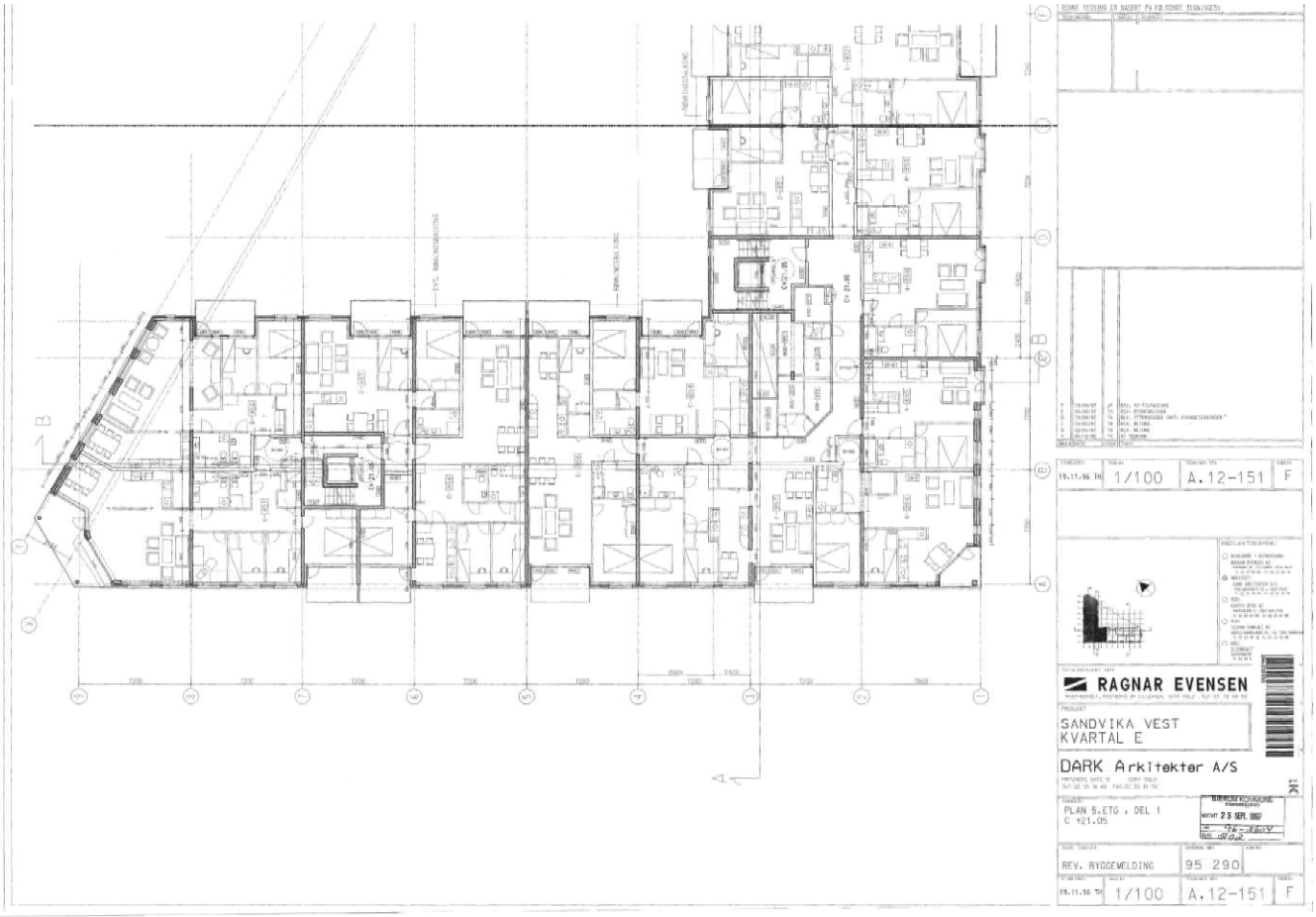
TEGNING:
PLAN 5.ETG . DEL 2
C +21.05

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 23 SEPT. 1997
Gnr 76 Bnr 257
Dok 265

REVIDERT ETTER:
REV. BYGGEMELDING

PROSJEKT NR.:
95 290

19.11.96 TH	1/100	A.12-152	F



RAGNAR EVENSEN

SANDVIKA VEST
KVARTAL E

DARK Arkitekter A/S

PLAN 5.ETG , DEL 1
C 421.05

REV. BYGGEMELDING

95 290

19.11.96 TH | 1/100 | A.12-151 | F

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/38651/100
Uthentet 2025-01-20 09:29

Returneres til

FETT KOPI BEKREFTES
Rolstad & Moe as
Gitte Sophie Grundt
Oppgjørsansvarlig

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
30 DES 1997
DAGBOKNR.: 38651

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0219	Bærum	52	130	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
911543958	RAGNAR EVENSEN AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
									31			41			51		
									32			42			52		
SE VEDLEGG NESTE SIDE:									33			43			53		
									34			44			54		
									35			45			55		
									36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 13.277 = nevner: 13.277

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr 38651 Tinglyst 30.12.1997 Emb 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3034 På lager Sem & Stenersen Proxom AS Oslo 7-95

Vi bekrefter herved at tinglysningen
Rolstad & Moe as
Gitte Sophie Grundt
Oppgjørsansvarlig

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.) Godkjent av Kommunaldepartementet

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføre:se hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

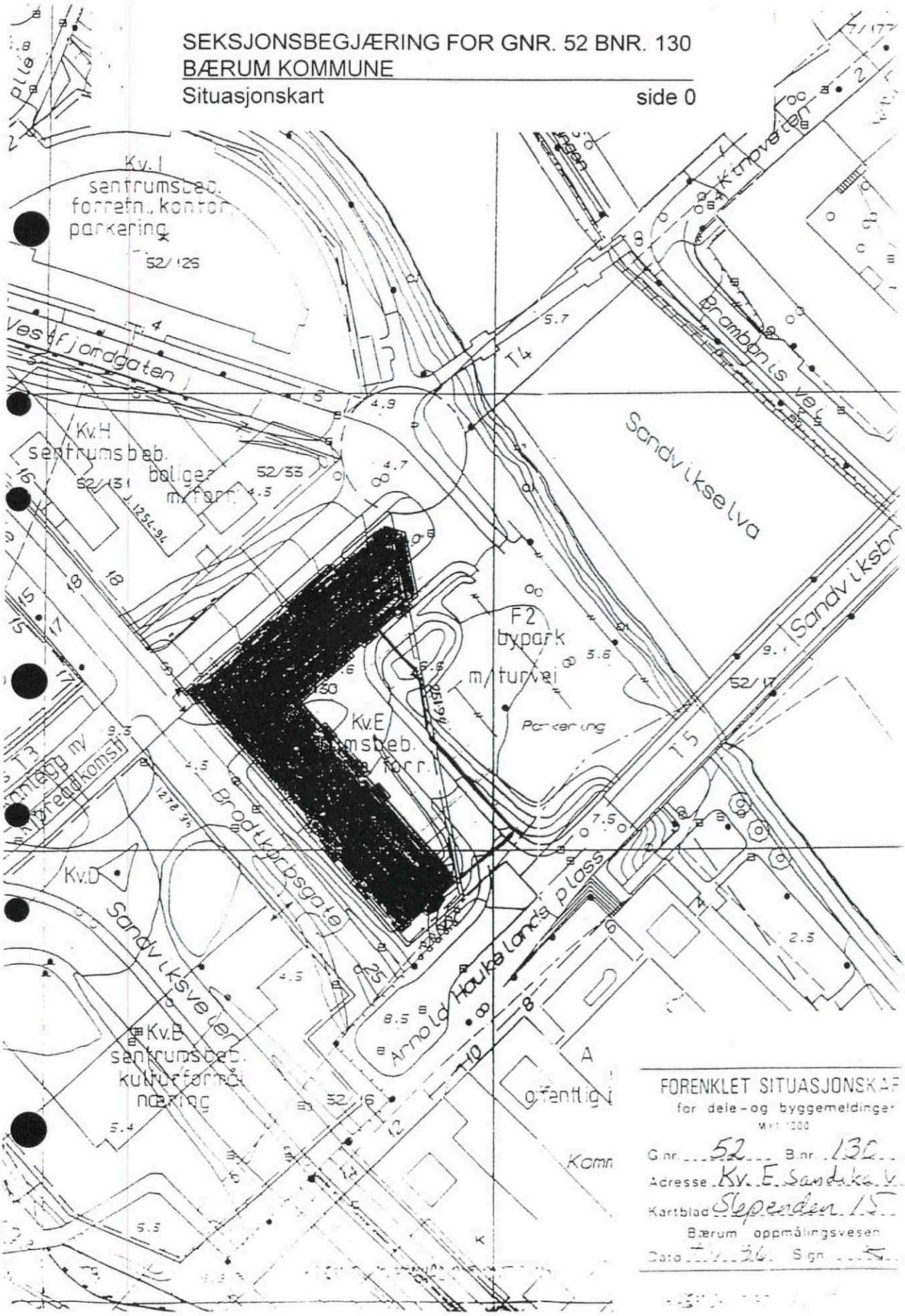
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

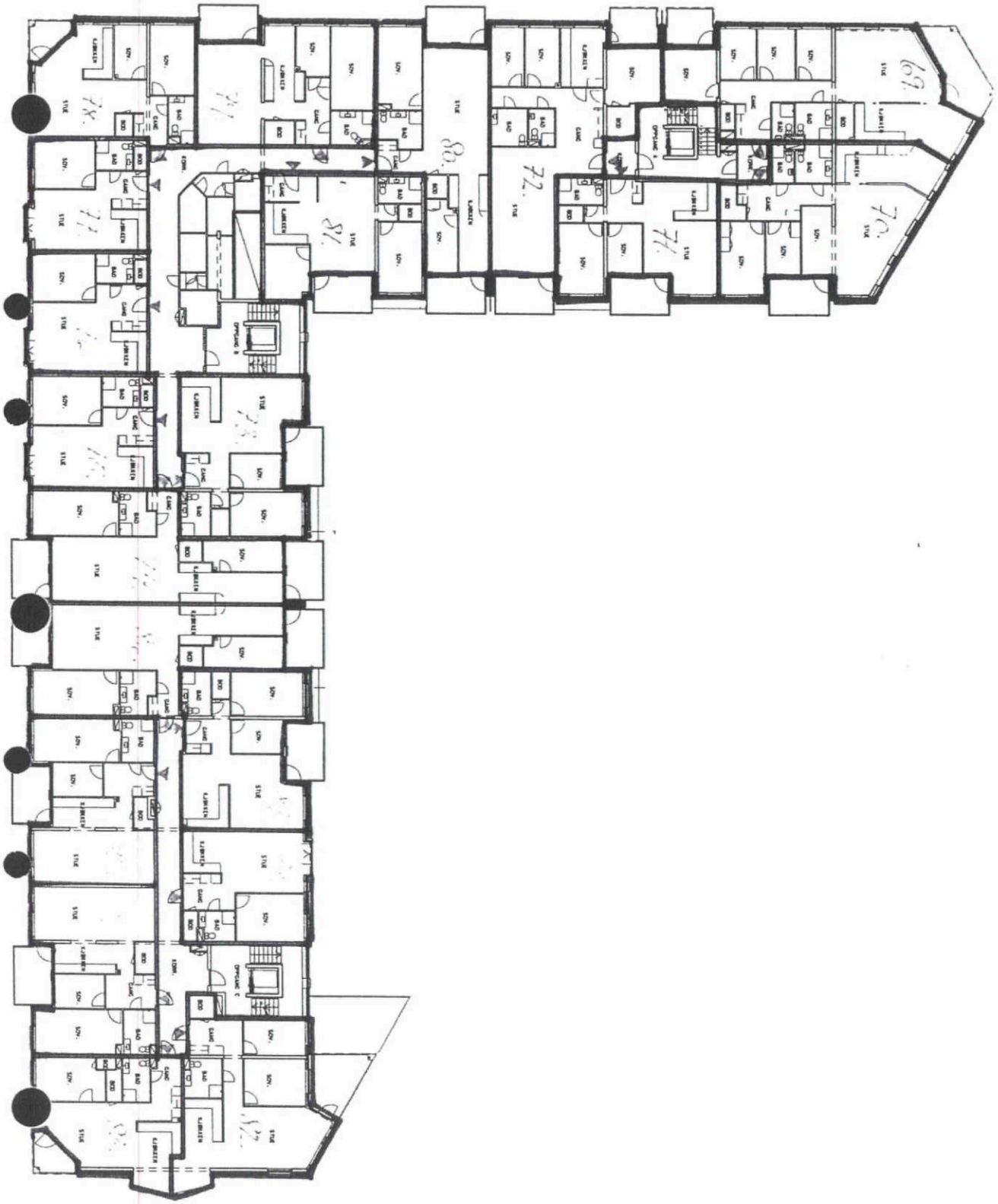
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	
	Som rekvirent :	Som hjemmelshaver samtykkes det i tinglysning :
	For Ragnar Evensen	For Bærum Kommune
		23/12-97

Vedlegg til pkt. 3

S.NR	FORMÅL	BRØK	S.NR	FORMÅL	BRØK
1	G	657	51	B	67
2	G	1 553	52	B	107
3	G	741	53	B	69
4	G	364	54	B	85
5	G	835	55	B	54
6	N	15	56	B	55
7	N	1 071	57	B	50
8	N	851	58	B	68
9	B	111	59	B	79
10	B	99	60	B	69
11	B	67	61	B	85
12	B	107	62	B	79
13	B	69	63	B	62
14	B	85	64	B	74
15	B	54	65	B	74
16	B	55	66	B	85
17	B	50	67	B	70
18	B	68	68	B	53
19	B	79	69	B	111
20	B	69	70	B	99
21	B	85	71	B	67
22	B	79	72	B	107
23	B	62	73	B	69
24	B	74	74	B	85
25	B	74	75	B	54
26	B	85	76	B	55
27	B	70	77	B	50
28	B	53	78	B	68
29	B	111	79	B	79
30	B	99	80	B	69
31	B	67	81	B	85
32	B	107	82	B	79
33	B	69	83	B	62
34	B	85	84	B	74
35	B	54	85	B	74
36	B	55	86	B	85
37	B	50	87	B	70
38	B	68	88	B	53
39	B	79	89	B	88
40	B	69	90	B	103
41	B	85	91	B	110
42	B	79	92	B	134
43	B	62	93	B	86
44	B	74	94	B	111
45	B	74	95	B	121
46	B	85	96	B	69
47	B	70	97	B	157
48	B	53	98	B	141
49	B	111	99	B	90
50	B	99			
	Sum tellere	13 277		Sum nevnere	13 277


SEKSJONSBEGJÆRING FOR GNR. 52 BNR. 130
BÆRUM KOMMUNE
Situasjonskart
side 0
Kv.I
sentrumsbeb.
forretn., kontor
parkering
52/126
Vestfjordgaten
Kv.H
sentrumsbeb.
52/131
52/33
T4
Kompveien
Brambanis vei
Sandviksela
Sandviksbr
F2
bypark
m/turvei
Parkering
T5
Kv.E
sentrumsbeb.
forr.
130
T3
Brodtkorpsgate
Kv.D
Sandviksveien
Kv.B
sentrumsbeb.
kulturformål
næring
52/16
Arnold Haukelands plass
A
offentlig
Komm
FORENKLET SITUASJONSKART
for dele- og byggemeldinger
M=1:200
Gnr. 52 Bnr. 130
Adresse Kv. E Sandvika V.
Kartblad Slependen 15
Bærum oppmålingsvesen
Dato 11.96 Sign

SEKSJONSBEGJÆRING FOR GNR. 52 BNR 130
BÆRUM KOMMUNE
5.etasje, seksjon 69 - 88 side 7





Meglers verdivurdering

CLAUDE MONETS ALLE 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 31.03.2025

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

Claude Monets alle 22, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 52 BNR 130 FNR 0 SNR 76 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 15

Verdivurdert til

5 000 000

0	5 000 000	90 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	3 180
Formue	23 122
Soverom	1
Etasje	5

Heis Parkering

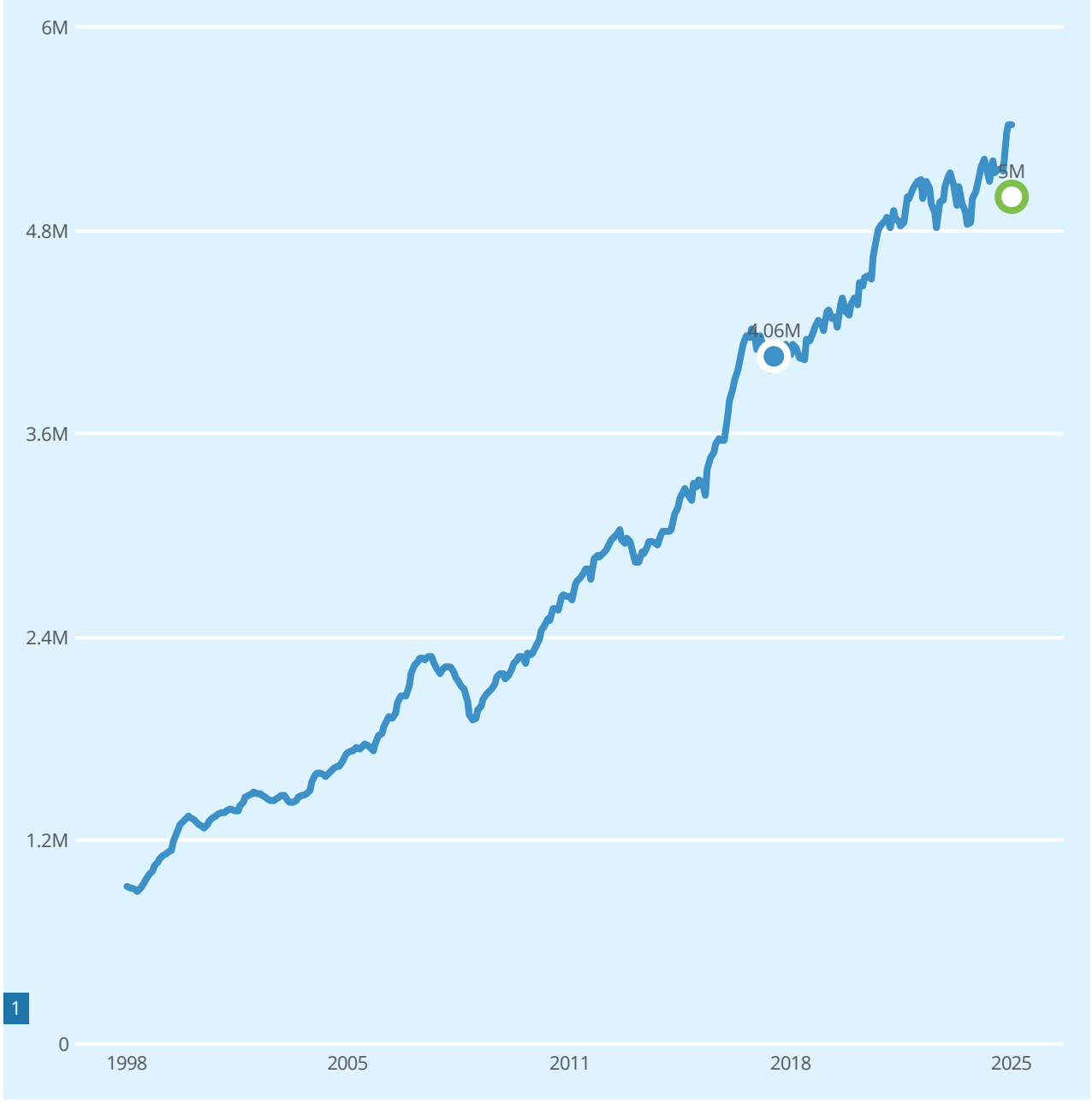
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arnold Haukelands plass 5 62 m² 1998 5. etg 1 sov				21.11.2024	5 490 000	**5 490 000**	0	5 490 000	**88 548**
2	Claude Monets alle 22 54 m² 1998 2. etg 2 sov				05.11.2024	5 200 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**90 741**
3	Kjørbokollen 25 55 m² 2006 2. etg 1 sov				05.09.2024	4 350 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**85 455**
4	Claude Monets alle 22 50 m² 1998 5. etg 1 sov				07.05.2024	4 600 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**90 000**
5	Claude Monets alle 22 54 m² 1998 2. etg 1 sov				11.11.2024	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**81 481**

Den lyse og tiltalende leiligheten ligger perfekt til med storsenter og handlegater rett utenfor døren, og få meter til "alt" av kollektivtransport. Her er også kaféer, spennende restauranter, og et bredt kulturtilbud med kino, kulturhus, bibliotek og ulike konsertscener. Gangavstand til treningssentre og idrettsanlegg, og enkel adkomst til anlegg for svømming, alpint, golf mm. Det er få meter til elven, der strandpromenaden tar deg ut til Kadettangen og turstier på Kalvøya. Enkel tilgang også til lokale turstier, og rekreasjonsmuligheter i marka. Heisadkomst. Fransk balkong. Stue/kjøkken i åpen løsning. Soverom m/ garderobe. Felles varmtvann. Entré med garderobeløsning. Bod. Ekstern bod i 5. etg. Garasjeplass m/ lader

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.01.2018	31.01.2018	06.03.2018	3 950 000	4 050 000	5 075	4 055 075	
10.05.1999		10.05.1999	-	920 000	-	920 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Jong 15 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 462 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

33
dager

Leiligheter solgt i Jong 15 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

6.1M
6 068 000 Salgspris i snitt
6 006 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.8M

Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 909 Claude Monets alle 22
Totalpris 5 000 000

89 927 Jong 15 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

86 232 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Claude Monets alle 22

Nabolaget Sandvika - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 369 elever, 17 klasser	12 min 0.8 km	
Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	21 min 1.5 km	
Blommenholm skole (1-7 kl.) 311 elever, 14 klasser	27 min 2 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	14 min 1 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 320 elever, 14 klasser	25 min 1.8 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 0.5 km	
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	21 min 1.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandvika storsenter i Claude Monet... Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.5 km	
Gjettum Linje 3	8 min 3.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.7 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

International Montessori barnehage... 23 barn	6 min 0.4 km	
Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	14 min 1 km	
Epleskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandvika	2 min
Kiwi Sandvika	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	4 min
Apotek Sandvika Vest	0 km
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Sandvika stadion	8 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	11 min
FitnessRoom Sandvika	4 min
Mudo Sandvika	7 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

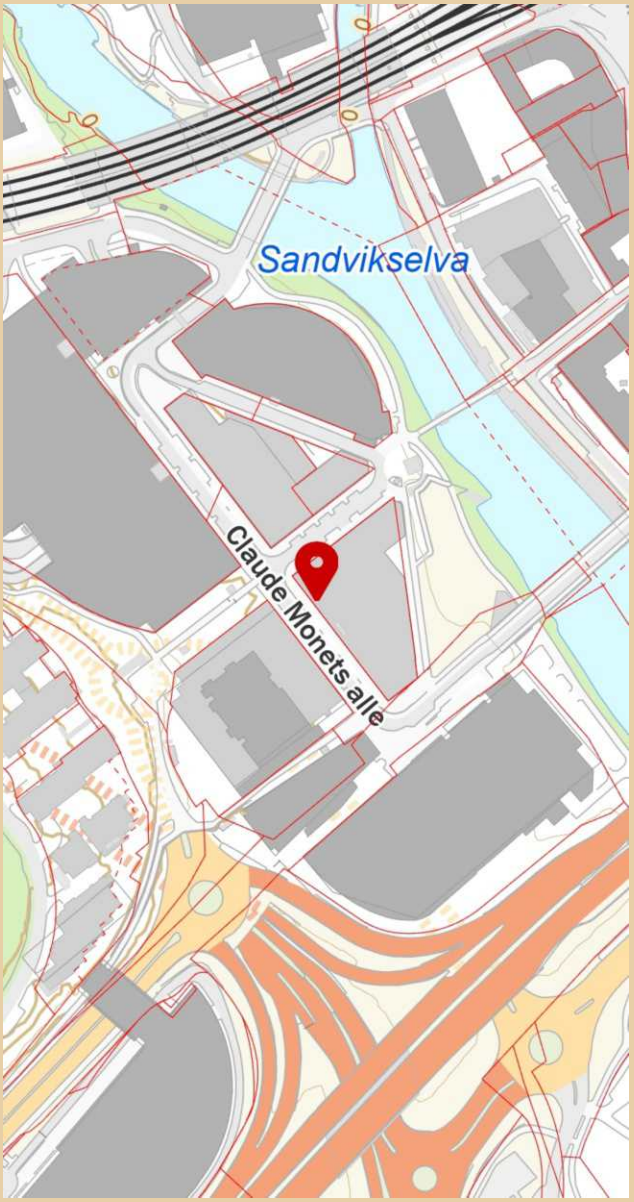
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående



FINN

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 2025

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:
Claude Monets alle 22, 1338 Sandvika
Gnr. 52, Bnr. 130, Snr. 76 og Gnr. 52, Bnr. 130, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250002

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.
