PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# ELIAS SMITHS VEI 20B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

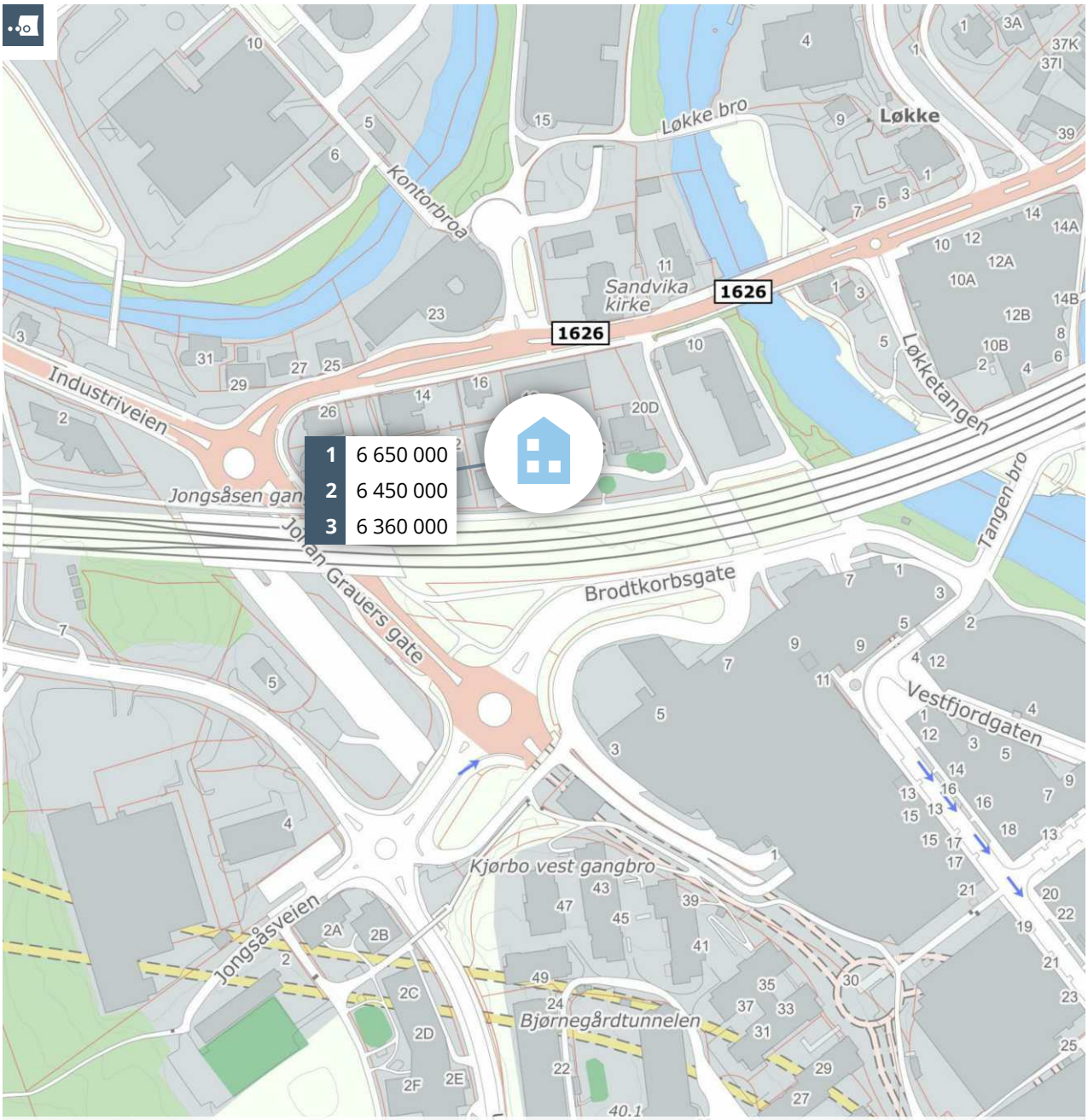
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ELIAS SMITHS VEI 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 14.10.2025

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Elias Smiths vei 20 B, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 52 BNR 168 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 16

Verdivurdert til

# 6 900 000

| 0 | 6 900 000 | 93 243 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 74 m² | 6 m² | 21 m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2020 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 054 |
| Formue | 8 643 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 4 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Elias Smiths vei 20 A<br>67 m² 2020 8. etg 2 sov | 01.11.2024 | 6 690 000 | **6 650 000** | 0 | 6 650 000 | **99 254** |
| 2 | Elias Smiths vei 20 A<br>64 m² 2020 4. etg 2 sov | 02.07.2025 | 6 290 000 | **6 450 000** | 0 | 6 450 000 | **100 781** |
| 3 | Elias Smiths vei 20 A<br>67 m² 2020 4. etg 2 sov | 26.09.2024 | 6 100 000 | **6 360 000** | 0 | 6 360 000 | **94 925** |

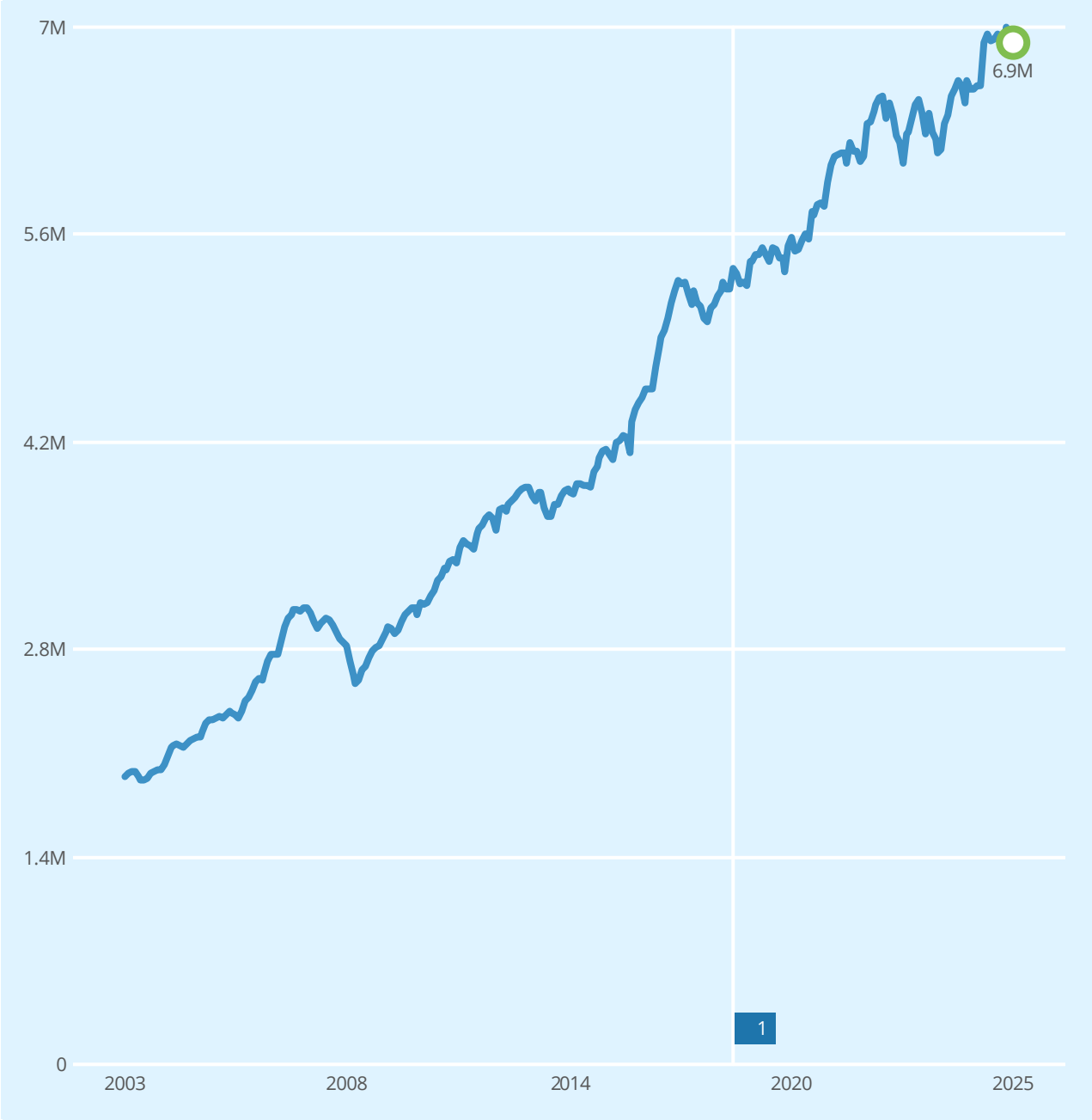
Meget pen gjennomgående 3-roms leilighet med to Innglassede balkonger, heis og stor garasjeplass. Sentralt og solrikt.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.12.2020 | | 04.12.2020 | - | 5 335 000 | - | 5 335 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet har vist at det er potensiale for høyere pris

# Leiligheter til salgs i 1337 SANDVIKA nå

**38**
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
**7 593 000** Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**85**
dager

# Leiligheter solgt i 1337 SANDVIKA siste 3 mnd

**30**
leiligheter solgt

7.2M
7.1M
**7 054 000** Prisantydning i snitt
**7 003 000** Salgspris i snitt
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
**62**
dager

for 0.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**93 243** Elias Smiths vei 20 B
Totalpris 6 900 000

**87 936** BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

**82 841** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Elias Smiths vei 20 B, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 52, bnr. 168, snr. 36

**Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 74 m²**



**Befaringsdato:** 19.09.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1787 **Referansenummer:** QD1161

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# TEK-Norge AS

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

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

**Rapportansvarlig**



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

# 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 2020. Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder følgende rom: Entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken i åpen løsning og 2 innglassede balkonger. Ekstern bod i kjeller.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som bra ivaretatt og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Det er ikke gitt nedsatt tilstandsgrad på noen av rapportens punkter.

Boligen er oppført med referanse i Byggteknisk forskrift 2017 (Tek 17) med alt det innebærer av ventilasjonskrav, varmegjenvinning, isolasjonskrav, dokumentasjonskrav m.m. Dokumentasjonskravet er ivaretatt ved FDV fra utbygger.

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: 2020**

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betonkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med fasadeplater og kledning i tre.

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekam. Produsert i 2019.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør.

Sørvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.
Nordvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater, folierte stålplater og malte betongelementer.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av lakkerte fyllingsdører.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert porttelefon.
Det er montert opplegg for internett.
Det er personheis i bygget.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det er fremvist dokumentasjon i form av FDV fra entreprenør.
Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heis inn i bygget som ferdig modul.

Veggene har fliser. Tak med folierte stålplater. Det er innfelte downlighs i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Det er monter automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i taket på badet. Kurser er merket i rørskap og det er avrenning til rom med sluk via frontpanel for takluke. Hovedinntak for vann med stoppekraner og internmåler for vann er plassert i skap på vegg over toalett.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen, avløpsrør forøvrig i plast.

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.
Aggregat er felles for bygget.

Sonestyrt vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for varmeanlegg er plassert i skap på badet.
Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Det er montert energimåler og stoppekraner i skapet. Kursfortegnelse på innside av dør.

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.
Egen IKT del med ruter for internett.
Strømmåler og hovedsikring er plassert i felles strømskap i samme etasje.

Det er montert røykvarslere og sprinkelanlegg. Det er pulverapparat for slukning.

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

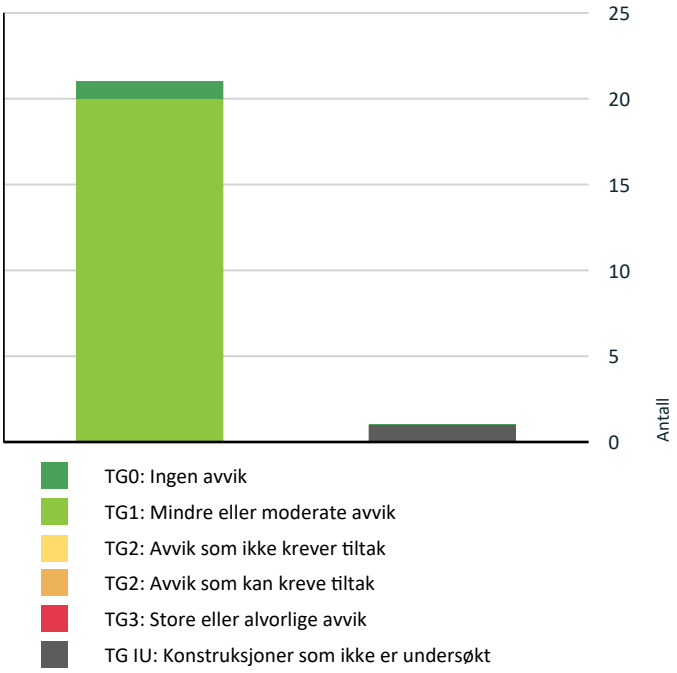
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Byggemeldte tegninger fra 2017 stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekam. Produsert i 2019.

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med betong. Rekkverk i stål og glass ca 1,3 m høyde.
Det er montert innglassing, stikkontakt og belysning i tilknytting til balkongen.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med betong. Rekkverk i stål og glass ca 1,3 m høyde.
Det er montert innglassing, stikkontakt og belysning i tilknytting til balkongen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater, folierte stålplater og malte betongelementer.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,56 meter.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Det er inntill 13 mm planavvik i stue/kjøkken, dette er innenfor TG 1 avvik.

### TG 1 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av lakkerte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 4.ETASJE > BAD

**Generell**

Bad fra byggeår. Det er fremvist dokumentasjon i form av FDV fra entreprenør.
Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heis inn i bygget som ferdig modul.

### 4.ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Tak med folierte stålplater. Det er innfelte downlighs i taket.

### 4.ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

### 4.ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

### 4.ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

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

### 4.ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

### 4.ETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
Det er monter automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

### 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i taket på badet. Kurser er merket i rørskap og det er avrenning til rom med sluk via frontpanel for takluke. Hovedinntak for vann med stoppekraner og internmåler for vann er plassert i skap på vegg over toalett.

Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.



Hovedinntak for vann m/stoppekran og internmåler.



fordelerskap for forbruksvann.

#### TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen, avløpsrør forøvrig i plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.

Aggregat er felles for bygget.

#### TG 1 Vannbåren varme

Sonestyrt vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for varmeanlegg er plassert i skap på badet.
Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Det er montert energimåler og stoppekraner i skapet. Kursfortegnelse på innside av dør.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap for vannvarme.



regulatorer for individuelle soner.

## TG 1 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 entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

Strømmåler og hovedsikring er plassert i felles strømskap i samme etasje.

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.
   **2020**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring for nytt anlegg.**

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**

# Tilstandsrapport

**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?
**Nei**

**Generell kommentar**

Anlegget er fra 2020 og det foreligger samsvarserklæring. Anlegget er fullt ut dokumentert.


Strømskap med egen ikt del.


Felles strømskap.

## 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 og sprinkelanlegg. 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

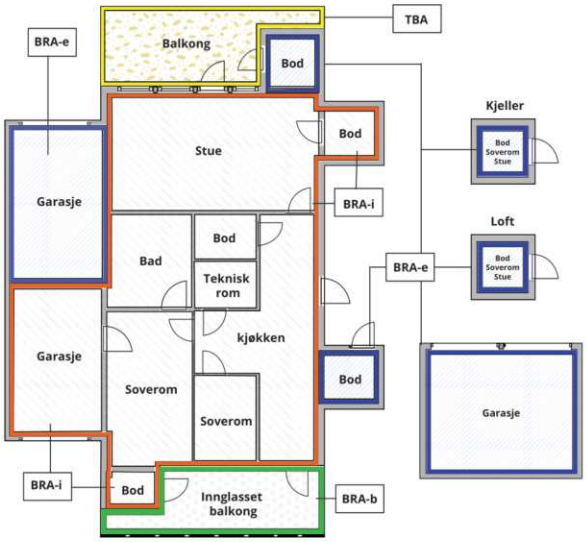
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4.Etasje | 74 | | 21 | 95 | |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **74** | **6** | **21** | | |
| **SUM BRA** | **101** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4.Etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken | | Innglasset balkong, innglasset balkong 2 |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, 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.

Vegger mellom leilighet og innglassede balkonger er medtatt som del av BRA-b areal i henhold til rettningslinjer for arealmåling.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger fra 2017 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
*Kommentar:* Boligen er ferdigstillet i 2020. Det foreligger FDV fra utbygger.

**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** | 74 | 21 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Boligbygg med flere boenheter | Innglassede balkonger er medtatt som BRA-b og S-rom i henhold til rettningslinjer for arealmåling. |

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.9.2025 | Roar Slyngstad Fredriksen | Takstingeniør |
| | Per Ivar Stræte | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 52 | 168 | | 36 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Elias Smiths vei 20 B

**Hjemmelshaver**

Roos Anne Synnøve, Stræte Per Ivar

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger sentralt med gå avstand til "alle" service fasiliteter som bla. Sandvika Storsenter. 1-2 minutters gange til kollektivtilbud med buss, tog fra Sandvika stasjon. Gang avstand til sjø og badestrender på Kadettangen og Kalvøya. Gode skole- og fritidstilbud i området.

**Adkomstvei**

Offentlig.

**Tilknytning vann**

Offentlig-privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig-privat stikkledning.

**Parkering**

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

**Bod**

Bod i kjeller på ca 6 m2

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 16.09.2025 | Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Eier | 16.09.2025 | Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bærum kommune | 04.07.2022 | Ferdigattest. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Five elektro AS | 31.12.2020 | Samsvarserklæring el-anlegg | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Parmarine | | FDV dokumentasjon baderomskabin, ikke gjennomgått i detalj av takstmann. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Lumon | 11.02.2023 | Faktura innglassing av balkonger. | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Bærum Kommune | 04.12.2017 | Byggemeldt planskisse 4. etasje | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.09.2025 | |
| 2 | 23.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/QD1161

## 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. |
| --- |
| 7250430 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Per Ivar Stræte | Anne Synnøve Roos |

| Gateadresse |
| --- |
| Elias Smiths vei 20B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SANDVIKA | 1337 |

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

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: 7250430

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

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: Eeasee lader i felles garasjeanlegg for sameiet. Montert av utbygger før innflytting

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Innglassing av begge balkongene av Lumon som er sameiets leverandør på innglassing

Arbeid utført av: Lumon AS

Filer

Lumon 1.pdf Lumon 2.pdf

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

Document reference: 7250430

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

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

Beskrivelse: Har noen garantisaker mot utbygger av sameiet, detaljer om dette må gis av forretningsfører/styre

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 7250430

## 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 forsikringspremie er 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: 7250430

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Per Ivar Stræte | 4208d08651cc519ed1cdb8e49328edd1163bba74 | 16.09.2025 17:30:07 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anne Synnøve Roos | 4da1395077e09a0db4cc5ee3923964013e442152 | 16.09.2025 17:31:30 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 7250430


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

# Elias Smiths vei 20B

Nabolaget Sandvika - vurdert av 74 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Jong skole (1-7 kl.)<br>369 elever, 17 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| Evje skole (1-7 kl.)<br>340 elever, 23 klasser | 17 min<br>1.2 km |
| Blommenholm skole (1-7 kl.)<br>311 elever, 14 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Norges Realfagsungdomsskole Sandvik...<br>192 elever, 13 klasser | 11 min<br>0.7 km |
| Bjørnegård skole (8-10 kl.)<br>320 elever, 14 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 0.2 km |
| Valler videregående skole<br>486 elever, 18 klasser | 17 min<br>1.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Elias Smiths vei<br>Linje 240, 240N, 245, 250N, 270 | 1 min<br>0.1 km |
| Sandvika stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 8 min<br>0.5 km |
| Gjettum<br>Linje 3 | 7 min<br>3.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>15.6 km |
| Oslo Gardermoen | 50 min |

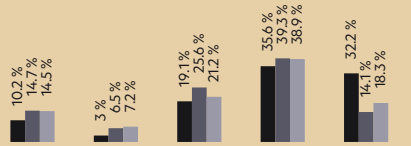
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| International Montessori barnehage ...<br>23 barn | 6 min<br>0.4 km |
| Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 å...<br>104 barn | 10 min<br>0.7 km |
| Epleskogen barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 12 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Sandvika | 1 min |
| Rema 1000 Sandvika | 4 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sandvika park aktivitetsanlegg | 6 min |
| Jong skole | 11 min |
| FitnessRoom Sandvika | 5 min |
| Fresh Fitness Sandvika | 7 min |

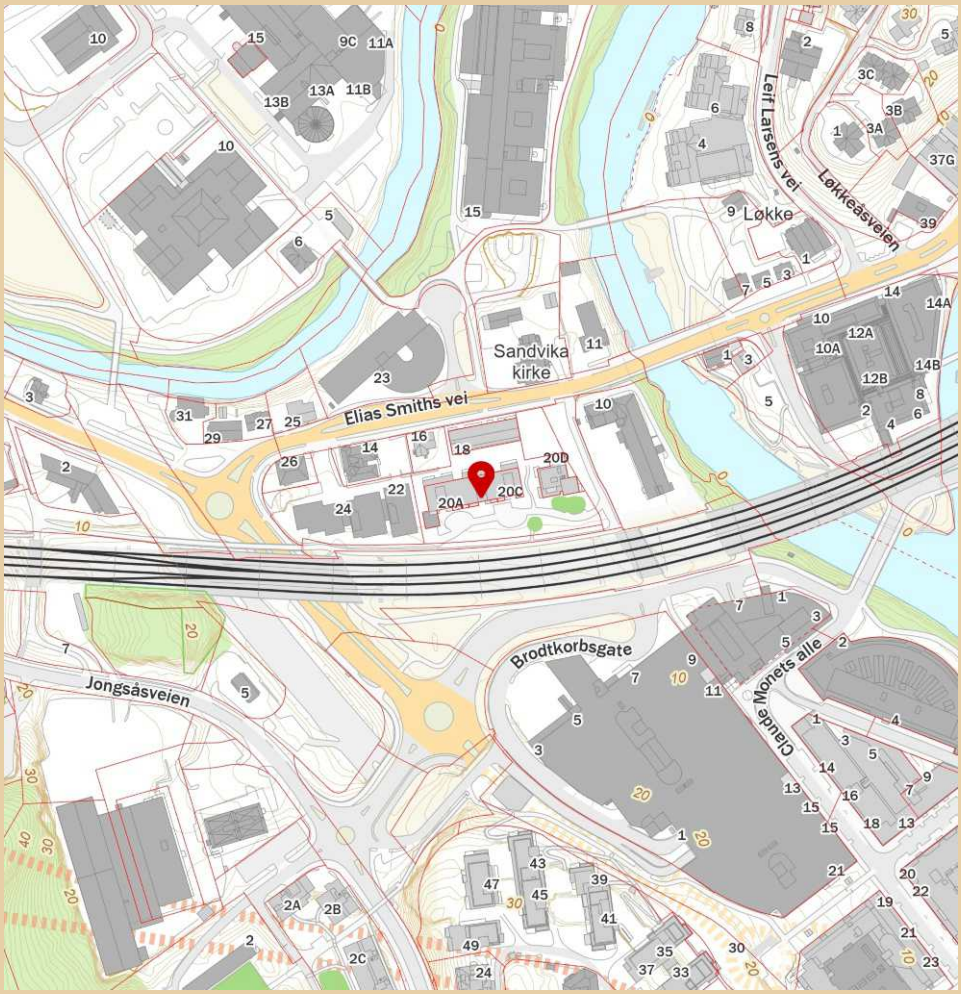
«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

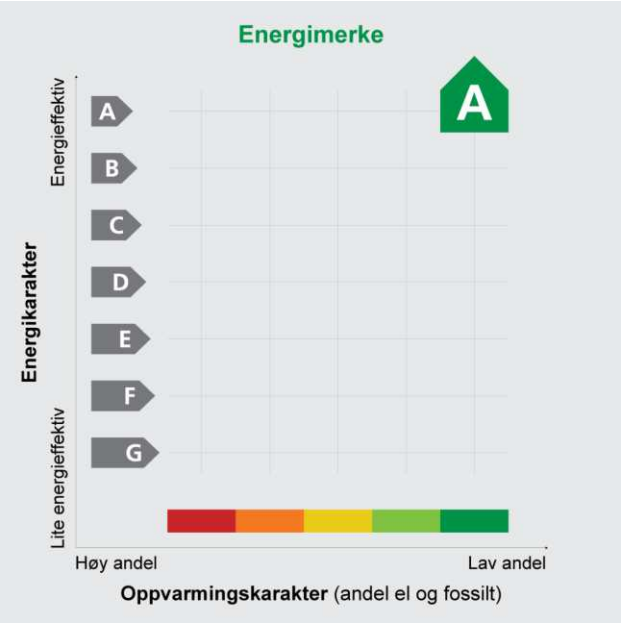
**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 84/100




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Elias Smiths vei 20B |
| Postnr | 1337 |
| Sted | Sandvika |
| Leilighetsnr. | B-402 |
| Gnr. | 52 |
| Bnr. | 168 |
| Seksjonsnr. | 3 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0402 |
| Merkenr. | A2020-1198245 |
| Dato | 03.11.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Blikra & Søderblom v/ Lasse Kloppbakken |

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

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Bygningskategori:** | BOLIGBLOKKER | |
| **Bygningstype:** | LEILIGHET | |
| **Byggeår:** | 2020 | |
| **BRA:** | 74,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | 24.06.2020 | |
| **Type bygg:** | Nybygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | ENERGIREGLER 2016 | Angis kun for nybygg |

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## 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*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Elias Smiths vei 20B
Postnr/Sted: 1337 Sandvika
Leilighetsnummer: B-402
Bolignr: H0402
Dato: 03.11.2020 15:04:49
Energimerkenummer: A2020-1198245
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Blikra & Søderblom v/ Lasse Kloppbakken

Gnr: 52
Bnr: 168
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2020 |

**Bygg standard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2016 |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 15 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 14 m² |
| Oppvarmet BRA | 74 m² |
| Totalt BRA | 74 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 189 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,00 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 18,9 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 164,0 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 0,80 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 24.06.2020 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,89 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 3.11.2020 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,014 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Blikra & Søderblom |
| Navn person | Lasse Kloppbakken |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 8,2 |
| Ventilasjonsvarme | 8,9 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 10,3 |
| Pumper | 0,0 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjoling | 0,0 |
| Ventilasjonskjoling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 86,2 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 6619 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 89,44 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3712 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 89,44 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 6619 kWh/år |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2907 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 3712 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 6619 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 20 % |

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

Deres ref.: 7250430 .  Vår ref.: 6758-1-036  Dato: 16.09.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Elias Smiths Plass 20 |
| Organisasjonsnr: | 825883312 |
| Seksjonseier: | Stræte, Per Ivar |
| Medeier: | Roos, Anne Synnøve |
| Leilighetsnummer: | 036 |
| Adresse: | Elias Smiths Vei 20 B, 1337 SANDVIKA |
| Seksjonsnummer: | 36 |
| Gnr. | 52 |
| Bnr. | 168 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93111854.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2024. Tidligere forretningsfører: ABBL v/ Linda Steinsbø Hansen tlf 91004914 lsh@abbl.no Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via ABBL. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Garasje : Gnr 52 Bnr 170, tinglyses med ideell andel. Felleskostnader faktureres. Ved eierskifte tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Kan selges internt i sameiet. HUSK at kjøper må tinglyses for både bolig og garasje. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen. følger boligen ved salg. Felleskostnader øker med 20% fra 01.09.2025

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 053,64,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Adm.kostnader | 321,00 | |
| Felleskostnader | 3 356,64 | |
| Kabel-tv/bredbånd | 376,00 | |

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: | 59,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 8 643,- |
| 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 Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@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/Carl Philip Schanke Monsen, e-post: sameietesp20@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

# Husordensregler

**1. Generelt**

**1.1** Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

**2. Overdragelse og utleie av leilighet**

**2.1** Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører innen en uke etter innflytting.

**2.2** Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

**3. Fellesarealer**

**3.1** For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

**3.2** Felles uterom, felles trappeoppganger og korridorer samt felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (for eksempel: søppel, sko, barnevogner, sykler etc.). Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

**3.3** Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

**3.4** Søppel skal kastes i henviste nedgravde søppeldunker. Dersom nedgravde søppeldunker er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

**3.5** Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

**3.6** All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved
flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

**3.7** Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid holdes låst.

**3.8** Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

**3.9** Rømningsveier (trapper) skal ikke utnyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømingstrapp skal dette avtales med berørte parter.

**3.10** Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

**4. Hensyn til naboer**

**4.1** Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

**4.2** Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Søndag og helligdager skal ikke forekomme støyende arbeid.

**4.3** Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt.

Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene. Gassbeholdere skal oppbevares i henhold til gjeldende forskrifter.

**4.4** Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker med skiftende farge/blinkende er til sjenanse for naboer og gir et dårlig estetisk uttrykk av husets fasade.

**4.5** Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt

eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

**4.6** Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner (bærevegger mv) må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

**4.7** Det er tillatt å holde husdyr som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.

**5. Kjellerbod**

**5.1** Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

**6. Heiser**

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

**7. Overtredelse av husordensreglene**

**7.1** Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om

at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

**7.2** Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

**7.3** Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

# VEDTEKTER
# FOR
# SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20

Vedtatt på årsmøte 6/10-20 .
Endret på årsmøte 21.12.20

## § 1

## Eiendommen - formål

Sameiet Elias Smiths Plass 20 (heretter benevnt som "**Sameiet**") er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 52, bnr. 168 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg, heretter benevnt som "**Eiendommen**". Eiendommen er en overflate eiendom, beliggende over en egen anleggseiendom, jf § 2 under.

Eiendommen omfatter 2 bygninger, som begge omfattes av Sameiet, og er oppdelt i de eierseksjoner og fellesarealer som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring datert 1/10-20.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

Styret kan til enhver tid bestemme at all kommunikasjon fra styret og evt engasjert forretningsfører skal skje via elektronisk kommunikasjon.

## § 2

## Organisering av sameiet

Sameiet består av 115 boligseksjoner ("Boligseksjonene") og 6 næringsseksjoner ("Næringsseksjonene"), (heretter benevnt enkeltvis som "Seksjon" eller "Seksjonen", og i fellesskap som "Seksjonene") i de 2 byggene som omfattes av Sameiet. Næringsseksjonene er beliggende i byggenes 1. etasje.

I tillegg har Sameiet en ideell eierandel i gnr. 52 bnr. 170 i Bærum kommune, henholdsvis ("Garasjeanlegget" og "Parkeringssameiet"). Garasjeanlegget utgjør en anleggseiendom over to etasjer, U1 og U2, som er plassert under Eiendommen, gnr. 52. bnr. 166, gnr. 52 bnr. 167 og gnr. 52 bnr. 168. Sameiets eierandel i Parkeringssameiet gir rett til bruk av tildelte boder, sykkelparkering, atkomstarealer mv. i og til Garasjeanlegget. Resterende del av Parkeringssameiet (omfattende parkeringsplassene) eies av seksjonseiere i Sameiet som har kjøpt parkeringsplass i Garasjeanlegget og Sameiet Elias Smiths Plass 18.

Sameiet har videre en ideell eierandel i gnr. 52 bnr. 166 i Bærum kommune, henholdsvis "**Fellesarealet**". Fellesarealet består av utomhus fellesareal, omfattende grøntareal, gangveier, lekeareal og gatetun, og eies i fellesskap av Sameiet og Sameiet Elias Smiths Plass 18. Sameiets eierandel gir rett til bruk av Fellesarealet i henhold til egne vedtekter fastsatt for Fellesarealet. Sameiet har videre plikt til å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene for drift og vedlikehold av Fellesarealet. Sameiets utvendig fellesareal under utkragningen ved inngangspartiet vil bli vedlikeholdt som del av Fellesarealet, og kostnadene fordeles etter prinsippene fastsatt i vedtekter for Fellesarealet og § 7 i nærværende vedtekter.

Hver Seksjon utgjør en egen bruksenhet. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Det er de enkelte Seksjonene og ikke de enkelte byggene som utgjør Sameiet, og som også er avgjørende for kostnadsdeling i henhold til Sameiets vedtekter.

Hver Seksjon består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. De deler av Eiendommen som ikke inngår i den enkelte Seksjon inkl. evt. tilleggsareal, er fellesarealer. Balkonger tilliggende en bruksenhet inngår i Seksjonen, men inngår ikke i grunnlaget for beregningen av sameiebrøken.

Til hver av Boligseksjonene hører i tillegg en tildelt bod i Garasjeanlegget**.** Boder tildeles ved salget av hver Seksjon av utbygger. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon de tilhører. Hverken årsmøtet eller Sameiets styret kan uten godkjennelse av de som berøres av det, endre tildelingen av boder i Garasjeanlegget. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonene i Sameiet og Sameiet Elias Smiths Plass 18 har tinglyst rett til å benytte grøntarealene mellom byggene på Eiendommen og uteområdene mot jernbanen, med gangveier, lekeapparater, beplantning samt andre tilstøtende grøntarealer med beplantning, mv. beliggende på Fellesarealet, gnr. 52 bnr. 166. Til bruksrettene hører en plikt til å dekke en forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnadene.

## § 3

## Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin Seksjon med tilleggsareal, herunder rett til overføring, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i Seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Enhver overføring eller bortleie av en Seksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## § 4

## Rett til bruk

### 4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon og disse vedtekter. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2), og må for øvrig være i henhold til offentlige regler og godkjennelser.

### 4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte Sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til innenfor rammene av disse vedtektene, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

### 4.3 Fellesarealer på gateplan utenfor Næringsseksjonene

Næringsseksjoner med utgang til arealer på gateplan skal ha rett til å benytte uteareal utenfor sine lokaler (i rette linjer) på Sameiets fellesarealer og på Fellesarealet (gnr. 52. bnr. 166), som eies i sameie mellom Sameiet og Sameiet Elias Smiths Plass 18. Utearealet kan benyttes til stoler og bord for uteservering, utstillinger og markedsføringsprodukter, så langt og i den utstrekning dette skjer i overenstemmelse med offentlige tillatelser hvor det kreves. Slik bruk må ikke være til hinder eller sjenanse for alminnelig forutsatt ferdsel på gateplanet eller til utilbørlig sjenanse for beboere i Sameiet. Bruk av areal i utstrekning utover 3 - tre - meter utenfor byggets fasade er ikke tillatt uten godkjenning fra Sameiets styre. Slik bruk av arealer på gateplanet etter kl. 22:00 krever under enhver omstendighet godkjenning fra Sameiets styre. Særskilt erklæring om dette er/skal tinglyses på Fellesarealet.

## § 5

## Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

## § 6

## Bygningsmessige arbeider mv.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Virksomhetsskilt for Næringsseksjonene i tilknytning til de enkelte Næringsseksjonene kan settes opp på bygningsfasade eller på fellesareal. Virksomhetsskilt som ønskes oppsatt skal forelegges for Sameiets styre til uttalelse før det settes opp. Virksomhetsskilt må ikke settes opp på en slik måte eller ha en utforming som medfører at det unødig sjenerer andre beboere i Sameiet eller andre seksjonseiere. Det pålegger den som ønsker satt opp virksomhetsskilt på forhånd å innhente nødvendig offentlig godkjennelse og fremlegge det for Sameiets styre før skilt settes opp.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekket og/eller membran i bebyggelsen/konstruksjonene i underetasjen (Garasjeanlegget).

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan kreves ført gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7

## Felleskostnader

### 7.1 Generelt

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon i Sameiet eller til arealer som en, eventuelt flere Seksjoner har enerett til å bruke, fordeles på sameierne etter sameiebrøken i Sameiet, med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte Seksjon eller etter forbruk.

Sameiet skal som sameier i Parkeringssameiet, i tillegg betale en andel av felleskostnadene i Parkeringssameiet, som nærmere fastsatt i vedtektene for Parkeringssameiet. Se nærmere § 7.5 nedenfor.

Videre skal Sameiet som sameier i Fellesarealet i tillegg betale en andel av felleskostnadene i Fellesarealsameiet, som nærmere fastsatt i vedtektene for Fellesarealsameiet. Se nærmere § 7.5 nedenfor.

Den enkelte sameier betaler månedlig et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

Endring av akontobeløp trer i kraft etter 1 måneds varsel, regnet fra den første dag i måneden etter at varselet ble sendt.

Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

For øvrig skal felleskostnadene fordeles mellom Seksjonene etter det system som er angitt i §§ 7.2 til 7.5 nedenfor.

### 7.2 Næringsseksjonene

Næringsseksjonene skal dekke sine innbyrdes forholdsmessige andeler, eventuelt hele kostnaden hvor det særskilt er angitt, av følgende kostnadselementer omfattet av Sameiets felleskostnader:

- kostnader til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene, herunder andel av kostnader til tekniske rom i Garasjeseksjonen for Næringsseksjonenes eksklusive eller felles bruk med Boligseksjonene.

- kostnader til vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i Næringsseksjonene,

- kostnader til vedlikehold og drift av inngangspartier og vindusfasader til en eller flere av Næringsseksjonene,

- kostnader til vaktmestertjenester knyttet til Næringsseksjonene eller fellesarealene som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene,

- kostnader til håndtering av avfall fra Næringsseksjonene, herunder til avfallshåndtering, drift og vedlikehold av eget avfallsrom for Næringsseksjonene

- kostnader til oppvarming og kjøling iht. egne målere og til belysning som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene,

- andel av kostnader som nevnt i §§ 7.4 og 7.5, jf § 7.1,

- kostnader/avgifter til vann og avløp iht egne (serie-) målere, for eget forbruk

Ovennevnte felleskostnader som knytter seg til en Næringsseksjon tilordnes fullt ut av den enkelte Næringsseksjonen. Felleskostnader som gjelder flere Næringsseksjoner i fellesskap fordeles på de aktuelle Næringsseksjonene i henhold til den innbyrdes sameierbrøk mellom disse Næringsseksjonene.

Næringsseksjonene skal ikke benytte Boligseksjonenes søppel-, og avfallsrom mv, og skal selv besørge/etablere eget nødvendig /pålagt håndteringssystem for mat- og annet spesialavfall i henhold til offentlige regler og forskrifter.

**7.3 Boligseksjonene**

Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnadselementer:

- kostnader til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene,

- kostnader til vedlikehold og utskiftninger på fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under § 7.2

- kostnader til vedlikehold og drift av heiser, korridorer og innendørs adkomstarealer i Sameiets bygninger,

- kostnader til vedlikehold og drift av inngangspartier, oppganger, tekniske rom, og boder til Boligseksjonene samt til areal til sykkelparkering,

- kostnader til vedlikehold og utskifting av vinduer og dører for Boligseksjonene og i fellesarealer,

- kostnader til håndtering av avfall fra Boligseksjonene,

- Sameiets andel av kostnader til vedlikehold og drift av grøntarealet og uteområdene mot jernbanen, samt andre tilstøtende grøntarealer med beplanting mv. på Fellesarealet

- kostnader tilknyttet felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd og TV etc. for Boligseksjonene

- kostnader/avgifter til vann og avløp som ikke dekkes av Næringsseksjonene etter egne (serie-) målere for eget forbruk.

- Sameiets andel av felleskostnader i Garasjeanlegget, nærmere fastsatt i vedtektene for Parkeringssameiet. Felleskostnadene i Parkeringssameiet vil gå til dekning av blant annet drift og vedlikehold/utskiftninger av kjørearealer i U1 og U2, garasjeport inn i U1 og U2 fra naboeiendommen gnr. 52 bnr. 165 med styrings- og nøkkelsystem, sykkelparkeringer, boder og andel av kostnader til drift- og vedlikehold/utskiftninger i garasjeanlegg på gnr 52 bnr 165 samt andel av kostnader til drift- og vedlikehold/utskiftninger til kjøreveier via gnr. 52 bnr. 30 og gnr. 52 bnr. 165 .

Ovennevnte felleskostnader skal fordeles mellom Boligseksjonene i henhold til sameierbrøken beregnet for Boligseksjonene. Felleskostnader forbundet med kollektiv TV og bredbånd fordeles med lik andel pr. Boligseksjon.

### 7.4 Fjernvarme og eventuelt fjernkjøling

Kostnader til Seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) og eventuelt fjernkjøling, som ikke gjelder en seksjon med egen måler, vil bli fordelt etter sameierbrøk mellom de som ikke har egne målere. Dersom utbygger/Sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til og eventuelt fjernkjøling av den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader for fjernvarme og eventuelt fjernkjøling for Næringsseksjonene med egne installerte målere fordeles iht målere og belastes disse basert på forbruk. Forbruk for Næringsseksjonene med egne målere trekkes fra totalregningen for fjernvarme før restsummen fordeles iht. sameiebrøken for Boligseksjonene.

### 7.5 Øvrige kostnader

Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader i Sameiet, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte, fordeles med lik andel på hver Seksjon i Sameiet. Øvrige felleskostnader som ikke er fordelt på annen måte etter bestemmelsene i § 7.1 - 7.4 over fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken i Sameiet. Som eksempel på kostnader som skal fordeles i henhold til sameierbrøk i henhold til dette punkt nevnes:

- eiendomsforsikring,
- kommunale skatter og avgifter som ikke utlignes direkte på den enkelte Seksjon
- kostnader til snøbrøyting, gatevarme og annet vedlikehold av adkomstarealer
- kostnader til teknisk vedlikehold og utskiftninger av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer
- Sameiets kostnader til drift og vedlikehold/utskiftninger av offentlig gatetun på Fellesarealet og anlegg for Sameiet Elias Smiths Plass 18og for Sameiet Elias Smiths Plass 20, herunder kostnader til drift og vedlikehold/utskiftninger av alle felles kjøre, gang og atkomstveier, samt kostnader til drift av snøsmelteanlegg, såfremt slike kostnader ikke skal dekkes av enten Boligseksjonene eller Næringsseksjonene iht §§ 7.2 og 7.3 over.

## § 8

## Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Sameieren skal vedlikeholde Seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til Seksjonen.

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, 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, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i Seksjonen

i) innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører.

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, 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.

Sameieren skal holde Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny eier av Seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i Seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

## § 9

## Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Utvendig fellesareal under utkragningen ved inngangspartiet vil bli vedlikeholdt som del av Fellesarealet av sameiet i Fellesarealet. Vedlikeholdsplikten skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte Seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten for eventuelle fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og felles installasjoner som går gjennom Seksjonen, slik som rør, kanaler og ledninger og varmekabler.

Sameierne skal gi adgang til Seksjonen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.

## § 10

## Erstatningsansvar

### 10.1 Seksjonseiernes ansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 8 ovenfor, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som Sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 9 ovenfor, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter dette punktet.

### 10.2 Sameiets ansvar

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 9 ovenfor, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor Sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

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

### 10.3 Omfanget av erstatning

Omfanget av erstatningen fastsettes etter eierseksjonsloven § 36.

## § 11

## Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

## § 12

## Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer, til sammen 3-5 medlemmer. Alle styremedlemmer velges av årsmøtet på fritt grunnlag. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Forutsatt kriteriene over, anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn 1/2 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

## § 13

## Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisorberetning skal også senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet

fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

## § 14

## Årsmøtets vedtak

Ved avstemming har hver Seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller eierseksjonsloven, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye Seksjoner eller utvidelse av eksisterende Seksjoner.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert av seksjon i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere Seksjoner fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering etter eierseksjonsloven 2017 § 20 (2), 2. punktum
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes
- At eierne av bestemte Seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter, jf. §§ 8 og 9 ovenfor.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en Seksjon.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av ansvaret for felleskostnadene enn bestemt i § 7 ovenfor.
- Endring eller opphevelse av bestemmelse i § 4.3

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

## § 15

## Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

## § 16

## Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et anerkjent norsk forsikringsselskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

Dersom Eiendommen helt eller delvis ødelegges ved brann eller annen vesentlig skade, som er dekket av Sameiets forsikring, skal bebyggelsen på Eiendommen oppføres på nytt ved bruk av utbetalinger fra forsikringsselskapet evt andre, mest mulig slik bebyggelsen opprinnelig var før ødeleggelsen/skaden inntrådte.

## § 17

## Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 18

## Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller Sameiets vedtekter stiller strengere krav.

Endring av vedtektenes § 14 fjerde ledd om krav til tilslutning fra de sameierne det gjelder samt av denne § 18 krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 19

## Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

## § 20

## Parkering

Sameiere som kjøper parkeringsplass i Garasjeanlegget erverver en ideell andel i Parkeringssameiet og har rett til bruk av en angitt parkeringsplass i Garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for Parkeringssameiet .

Bærum kommune har pålagt opparbeidelsen av et visst antall parkeringsplasser til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne ("**HC-plasser**") for Sameiet Elias Smiths Plass 18 og Sameiet Elias

Smiths Plass 20. HC-plassene er opparbeidet i Garasjeanlegget, som eies av Sameiet Elias Smiths Plass Garasjeanlegg, og sikret gjennom vedtekter i Parkeringssameiet.

Parkeringssameiet Elias Smiths Plass Garasjeanlegg er forpliktet til å ivareta plikten som er pålagt Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 26 (2) om å sikre at HC-plassene, gjennom en bytteordning eller på annen måte, til enhver tid gjøres tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne, som allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Styret i Parkeringssameiet skal påse at HC-plassene, som ikke disponeres av andre med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for de seksjonseiere i Sameiet som dokumenterer behov for slik plass. Styret i Parkeringssameiet er forpliktet til å etterkomme krav fra styret i Sameiet om bytte av parkeringsplass etter nærværende bestemmelse.

Styret i Parkeringssameiet kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av seksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon

## § 21

## Rutiner for tilrettelegging av begrenset tilgang for servicepersonell og nødetater til heiser og heissjakter mv i enkelte seksjoner i Sameiet

Sameiet er som eier(e) av alle fellesareal og bygningsdeler i Sameiets bygninger, utover de enkelte boenheter i Sameiet, ansvarlig for at de heisanlegg som er i Sameiets bygninger er sikkerhetsmessig forsvarlige og vedlikeholdte, og at innestengte personer i byggenes heiser er sikret rask og god hjelp ved driftsstans e.l. Jfr. Plan- og bygningsloven § 29-9.

Hvor nødvendig tilgang til heisers etasjedører, apparatskap og utstyr for nødbetjening går via privat/låst leilighet (seksjon), plikter eier(e) av slik(e) leilighet(er) (seksjon(er) å gi tilgang til leiligheten for et engasjert vaktselskap på heldøgns (24/7-basis), sammen med annet nødvendig tilkalt service- og/eller nødpersonell.

Sameiets styre har ansvar for å påse at eier av slik(e) leilighet(er) engasjerer et kvalifisert vaktselskap som skal ha som sin oppgave og ansvar på 24/7-basis, å kunne gi tilgang til aktuell(e) leilighet(er), for ved behov å sikre tilgang som nevnt over.

Seksjonseier som plikter å ha etablert en ordning som her nevnt, skal dokumentere at dette er tilfredsstillende etablert overfor Sameiets styre. Dersom seksjonseier ikke dokumenterer dette overfor Sameiets styre, kan Sameiets styre engasjere et eget egnet vaktselskap for å sikre tilgangen, og kreve at eier av den/de aktuelle leiligheter overleverer nøkler og koder som kreves for tilgangen etter denne bestemmelse.

En seksjonseier som plikter å ha en ordning som her nevnt, plikter å akseptere og medvirke til tinglysing av en egen erklæring på leiligheten (seksjonen) som sikrer denne retten, respektivt plikten for seksjonseieren til å gi fra seg nøkler og koder som sikrer tilgangen.

En seksjonseiers brudd på plikten til å medvirke til og dokumentere at det etableres en for Sameiet fungerende rutine med et vaktselskap etter denne bestemmelsen og sikkerheten for denne, er å anse som et vesentlig mislighold av Sameieavtalen for Sameiet Elias Smiths Plass 20.

Service- og/eller nød- og rednings personell som jobber med eller som har behov for tilgang til leiligheter som her nevnt, skal ikke uten sammen med vekter fra det engasjerte vaktselskapet ha rett til å låse seg inn i leiligheter i Sameiet, uten følge av en vekter fra vaktselskap. Denne vekteren må dessuten være til stede under hele operasjonen. Eier av leiligheten skal dessuten umiddelbart varsles per telefon ved behov for tilgang eller hvor tilgang har vært utført uten mulighet til å få gitt varsel om dette per telefon før tilgang er utøvet.

Det vaktselskapet som skal stå for innlåsing som nevnt over, må kunne håndtere eventuelle låser, alarmer og lignende i den aktuelle leilighet. Aktuelle eiere av leiligheter dette gjelder for, plikter å stille en fungerende nøkkel/nøkkelkode samt alarm-, og sikkerhetskoder til leiligheten til disposisjon for vaktselskapet. Sameiet er ansvarlig overfor eier av leiligheten som stiller nøkkel og koder til disposisjon for vaktselskapet på vegne av Sameiet, for enhver ekstra kostnad, skade og eventuelle tap som vedkommende leilighetseier påføres ved mislighold av vaktselskapets brudd på retningslinjer for dette samt for utøvelse av tilgang samme med service- og/eller nødetater.

Styret er ansvarlig for at nødvendig instrukser og informasjon implementeres i heisens dokumentasjon og følger hele heisens levetid og er tilgjengelig for det engasjerte vaktselskap.

Instruksen må være slik at tilgang til heisen kan sikres uten ugrunnet opphold, og innen rimelig tid i forhold til en akutt situasjon med behov for tilgang. Samtidig må informasjon/opplysninger om hvordan tilkomst kan oppnås være lett synlig for de som må ankomme og raskt trenge slik tilgang.

Sameiets styre og eier(e) av berørte leilighet(er) samt det engasjerte vaktselskap plikter å sette seg inn i de til en hvert tid gjeldende rutiner for adkomst til apparatskap/utstyr for nødbetjening. Jfr. heisens FDV dokumentasjon.

# VEDTEKTER
# FOR
# PARKERINGSSAMEIET
# ELIAS SMITHS PLASS

**Vedtatt på årsmøte den 19. november-20**

## § 1

## Navn og formål

Sameiets navn er Parkeringssameiet Elias Smiths Plass - ("**Parkeringssameiet**").

Sameiets formål er å eie og forvalte parkeringsplasser, boder, sykkelparkering og atkomstarealer beliggende i anleggseiendommen gnr. 52 bnr. 170 i Bærum kommune til beste for sameierne (jf § 2 under) og rettmessige brukere av/rettighetshavere i Parkeringssameiets arealer.

Styret kan til enhver tid bestemme at all kommunikasjon fra styret og evt. engasjert forretningsfører skal skje via elektronisk kommunikasjon.

## § 2

## Hva Parkeringssameiet omfatter

Sameiet består av eiere som hver eier en ideell andel i anleggseiendommen gnr. 52 bnr. 170 i Bærum kommune (heretter benevnt som "**Garasjeanlegget**"), og hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Garasjeanlegget.

Parkeringssameiet omfatter 113 parkeringsplasser beliggende i Garasjeanlegget i prosjektet Elias Smiths plass, se vedlagte plantegning med nummering av parkeringsplassene (**Bilag 1 og 2**).

Sameiebrøken beregnes etter areal.

Sameieandelene til eierseksjonssameiene på hhv gnr. 52 bnr. 167 ("**Sameiet Elias Smiths plass 18**") og gnr. 52 bnr. 168 ("**Sameiet Elias Smiths plass 20**") tilsvarer arealet på kjøre- og gangarealet, bod- og sykkelarealet og tekniske rom, mens sameieandelen for hver av de øvrige sameierne tilsvarer arealet for en gjennomsnittlig parkeringsplass. Mellom Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20 fordeles sameieandelen etter antallet leiligheter i de to sameiene. Rådighet og bruk, drift/vedlikehold mv. av Garasjeanlegget og de enkelte parkeringsplasser reguleres i sin helhet av disse vedtekter.

Basert på ovenstående utgjør sameiebrøken;

| | |
|---|---|
| For Sameiet Elias Smiths plass 18; | 405/4572 |
| For Sameiet Elias Smiths plass 20; | 2585/4572 |
| For hver p-plass; | 14/4572 , samlet for 113 p-plasser 1582/4572 |

## § 3

## Rett til bruk

Til sameieandelene i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20 hører rett til bruk av sykkelparkering i U1, boder i U1 og U2 og kjøre- og gang arealene i og tilknyttet Garasjeanlegget. Bodene vil bli tildelt de enkelte seksjonene i eierseksjonssameiene av utbygger ved kjøp av eierseksjon, og liste over alle bodene og hvilken seksjon de tilhører vil deretter bli fulgt opp av styrene i eierseksjonssameiene.

Til de øvrige sameieandelene tilhørende sameiere med rett til parkeringsplasser i Garasjeanlegget, hører foruten en parkeringsplass, rett til bruk av kjøre- og gangarealer til deres respektive parkeringsplasser.

En sameiers bruk av parkeringsplass eller Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger (Attivo Bolig Sandvika AS) og deretter av styret i Parkeringssameiet, etter bestemmelsene i disse vedtektene. Styret i Parkeringssameiet skal påse at det føres en liste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene (**Bilag 3**).

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil evt. motorsykkel ol. innenfor rammen av disse vedtektene, samt til på eget ansvar oppbevaring av bilens evt. motorsykkelens dekk samt eventuelt skiboks og annet til bilen tilhørende utstyr, hvor dette kan skje uten sjenanse eller skade for andre brukere av Garasjeanlegget og dette kan skje på en måte som ikke påføre , eller åpenbart kan påføre Garasjeanlegget skade.

All ferdsel i og bruk av Garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med disse vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeanlegget, eller å oppbevare, brann- eller eksplosive varer eller objekter i boder eller på parkeringsplasser, utover biler, motorsykler mv..

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, eller det uttrykkelig følger av disse vedtektene.

## § 4

## Rettslig råderett

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte sameier som en eier over sin sameieandel i Parkeringssameiet og kan fritt overdra, pantsette og på annen måte disponere over sameieandelen sammen med sin seksjon i Sameiet. Med de samme begrensninger kan sameieren leie ut den parkeringsplass som sameieren disponerer/er tildelt.

Sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis være knyttet til, og overføring, pantsettelse og utleie av sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis skje sammen med, hhv overføring, pantsettelse eller utleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplass i Garasjeanlegget og/eller av sameieandel i Parkeringssameiet skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Parkeringssameiets styre ("**Parkeringsstyret**"), med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller parkeringsplass er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringssameiets styret med mindre disposisjonen skjer sammen med overføring, pantsettelse eller utleie av sameieandel i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

Ved overføring eller utleie av eierandel eller parkeringsplass i Parkeringssameiet evt. Garasjeanlegget uten i sammenheng med overføring eller bortleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20. skal øvrige eiere eventuelt leiere av seksjoner i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, ha forkjøpsrett ved overføring eller fortrinnsrett til leie ved utleie. Parkeringssameiets styret skal sørge for at det føres nummerert liste over alle sameiere eventuelt leiere som ønsker å kjøpe eventuelt leie parkeringsplass i Garasjeseksjonen, basert på tidsprioritet etter mottakelse av ønske om kjøp/leie. Dersom flere ønsker å overta evt. leie eierandel/parkeringsplass i Garasjeseksjonen skjer tildelingen i den rekkefølgen som følger av Parkeringssameiets styre sin liste. For ordens skyld understrekes at fortrinnsrett til leie ikke kan gjøres gjeldende ved samtidig overføring av sameieandel, med mindre det ikke er noen som ønsker å overta eierandelen i Parkeringssameiet.

Parkeringssameiets styre kan kreve innløsning av sameieandel i Parkeringssameiet som eies av tidligere eier av boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som ikke lengere eier boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.. Innløsning skal i så fall i mangel av annen avtale skje til takst basert på markedsverdien på tilsvarende parkeringsplasser i området.

Sameier med rettigheter til parkeringsplass(-er) i Garasjeanlegget er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtektene.

Ved overdragelse eller utleie av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier, eventuelt leier, overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Parkeringssameiet har et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede beboere (HC-plasser, hvorav inntil 1 plass skal være særskilt tilgjengelig med fortrinnsrett for beboere i boligseksjonene i Sameiet Elias Smiths plass 18. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20. som har kjøpt parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Parkeringssameiets styret å påse at HC-plassene, som ikke disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som har kjøpt parkeringsplass og som dokumenterer behov for slik plass. Parkeringssameiets styret kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av boligseksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringssameiets styre kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringslisten (som gjelder som **Bilag 3**). Parkeringssameiets styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle sameieren disponerer.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

## § 5

## Ordinært sameiermøte

Parkeringssameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Parkeringssameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Parkeringssameiets styre skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av Parkeringssameiets styre med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge Parkeringssameiets styreberetning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1) Parkeringsstyrets årsberetning
2) Parkeringssameiets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre/styremedlemmer
4) Valg av revisor

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

## § 6

## Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når Parkeringsstyret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Parkeringsstyret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

## § 7

## Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

a) endring av vedtektene,

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere i Parkeringssameiet eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 13,
3) endring av denne bestemmelsen.

Sameiermøtet kan heller ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere i Parkeringssameiet eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 8

## Styret

Parkeringssameiet skal ha et styre ("**Parkeringsstyret**") på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiet Elias Smiths Plass 18 og eiere av parkeringsplasser i Parkeringssameiet har rett til å utpeke ett styremedlem hver.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Parkeringsstyret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Parkeringsstyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltingen av Parkeringssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Parkeringsstyret kan ansette forretningsfører. Slik avtale må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Det påhviler styret å gi forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Parkeringsstyret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Parkeringsstyret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 9

## Styrets adgang til å forplikte Parkeringssameiet

Med mindre Parkeringsstyret beslutter noe annet, representerer 2 - to - styremedlemmer i fellesskap Parkeringssameiet utad og forplikter det med sin underskrift.

## § 10

## Ordensregler

Parkeringsstyre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål og disse vedtektene.

## § 11

## Vedlikehold

Parkeringsstyret har ansvar for å besørge og følge opp vedlikehold og drift av Parkeringssameiets eiendom.

Parkeringsstyret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 12

## Kostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, som ikke knytter seg til parkeringsplasser – jf. under, fordeles mellom Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20 etter deres forholdsmessige sameiebrøk i Parkeringssameiet, med mindre annet fremgår av denne bestemmelsen eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier.

Sameiere med rett til parkeringsplass skal innbetale et beløp stort NOK 230 pr. mnd. pr. parkeringsplass de disponerer, som skal gå til dekning av kostnadene som fordeles forholdsmessig mellom Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20. I tillegg skal disse sameierne for egen kost dekke særkostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, som f.eks. oppmerking og nytt dekke til parkeringsplassene, hvor og så langt det er påkrevet. Kostnadene til dette skal i så fall fordeles forholdsmessig mellom eiere av parkeringsplasser basert på antall p-plasser den enkelte disponerer.

Beløpet reguleres hver 1. januar, første gang i 2022 i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig indeks er indeksen for januar 2020. Reguleringen baseres på utviklingen fra opprinnelig indeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

## § 13

## Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige kostnadene i henhold til disse vedtektene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller Parkeringsstyret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Faktiske fellesutgifter avregnes mot den enkelte sameiers innbetalte akontobeløp innen 30 dager etter Parkeringssameiets årsmøte det påfølgende år.

**§ 14**

**Ladning av El-/hybrid biler**

Garasjeanlegget er og skal være tilrettelagt for ladning av EL-/hybrid biler slik at et visst antall parkeringsplass har mulighet til særskilt og for egen regning for den enkelte sameier, å bestille nødvendig tilpasset ladeutstyr og strømmåler for bil via Garasjeanleggets tilrettelagte løsning.

Parkeringssameiets styre kan sette krav evt. vilkår knyttet til hvem som kan montere og koble opp ladeutstyr og egen strømmåler mot Garasjeanleggets tilrettelagte løsning og kvalitetskrav til slikt utstyr.

Strøm for ladning av EL-/hybrid avregnes og belastes den enkelte sameier i Garasjeanlegget med montert ladeutstyr iht. egen måler, og styret kan fastsette et akonto beløp for ladestrøm som avregnes for den enkelte sameier sammen med Garasjeanleggets fellesutgifter.

**§ 15**

**Ansvar utad**

Overfor Parkeringssameiets kreditorer er sameierne ansvarlig etter eierbrøk. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Parkeringssameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til etter disse vedtektene, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

**§ 16**

**Forsikring**

Garasjeanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i et forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge via forsikringen som tegnes av Parkeringssameiet. Den enkelte sameier er for øvrig selv ansvarlig for å forsikre bil, motorsykkel eller annet utstyr som fra settes i Garasjeanlegget samt for tap og skade på slike gjenstander mens det befinner seg i Garasjeanlegget.

**§ 17**

**Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

**§ 18**

**Midlertidige bestemmelser**

Utbygger Attivo Bolig Sandvika AS vil eie og disponere eventuelle parkeringsplasser/ideelle andeler i Parkeringssameiet som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensninger av noen art, dog fortrinnsvis til seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

***

Bilag 1




| TEGNINGSNR. | REVISJONS NR. |
|---|---|
| A20-U1 | B-06 |

TYPE TEGNING: Plan U1

| | | | |
|---|---|---|---|
| B-06 | 03.09.2020 | Fritekst test | MH |
| B-05 | 20.12.2019 | Fritekst boder og parker | MH |
| B-04 | 02.07.2019 | Endret ventilasjonsløsning for kjeller | MH |
| B-03 | 02.05.2019 | Revidert iht brann, Fritekt dører i ikke bygg | MH |
| B-02 | 26.03.2019 | Fritekt boder, sykkere bæringsvegger rom | MH |
| B-01 | 11.02.2019 | Varemagg for ventilasjon i rom, endret fase | OSH |
| A-05 | 15.01.2019 | Nytt BIM/IFC. Endret bæring vegger i 1 nby rømningsvei, rømningsvei, bæring vegger, trappeløsning/antall i 1 nby leilighetstype, endret iht. EØF-457, fjernet SS-vikey i GDM-000 og GMS-723, endret vegger i 1. nivå, endret leilighetstype, trappeløsning | OSH |
| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. |

TITTEL: Plan U1

MÅLESTOKK (A3): 1:200

FASE: Arbeidstegning

TEGNINGS NR.: A20-U1

REV.: B-06

PROSJEKT:

## Elias Smiths Plass

OPPDRAGSGIVER/ TILTAKSHAVER

## SBC AS

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Knut Amundsen<br>Kristine Lyst Alle 16 F<br>0278 Oslo | TLF: | 913 72 176<br>Ken@sbcv.no |
| TEP: | Strukta<br>Finn Ove Hylen<br>Uranienborg terrasse 22,<br>0361 Oslo | TLF: | 950 63 031<br>Finn.Ove@strukta.no |
| ARK: | STEIN HALVORSEN AS<br>Merete Heskestad<br>Rosenborggata 19 A<br>NO-0356 Oslo | TLF: | 232 33 870<br>merete@sh-arkitekter.no |
| LARK: | Haug Landskap AS<br>Merete Haug<br>Hegdehaugsveien 24,<br>0352 Oslo | TLF: | 996 40 252<br>Merete@hauglandskap.no |
| RIB: | Seim & Hultgreen<br>Ole Hultgren<br>Pilestredet 75C<br>0354 Oslo | TLF: | 900 22 244<br>Hultgreen@s-h.no |
| RIBr: | Egil Berge AS<br>Kai Berge<br>Lilleakerveien 69 C,<br>0788 Oslo | TLF: | 902 52 005<br>Berge.as@online.no |
| RIV: | Blikra & Sæderbloom<br>Lasse Kvasbakken<br>Gimi Næringspark 12,<br>1332 Østerås | TLF: | 907 14 037<br>Lv@blik-blom.no |
| RIE: | Five Elektro<br>Tommas Sortland<br>Strandveien 36,<br>3050 Mjøndalen | TLF: | 481 29 868<br>Tommas@fve-elektro.no |

Lokalisering: N



Elias Smiths vei 18-20, 1337 Sandvika, Bærum.

| Grnr./Bnr./Festenr.: | Tegningsnr.: | Prosjektnr. iht prosjekteringsmøtefasen: |
|---|---|---|
| 52/166 | A20-U1 | |
| Prosjektnr: 120692 | | |

| TEGNET: | KONTROLL: | GODKJ.: | UTGITT DATO: | REVIDERT DATO: |
|---|---|---|---|---|
| MH | MH | | | 03.09.2020 |

TITTEL: Plan U1

MÅLESTOKK (A3): 1:200

FASE: Arbeidstegning

TEGNINGS NR.: A20-U1

REV.: B-06

Bilag 2




| | |
|---|---|
| TEGNINGSNR.: A20-U2 | REVISJONS NR.: B-05 |
| TYPE TEGNING: Plan U2 | |

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. |
|---|---|---|---|
| B-05 | 03.09.2020 | Endret skisse romboder | MH |
| B-04 | 20.12.2019 | Plassering og plan | MH |
| B-03 | 02.07.2019 | Endret romhøydeskisse fra tidlen | MH |
| B-02 | 02.05.2019 | Plassering av bygg, Revidert gj. brann | MH |
| B-01 | 26.03.2019 | Endret bodar, Innkjørsle med bil | MH |
| A-05 | 15.01.2019 | Nytt BIM/IFC. Endret bæring vegger i 1 nlp i naplikkhu, senjuen bæring og avstivning, trapperomshindrt i 1 etg leilighetsa, endret lei EI30 - B01, fjernet EI- vegg i GD56-000 og GB63-703, endret vegger i 1. nivå innover mot den lange, trappeløftet | OSH |

| | |
|---|---|
| TITTEL: Plan U2 | MÅLESTOKK (A3): 1:200 |
| FASE: Arbeidstegning | TEGNINGS NR.: A20-U2 / REV.: B-05 |

PROSJEKT:

## Elias Smiths Plass

OPPDRAGSGIVER/ TILTAKSHAVER:

## SBC AS

*Knut Amundsen* TLF: 913 72 176
Kristine Lyst Alle 16 F
0278 Oslo Kam@sbcv.no

| | | |
|---|---|---|
| TEP: | Strukta<br>Finn Ove Hylen<br>Ullernterrasse 22,<br>0361 Oslo | TLF: 950 63 031<br>Finn.Ove@strukta.no |
| ARK: | STEIN HALVORSEN AS<br>Merete Heradstad<br>Rosenborggata 19 A<br>NO-0356 Oslo | TLF: 232 33 870<br>merete@sh-arkitekter.no |
| LARK: | Haug Landskap AS<br>Merete Haug<br>Haugenhaugveien 24,<br>0302 Oslo | TLF: 996 40 252<br>Merete@hauglandskap.no |
| RIB: | Seim & Hultgreen<br>Eva Hultgren<br>Pilestredet 75C<br>0354 Oslo | TLF: 905 22 244<br>Hultgreen@s-h.no |
| RIBr: | Egil Berge AS<br>Egil Berge<br>Lilleakerveien 69 C,<br>0788 Oslo | TLF: 902 52 005<br>Berge.as@online.no |
| RIV: | Blikra & Sæderbloom<br>Lasse Knapskaken<br>Gihl Nærings park 12,<br>1332 Østerås | TLF: 907 14 037<br>Liv@blik-blom.no |
| RIE: | Five Elektro<br>Tommas Sortland<br>Skjelvikveien 36,<br>3950 Bjørndalen | TLF: 481 29 868<br>Tommas@5-e-elektro.no |

Lokalisering: N



Elias Smiths vei 18-20, 1337 Sandvika, Bærum.

| | | |
|---|---|---|
| Grnr./Bnr./Festenr.: 52/166 | Tegningsnr.: A20-U2 | Prosjektnr. for prosjekteringsfellesskap: |
| Prosjektnr.: 120692 | | |

| TEGNET: | KONTROLL: | GODKJ.: | UTGITT DATO: | REVIDERT DATO: |
|---|---|---|---|---|
| MH | MH | | | 03.09.2020 |

| | |
|---|---|
| TITTEL: Plan U2 | MÅLESTOKK (A3): 1:200 |
| FASE: Arbeidstegning | TEGNINGS NR.: A20-U2 / REV.: B-05 |

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20

**Organisasjonsnummer:** 825883312
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Sandvika videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Vislie - OBOS
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Geir Vislie foreslått. Og som protokollvitner ble Espen Riise og Sonja Toen foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Styrets Årsberetning

Styrets årsberetning dreier seg i hovedsak om arbeid som er utført i perioden. Det viser styret ivaretakelse av både eiendommen og beboernes investering i bolig. Økonomistyring og gode kontraktsforhandlinger er en av hovedoppgavene for å holde felleskostnadene så lave som mulig. I tillegg har styret tatt store grep ang- utbedringskrav iht garanti. Dette har spart sameiet for millionbeløp. Gjenstående krav er også betydelige. (Se vedlegg styrets årsberetning)

**Styrets innstilling**
Styret informerer på årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Styret orienterer årsmøtet
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Informasjon om garantisakene av advokat Hedda Strømsodd Hosar

Dette er en oppsummering av kravene

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret myndighet til å ta ut stevning i saken mot Attivo Eiendomsutvikling AS/Strukta AS. Styret har også myndighet til å, både før og etter saksanlegg, inngå forlik om minnelig løsning i saken.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Obs. Elias Smiths Plass 18 sin andel av felleskostnadene på 13,5 % for 2024 er først fakturert i 2025 og en grunn til lavere inntekt i 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes, og årets resultat overføres egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Forslag til nye vedtekter

For både å gjøre det bedre for alle og enklere for styret så foreslås tydeligere spesifikasjoner av vedtekter

**Styrets innstilling**
Styret stemmer for

> **Forslag til vedtak:**
> 1. AirBNB senkes fra 90 dager til 60 dager (Vedtekter § 3) 2. Securitas videoovervåking ved inngangsdører, hvis styret finner det nødvendig. Dette grunnet bedre sikkerhet. (Vedtekter § 4.2) 3. Forbud mot all form for fyrverkeri på takterrassen og fellesområde dette iht. lovdata (Vedtekter § 5) 4. Røyking forbudt foran ventilasjonsanlegget på takterrassen som er til stor plage for beboerne (Vedtektene § 5) 5. Eiere må gi Vibbo tilgang til sine leietakere, grunnet all viktig informasjon går gjennom Vibbo (Vedtektene§ 3)

✓ **Vedtatt.**

## 9. Ny vaktmester

Fremmet av: Sonja Toen

se vedlegg

**Styrets innstilling**
Styret er enig i forslaget

**Forslag til vedtak:**
Styret får i oppgave å gå i dialog med nåværende leverandør av vaktmestertjenester, for å finne en bedre løsning.

✓ **Vedtatt.**

## 10. Fokus på sikkerhet er fokus på trygghet

Fremmet av: Sonja Toen

Se vedlegg

**Styrets innstilling**
**Styret har inngått avtale med Securitas og det nye styret kan vurdere å sette opp kamera ved inngangsdørene**

**Forslag til vedtak:**
Styret har nå muligheten, se sak 8, endring av vedtekter

✓ **Vedtatt.**

## 11. Deling av informasjon fra styrets møter

Fremmet av: Sonja Toen

God kommunikasjon mellom styret og beboere legger grunnlaget for et sunt og godt naboskap i sameier og borettslag samt bygger tillit til styret og det omfattende arbeidet de gjør.

Sameiet har i dag en flott beboerportal som heter Vibbo hvor styret informerer om saker som skal gjennomføres, f.eks. garasjevask. Det er likevel lite informasjon på Vibbo om de sakene som blir tatt opp på styremøte gjennom året, som vedrører oss beboere og våre verdier.

Noen styrer i sameier og borettslag velger å sende kopi av styreprotokollen til sine beboere (ex. taushetsbelagte temaer) andre velger å sende et kort referat fra sakene med vedtak mens andre velger et kort nyhetsbrev fra styremøtene.

**Styrets innstilling**
Det er vanlig å gi informasjon om styrets arbeid i styreberetningen på årsmøtet, men det er ikke noe i veien for at styret kan gi ut mer informasjon på Vibbo.

**Forslag til vedtak:**

Det nye styret ønsker å bruke Vibbo aktivt. Ser om dette er tilfredsstillende i forhold til informasjon til beboerne.

✓ **Vedtatt.**

## 12. Tv og internett pakke.

Fremmet av: Etem Coklja

Kan styret vurdere og sjekke mulighet for å bytte fra Telia til noen andre pakke leverndør ?

Telia blir dårlig på utvalg av TV kanaler men velger å heve prisene .

**Styrets innstilling**
Kontrakt med Telia går ut i 2025, derfor kan styret vurdere andre leverandører

**Forslag til vedtak:**
Det er mange andre pakke leverandører som er mye bedre enn Telia.
På bredbånd.no/borettslag kan fås tilbud å sammenligne gode tilbud

✓ **Vedtatt.**

## 13. Valg av tillitsvalgte og ekstern styreleder

Styrelederververvet er krevende og vårt sameie trenger en styreleder med de nødvendige kvalifikasjonene og som også er tilgjengelig på dagtid. Styret har foretatt en grundig undersøkelse med flere eksterne kandidater og kommet frem til at Philip Monsen er den beste kandidaten.

Til informasjon blir det styret som velges, også styret for Garasjesameiet

**Innstilling**
Som ekstern styreleder for 2 år, velges Carl Philip Schanke Monsen. Oppdragsavtale signeres med styrets representanter fra avtroppende og påtroppende styre. Avtalt honorar pr år for styreleder rollen er kr 260 000,-, som utbetales forskuddsvis per kvartal

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Philip Monsen

Som ekstern styreleder for 2 år, velges Carl Philip Schanke Monsen. Oppdragsavtale signeres med styrets representanter fra avtroppende og påtroppende styre. Avtalt honorar pr år for styreleder rollen er kr 260 000,-, som utbetales forskuddsvis per kvartal

Følgende stilte til valg:
Philip Monsen

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Gabriel Munkeberg
Terje Omfjord

Følgende stilte til valg:

Mathushanth Manivannan
Gabriel Munkeberg
Terje Omfjord
Yngvar Wettergreen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tom Hagerup Holm
Christian Høva Ihle

Følgende stilte til valg:
Tom Hagerup Holm
Christian Høva Ihle
Gabriel Munkeberg

**Styre medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Yngvar Wettergreen

Følgende stilte til valg:
Yngvar Wettergreen

## 14. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000,- + arb. avg. for 2024

(Det må forventes et høyere honorar for 2025 - grunnet innleie av ekstern styreleder)

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 225.000,- + arb. avg.

✓ **Vedtatt.**

## 15. Endringer i vedtektene for garasjesameiet

Gjelder de som er medlemmer av garasjesameiet

**Forslag til vedtak:**
Styrets forlag til endringer i vedtektene vedtas

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6758

SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20

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:**

3. april 2025 kl. 18:00, Sandvika videregående skole.

**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
5. Styrets Årsberetning
6. Informasjon om garantisakene av advokat Hedda Strømsodd Hosar
7. Årsregnskap 2024
8. Forslag til nye vedtekter
9. Ny vaktmester
10. Fokus på sikkerhet er fokus på trygghet
11. Deling av informasjon fra styrets møter
12. Tv og internett pakke.
13. Valg av tillitsvalgte og ekstern styreleder
14. Fastsettelse av honorarer
15. Endringer i vedtektene for garasjesameiet

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Geir Vislie - OBOS

---

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. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**
Protokollfører og protokollvitner velges i møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Styrets Årsberetning

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning dreier seg i hovedsak om arbeid som er utført i perioden. Det viser styret ivaretakelse av både eiendommen og beboernes investering i bolig. Økonomistyring og gode kontraktsforhandlinger er en av hovedoppgavene for å holde felleskostnadene så lave som mulig. I tillegg har styret tatt store grep ang- utbedringskrav iht garanti. Dette har spart sameiet for millionbeløp. Gjenstående krav er også betydelige. (Se vedlegg styrets årsberetning)

**Styrets innstilling**

Styret informerer på årsmøtet

**Forslag til vedtak**

Styret orienterer årsmøtet

**Vedlegg**

1. Styrets årsberetning.pdf

---

Sak 6

## Informasjon om garantisakene av advokat Hedda Strømsodd Hosar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dette er en oppsummering av kravene

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret myndighet til å ta ut stevning i saken mot Attivo Eiendomsutvikling AS/Strukta AS. Styret har også myndighet til å, både før og etter saksanlegg, inngå forlik om minnelig løsning i saken.

---

Sak 7

## Årsregnskap 2024

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Obs. Elias Smiths Plass 18 sin andel av felleskostnadene på 13,5 % for 2024 er først fakturert i 2025 og en grunn til lavere inntekt i 2024.

**Forslag til vedtak**

Årsregnskap godkjennes, og årets resultat overføres egenkapital.

**Vedlegg**

2. 6758 Sameiet Elias Smiths Plass 20.pdf

3. Regnskap ESP 20.pdf

---

Sak 8

## Forslag til nye vedtekter

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

For både å gjøre det bedre for alle og enklere for styret så foreslås tydeligere spesifikasjoner av vedtekter

**Styrets innstilling**

Styret stemmer for

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til nye vedtekter
- Mot Forslag til nye vedtekter

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. AirBNB senkes fra 90 dager til 60 dager (Vedtekter § 3)

2. Securitas videoovervåkning ved inngangsdører, hvis styret finner det nødvendig. Dette grunnet bedre sikkerhet. (Vedtekter § 4,2)

3. Forbud mot all form for fyrverkeri på takterrassen og fellesområde dette iht lovdata. (Vedtekter § 5)

4. Røyking forbudt foran ventilasjonsanlegget på takterrassen som er til stor plage for beboerne. (Vedtekter § 5)

5. Eiere må gi Vibbo tilgang til sine leietakere, grunnet all viktig informasjon går gjennom Vibbo. (Vedtekter § 3)

---

Sak 9

## Ny vaktmester

**Forslag fremmet av:**
Sonja Toen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

se vedlegg

**Styrets innstilling**
Styret er enig i forslaget

**Forslag til vedtak**
Vi ønsker å fremme forslag om at styret anskaffer en ny vaktmester som forstår og får det ansvaret det er å sikre kontinuerlig ivaretagelse av vår bygningsmasse og fellesområder.

**Vedlegg**
4. FORSLAG TIL SAK - NY VAKTMESTER (1).pdf

---

Sak 10

## Fokus på sikkerhet er fokus på trygghet

**Forslag fremmet av:**
Sonja Toen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Se vedlegg

**Styrets innstilling**
**Styret har inngått avtale med Securitas og det nye styret kan vurdere å sette opp kamera ved inngangsdørene**

**Forslag til vedtak**

Vi ønsker å fremme forslag om at sameiet installerer kameraer minimum ved hver inngangsdør samt at området merkes tydelig med «området er kamera-overvåket». Dette for å sikre oss beboere, vår bygningsmasse og fellesarealer.

**Vedlegg**

5. FORSLAG TIL SAK - ØKT SIKKERHET (2).pdf

---

Sak 11

## Deling av informasjon fra styrets møter

**Forslag fremmet av:**
Sonja Toen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

God kommunikasjon mellom styret og beboere legger grunnlaget for et sunt og godt naboskap i sameier og borettslag samt bygger tillit til styret og det omfattende arbeidet de gjør.

Sameiet har i dag en flott beboerportal som heter Vibbo hvor styret informerer om saker som skal gjennomføres, f.eks. garasjevask. Det er likevel lite informasjon på Vibbo om de sakene som blir tatt opp på styremøte gjennom året, som vedrører oss beboere og våre verdier.

Noen styrer i sameier og borettslag velger å sende kopi av styreprotokollen til sine beboere (ex. taushetsbelagte temaer) andre velger å sende et kort referat fra sakene med vedtak mens andre velger et kort nyhetsbrev fra styremøtene.

**Styrets innstilling**

Det er vanlig å gi informasjon om styrets arbeid i styreberetningen på årsmøtet, men det er ikke noe i veien for at styret kan gi ut mer informasjon på Vibbo.

**Forslag til vedtak**

Vi ønsker å fremme forslag om at styret lager et kort nyhetsbrev el.l. fra styremøtene som deles på Vibbo så beboerne kan få løpende informasjon om hva som skjer i vårt sameie samt med våre verdier.

---

Sak 12

## Tv og internett pakke.

**Forslag fremmet av:**
Etem Coklja

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Kan styret vurdere og sjekke mulighet for å bytte fra Telia til noen andre pakke leverndør ?

Telia blir dårlig på utvalg av TV kanaler men velger å heve prisene .

**Styrets innstilling**

Kontrakt med Telia går ut i 2025, derfor kan styret vurdere andre leverandører

**Forslag til vedtak**

Det er mange andre pakke leverandører som er mye bedre enn Telia.

På bredbånd.no/borettslag kan fås tilbud å sammenligne gode tilbud

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte og ekstern styreleder

Styrelederververvet er krevende og vårt sameie trenger en styreleder med de nødvendige kvalifikasjonene og som også er tilgjengelig på dagtid. Styret har foretatt en grundig undersøkelse med flere eksterne kandidater og kommet frem til at Philip Monsen er den beste kandidaten.

Til informasjon blir det styret som velges, også styret for Garasjesameiet

**Innstilling**

Styret anbefaler derfor Philip Monsen som styreleder. Han har solid kompetanse innen både økonomi, administrasjon, eiendomsforvaltning, ledelse og innovasjon. Han har i tillegg svært gode referanser i sitt arbeid som styreleder i andre sameier.

### Roller og kandidater

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

- Philip Monsen

  Han jobber for å være en så helhetlig styreleder som mulig, med stort fokus på rask (daglig) oppfølging av henvendelser fra beboere. God kommunikasjon ut til sameiet og ikke minst et stort fokus på økonomi. Han har ledet en rekke store kontraktsinngåelser og reforhandlinger med gode resultater. Han har også erfaring fra flere prosjekter, som drenering av bygningsmasse, installasjon av sentralt brannanlegg, rens av ventilasjon, renovere VVS anlegg og etablere

nedgravde avfallsanlegg for å nevne noe. Et annet fokus han bruker mye tid på er å bygge opp et velfungerende styre.
I tillegg nyter de sameiene og borettslagene han leder, stordriftsfordeler der det er mulig gjennom hans verv som styreleder, da han så langt som mulig forhandler frem avtaler på tvers. Som for eksempel tv/internett, håndverkere, sommer og vintervedlikehold osv. På denne måten oppnår han betydelig besparelser for det enkelte sameiet eller borettslaget.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gabriel Munkeberg
  Bachelor i økonomi og administrasjon
- Mathushanth Manivannan
  Bachelor i økonomi og administrasjon
- Terje Omfjord
  Har tidligere sittet i styret for ESP20
- Yngvar Wettergreen
  Har tidligere sittet i styret for ESP20

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

- Christian Høva lhle
- Gabriel Munkeberg
  Bachelor i økonomi og administrasjon
- Tom Hagerup Holm

---

Sak 14

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000,- + arb. avg. for 2024

(Det må forventes et høyere honorar for 2025 - grunnet innleie av ekstern styreleder)

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr 225.000,- + arb. avg.

---

Sak 15

## Endringer i vedtektene for garasjesameiet

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Gjelder de som er medlemmer av garasjesameiet

**Forslag til vedtak**
Styrets forlag til endringer i vedtektene vedtas

**Vedlegg**
6. Forslag til endring av paragraf 3 og 4 i Parkerings sameiets vedtekter.pdf

# Sameiet Elias Smiths Plass 20

# Styrets årsrapport 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:
Styreleder, Grethe Kvande, Elias Smiths vei 20 C
Styremedlem, Monica Kjellstadli Tully, Elias Smiths vei 20 C
Styremedlem, Håkon Vilberg, Elias Smiths vei 20 B
Styremedlem, Per Ivar Stræte, Elias Smiths vei 20 C
Styremedlem, Eva A Rødaas, Elias Smiths vei 20 A
Varamedlem, Tom Hagerup Holm, Elias Smiths vei 20 A
Varamedlem, Etem Coklja, Elias Smiths vei 20 A

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS
Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

## Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 121 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Elias Smiths Plass 20 med org.nr.: 825883312 i Bærum kommune.

## Forsikringer

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 93111854.

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

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

## Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med OBOS. OBOS har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

## Regnskapet for 2024

Regnskapet redegjøres for i eget punkt

# Sameiet Elias Smiths Plass 20

## Vedlikehold / innkjøp 2024

### Uteområder

Ny skilting, utbedring av gress/uteområder, nødvendig og pålagt sikring av lekeplass og treningsapparater

### Heiser

Her kan vi gjenta det som ble uttalt ved forrige årsmøte, Fortsatt har vi svært mange heisstopp, spesielt i oppgang B. Mange av disse skyldes uforsiktighet fra brukere av heisene med fremmedlegemer som setter seg fast i mellomrom mellom heis og etasjegulv. Dette medfører kostnader hver gang må tilkalle heisleverandør eller vaktmesterutrykning. Det har også vært tilfeller der heisene har fått teknisk stopp av andre årsaker.

### Fjernvarme

Redusert strømkostnader/felleskostnader ved å skru av fjernvarmen i uteområdet

## Vedlikehold

Det jobbes svært aktivt med å få ryddet opp i garantisaker på felles anlegg. Dette bør gi mulighet til å bygge noe mer buffer til fremtidige vedlikehold.

Løpende vedlikehold utføres umiddelbart i samarbeid med vaktmester. Planlagt vedlikehold har hittil ikke vært nødvendig, da vi fortsatt er i garantitiden. Vedlikeholdskostnader som ikke kommer innunder garantien, utbedres fortløpende. I løpet av 2025 bør det utarbeides en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS og servicepartnerne

## Styremøter og saker behandlet av styret

### Styremøter

Styret har avholdt 11 styremøter siden forrige generalforsamling.

### Styresaker og viktige oppgaver håndtert av styret:

1. Overgangen til Obos har ført til en del omstilling og ekstraarbeid, spesielt grunnet viderefaktureringene. Dette er nå satt i system. Ellers er Obos styreportal og Vibbo oversiktlig og enkel.

2. Grunnet at Elias Smiths Plass 18 (ESP18) og Elias Smiths Plass 20 (ESP20) ble delt til to forskjellige sameier så fører dette til ekstraarbeid for sameiet ESP20. Det er ESP20 som har ansvaret for at alle serviceavtaler blir koordinert med ESP 18 og at de blir informert og orientert om alt som ESP 18 er en del av. Enkelte styresaker kan heller ikke vedtas uten samtykke fra ESP 18. Eksempel bom på vei, brikke på søppelkonteinere osv.

3. Samarbeidet med Union Drift er også en viktig oppgave som styret i ESP 20 må holde vedlike. Det er nå ny driftssjef i Union Drift som det nye styret må forholde seg til.

4. Vi har en svært god og lønnsom pakkeavtale med Asker og Bærum Vaktmester Kompani (ABVK) som også Union Drift er en del av når det gjelder garasjevask, vintertjenester (snø pløying, strøing/feiing). I avtalen har vi også følgende;

    a. Dyktige renholdsbetjenter
    b. Profesjonelt hagestell arbeid
    c. Vaktmester

5. Vaktmesteroppfølging er en annen viktig oppgave. Det har dessverre blitt for mye ekstraarbeid på enkelte styremedlemmer grunnet at vaktmester ikke alltid ser hva som må gjøres. En gjennomgang av arbeidsoppgavene som forventes av vaktmester må gjennomgås av det nye styret og mulig finne ny vaktmester hos ABVK.

6. Oppfølging av servicepartnerne og fortløpende vurdering av deres arbeid er en av de viktigste oppgave styret må ha kontroll på. Derfor har vi byttet ut noen servicepartnere. I tillegg er nye avtaler inngått.

    a. Styret har byttet ut Bjerke Ventilasjon med Ateam Inneklimaservice, dette for å forbedre kvaliteten på service.
    b. Eriksen & Jensen (E&J) ble byttet ut med Nordisk Vann og Varme (NVV). Det har vært stor misnøye med E&J. NVV er meget dyktige og serviceinnstilt
    c. Sameiet er nå medlem i Huseierens Landsforening, (dette sparer sameiet 20% av advokatkostnader)
    d. Der er inngått avtale med Securitas
        i. Overføring av alarm
        ii. Bomiljøvakthold

7. Gjennom råd fra profesjonelle har vi forhandlet frem to garasjevasker i året, dette som en del av vedlikehold for å forlenge levetiden på gulvoverflaten i garasjen.

8. Garantisakene har vært det mest krevende arbeidet siden høst 2023.
    a. Vi har fått tilbakebetaling fra både Schindler og Blikra, kostnader som skulle vært dekket av garantien, men som ble fakturert i 2021, 2022 og 2023.
    b. Det er innhentet en rekke rapporter fra uavhengige kontrollører for å finne feil og mangler: Men utbygger nektet allikevel for flere av kravene, dette trass i nye rapporter og utallige mailer og tlf. samtaler
    c. Garantisak problematikken førte til at styret forstod at Huseiernes Landsforening ville kunne være til hjelp, noe som faktisk også ble redningen.
    d. Iht Huseiernes så indikerte de at utbygger kunne drive med «utdragnings-strategi». Dvs. etter at ett år er gått fra krav ble levert og ingenting ble utført så oppstår foreldelse og kravet går tap, hvis man ikke tar det videre.
    e. Huseiernes anbefalte derfor snarest å engasjere advokat
    f. Advokat ble kontaktet, gjennom Huseierens liste
    g. I samarbeid med advokat ble garantisakene listet opp og gjennom korrespondanse så ligger nå kravet på vent i Tingretten
    h. Etter dette begynte utbygger å ta kravene mer på alvor og har utbedret noen av kravene. Men det gjenstår fortsatt en del.
    i. Utbygger kommer muligens tilbake med tilbud før saken tas opp i Tingretten

9. Grunnet en del problematikk med både, ventilasjon, manglende alarmorganisering, samt bekymringsmeldinger fra Asker og Bærum Brann og Redning (ABBR) ang næring ol., så ba vi om befaring fra ABBR. De anbefalte styret om å be om tilsyn fra Bærum Kommune.
    a. Styret sendte bekymringsmelding til Bærum kommune den 3. juli 2024
    b. Vedlegg av alle innhentede rapporter tok tilsynet på alvor
    c. Bærum Kommune og Asker og Bærum Brann og Redning jobber nå med tilsyn. Styret venter på svar

10. Det positive fra Strukta er at de har utbedret en del av kravene og noen av kravene er også nå i arbeid.
    a. Det har vært problem med grunnvannet som har kommet opp gjennom gulvet i U2 og vann som renner fra U1 ned til U2.
        i. Strukta har tettet sprekk hvor grunnvannet har trengt opp gjennom betonggulvet i U2

   ii. Strukta har nå satt **uke 27-28** for tetting av gulv i U1, slik at bodene kan holdes tørre og at ikke noe vann lekker ned på bilene i U2
   iii. Sluk i fjernvarmerommet er senket, fordi sluket lå på det høyeste gulvpunktet

b. Strukta har uttalt at utbedring av Aco rennen mellom ESP 18 og ESP 20 skal foretas vår 2025
c. Strukta sin underleverandør Five Elektro jobbet i ca 3 uker med å rette opp alle feil og mangler fra AS Elektrisk sin rapport høst 2023.
d. Strukta har rettet opp vannrør på yttervegg
e. Eriksen & Jensen har utbedret noe feil og mangler iht. Nordisk Vann og Varme (NVV) rapport
   i. De har brannisolert sprinkleranleggsrøret i U1
   ii. Lagt rør fra sprinkleranleggets tilbakeslagsventil til kom
   iii. Installert en serviceventil i fjernvarmeanlegget (glykolanlegget i ESP18)
   iv. Utbedringer av rør fra ventilasjonsanlegget til sluk
f. Schindler har byttet de sprukne veggene i heis i oppgang A
g. Five Elektro har erstattet 5 nye Led-lamper på takterrassen, (garanti)

11. Styret anbefaler at eventuelt erstatningsbeløp blir lagt til vedlikeholdsplan. Den høyeste forventende vedlikeholdskostnaden er beisning av ytterveggen.
12. Styret har deltatt på kurs i styrearbeid og HMS hos OBOS
13. Arrangert sommertreff på takterrassen
14. Garasjehåndtering – tilganger til garasjeport, eierskap, kjøp/salg/utleie, mm
15. Oppgradert garasjeport løsning fra 2 G til 4 G
16. Løpende oppfølging av avviksrapporter fra vaktmester og servicepartnere
17. Gjennomgang og oppfølging av alle serviceavtaler
18. Gjennomført vernerunde
19. Vurdert mulige tiltak som gjelder ulovlig parkering og bilkjøring mellom nr 18 og 20 – sameiet har løpende avtale med parkeringsselskap
20. Håndtert mange heis stopper, spesielt har dette skjedd i B oppgangen
21. Håndtert hærverk – eksempelvis knust utelampe, ødelagte skilt, fyrverkeri på takterrasse, fremmede mennesker på takterrasse og inne i våre oppganger, ødeleggelse av ytterdør i nr A – samt mange andre mindre tiltak og hendelser som har vært nødvendige å gjøre noe med.
22. Etablert avtale med Securitas etter episoder med fremmede i oppganger og på takterrasse

# Sameiet Elias Smiths Plass 20

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2JPDZ-ZNGJE-3L3C8-UX6PG-0180A-67TH7

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."*

**Aarvold, Sven Mozart**
Partner
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-11 14:56:20 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 2JPDZ-ZNGJE-3L3C8-UX6PG-O18OA-67TH7*

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

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

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

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

**SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20**
**ORG.NR. 825 883 312, KUNDENR. 6758**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 686 324 | 6 247 031 | 4 693 000 | 5 267 000 |
| Andre inntekter | 3 | 51 071 | 30 721 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 737 395** | **6 277 752** | **4 693 000** | **5 267 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -31 725 | -31 725 | -31 000 | -32 000 |
| Styrehonorar | 5 | -225 000 | -225 000 | -225 000 | -225 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -16 551 | 0 | 0 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -142 795 | -213 671 | -210 000 | -150 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -90 471 | -29 796 | -27 000 | -117 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -721 172 | -1 189 031 | -889 000 | -1 264 419 |
| Forsikringer | | -265 990 | -217 664 | -270 000 | -300 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 318 883 | -1 160 603 | -1 408 000 | -1 619 000 |
| Energi/fyring | 10 | -328 630 | -1 888 138 | -250 000 | -280 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -499 596 | -481 793 | -506 460 | -505 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -922 065 | -667 384 | -643 000 | -896 100 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 562 877** | **-6 104 805** | **-4 459 460** | **-5 403 519** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **174 518** | **172 946** | **233 540** | **-136 519** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 6 356 | 2 295 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **6 356** | **2 295** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **180 874** | **175 241** | **233 540** | **-136 519** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 180 874 | 175 241 | | |


Transaksjon 09222115557540409258 Signert SGK, SEAR, SPIS, SMKT, SHV

**SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20**
**ORG.NR. 825 883 312, KUNDENR. 6758**

# BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 46 419 | 33 966 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 132 263 | 126 339 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 196 486 | 124 965 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 896 076 | 40 321 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 940 015 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 271 244** | **1 265 606** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 271 244** | **1 265 606** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 14 | 926 700 | 745 826 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **926 700** | **745 826** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 126 745 | 75 498 |
| Leverandørgjeld | | 161 617 | 163 956 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 56 183 | 280 326 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **344 544** | **519 780** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 271 244** | **1 265 606** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, __.__.2025
Styret i Sameiet Elias Smiths Plass 20

Grethe Kvande | Per Ivar Stræte | Eva Alyona Rødaas

Håkon Vilberg | Monica Kjellstadli Tully


Transaksjon 09222115557540409258 Signert SGK, SEAR, SPIS, SMKT, SHV

**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 | 3 309 120 |
| TV/Internett | 506 460 |
| Adm.kostnader | 442 980 |
| Garasje | 339 360 |
| Seksjonert lokale | 65 292 |
| Adm.kostnader | 23 112 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 686 324** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Elbil avregning | 50 944 |
| Gamle kundefordringer | 127 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **51 071** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -31 725 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-31 725** |

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.


Transaksjon 09222115557540409258 Signert SGK, SEAR, SPIS, SMKT, SHV

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 225 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 262, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 551.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -43 278 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -40 836 |
| OBOS Prosjekt | -6 357 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-90 471** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -86 351 |
| Drift/vedlikehold VVS | -160 300 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -13 645 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -106 233 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -239 704 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -120 425 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | 20 328 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | 19 796 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -24 638 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-721 172** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -942 056 |
| Renovasjonsavgift | -376 827 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 318 883** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -328 630 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-328 630** |


Transaksjon 09222115557540409258 Signert SGK, SEAR, SPIS, SMKT, SHV

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Datautstyr | -83 |
| Lyspærer og sikringer | -28 125 |
| Vaktmestertjenester | -268 057 |
| Vakthold | -54 747 |
| Renhold ved firmaer | -338 844 |
| Snørydding | -50 644 |
| Gressklipping | -79 631 |
| Andre fremmede tjenester | -67 589 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 235 |
| Trykksaker | -369 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -14 400 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 262 |
| Andre kontorkostnader | -750 |
| Telefon u/mva | -505 |
| Porto | -400 |
| Kontingenter | -6 200 |
| Bank- og kortgebyr | -4 250 |
| Velferdskostnader | -2 353 |
| Tap på fordringer, | -1 621 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-922 065** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 4 972 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 384 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **6 356** |

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Utlegg skadesaker | 19 440 |
| Viderefakturering av kostnader | 177 046 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **196 486** |

**NOTE: 14**
**EGENKAPITAL**

| **INTERN FORDELING AV** | **2024** |
|---|---|
| Ufordelt egenkapital | 745 826 |
| Andel bolig | 171 954 |
| Andel næring | 8 920 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **926 700** |

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

**NOTE: 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen påløpt kostnad | -56 183 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-56 183** |


Transaksjon 09222115557540409258 Signert SGK, SEAR, SPIS, SMKT, SHV

## SAKSFORSLAG TIL ÅRSMØTE: NY VAKTMESTER

## «VAKTMESTEREN HAR EN NØKKELROLLE I ET SAMEIE»

Vaktmesteren er en uunnværlig ressurs og den desidert viktigste personen og støtten for styret og sameierne for å sikre kontinuerlig ivaretagelse av bygningsmasse og fellesområder.

Vaktmesteren utfører en rekke praktiske oppgaver, både lovpålagte og andre viktige rutineoppgaver, som er nødvendige for å sikre en effektiv drift.

Ved at Vaktmesteren sikrer kontinuiteten i drifts- og vedlikeholdsarbeidet som til enhver tid må ivaretas, så kan sameierne og styret føle seg trygg på at dette ivaretas uavhengig om styremedlemmer (som har tilegnet seg god kunnskap om sameiet) byttes ut.

For styret fungerer vaktmesteren som styrets «driftsleder», som i samarbeid med serviceleverandørene både gjennomføre ukentlige oppgaver og andre vedtak styret gjør. En vaktmester med god innsikt i eiendommens behov kan også bidra til å lage vedlikeholdsplaner og gi råd om hvilke oppgaver som bør prioriteres (ifm budsjettarbeid mm).

For sameierne fungerer vaktmesteren som den som gjennomfører ukentlig vedlikeholdsoppgaver og sørger for at bygningen og fellesområdene forblir trygge, ryddige og funksjonelle, som bidrar til økt trivsel og trygghet for beboerne.

Sameiet hadde tidligere en vaktmester som var her daglig. I tillegg til at alle fellesområder til enhver tid var ryddige og fri for søppel og annet som folk hadde lagt fra seg, så hadde han kontakt med serviceleverandørene og utbygger for å holde kontroll på anlegg og utarbeide feil og mangler som oppstod. Han var styret og styreleders «høyre hånd».

Det er ikke situasjonen i sameiet i dag. I dag har vi en vaktmester som er her kun noen få timer 2 dager i uken og som overser både søppel, feil og mangler i oppganger, boder, garasje, langs fasader og uteområder. Det kan ta dager, uker og i noen tilfeller måneder før han rydder, fjerner eller fikser helt opplagte saker som må gjøres. Jeg kan nevne brannsikring som en lovpålagt oppgave, der alle rømningsveier og fellesområder samt fasader skal til enhver tid følges opp og brannfarlig avfall skal fjernes omgående. Dette punktet er ikke ivaretatt av nåværende vaktmester som medfører at styret og sameiet ikke følger lovpålagte oppgaver som igjen kan få store konsekvenser for styret og sameiet om noe skulle skje.

At vår vaktmester ikke utfører det oppsynet og vedlikeholdet det er behov for medfører et stort merarbeid for styret som da må håndtere disse sakene selv. Kostnaden for vår vaktmester er da unødvendig høy når styret må gjøre deler av jobben.

**FORSLAG: Vi ønsker å fremme forslag om at styret anskaffer en ny vaktmester som forstår og får det ansvaret det er å sikre kontinuerlig ivaretagelse av vår bygningsmasse og fellesområder.**

## SAKSFORSLAG TIL ÅRSMØT: ØKT SIKKERHET

## «FOKUS PÅ SIKKERHET ER FOKUS PÅ TRYGGHET»

Å sikre sameiet mot brann og andre skader er viktig og lovpålagt, men det er like viktig å sikre sameierne mot trusler, hærverk og at folk tar seg inn/forsøk på innbrudd. Dette er avgjørende for tryggheten vår og sameiets verdier.

I disse tider melder politiet om en stadig økning i bl.a. trusler, hærverk og vold. Dette utføres ikke bare av voksne og/eller kjente av politiet, men også av stadig yngre mennesker og ungdomsgjenger dessverre. Mange sameier og borettslag har erfart økt risiko for trusler, hærverk, sabotasje og folk som presser seg inn, og sikrer seg derfor mot dette.

Sameiet vårt ligger meget sentralt i Sandvika by og her ferdes derfor mange mennesker på våre private uteområder. Våre utearealer er ikke inngjerdet og derfor oppfattes disse som offentlige områder for andre, som er noe sameiet kan se nærmere på. Med en slik sentral plassering og stor menneskegjennomgang så er vi mer utsatt for det urbane bylivet, med dertil økt antall av uønsket oppførsel. Vi har selv vært utsatt for at ungdom har kommet seg inn i oppgangen og oppført seg truende. Andre har opplevd at de har hamret på inngangsdører samt bråkt i oppgangen. Flere ungdommer har kommet seg inn og har periodevis oppholdt seg hyppig på takterrassen.

Sameiets inngangspartier er utstyrt med solide låser i form av dørsystemer som er utstyrt med elektroniske låser som kun beboere og autorisert personell har tilgang til. Likevel har bl.a. døren i oppgang A blitt ødelagt slik at den har stått åpen i flere måneder før det ble reparert. Det er også mange som automatisk slipper inn folk som ringer på, som man selvfølgelig ikke bør gjøre med mindre man kjenner vedkommende. Det er derfor behov for ytterligere sikring.

Det er flere tiltak som nå gjøres i andre sameier og borettslag for å skremme bort potensielle uvedkommende eller få hjelp ved behov samt dokumentere når det er nødvendig, som f.eks.:

- Alarmsystem/oppgradering av alarmsystemer som kan dekke fellesområder og innganger som bidrar til å skremme bort potensielle uvedkommende. Alarmsystemet kan kobles til en vaktsentral som har rask respons.
- Vakthold. Kan avtales med høy og lav hyppighet iht behov. Meget effektivt.
- Kameraovervåkning. Et godt plassert overvåkningssystem med kameraer kan bidra til å forebygge at uønskede fremfører trusler, tar seg inn i bygningene våre, saboterer eller gjør hærverk. Beboerne må selvfølgelig informeres om kameraenes plassering og overvåkningen må følge Personopplysningsloven. Dette er meget effektivt og veldig mye brukt, og sikrer i stor grad tryggheten til beboerne og verdiene våre til enhver tid.

Sameiet hadde tidligere problemer med at uvedkommende kom seg inn via garasjeanlegget. Det ble også gjennomført innbrudd i bl.a. sykkelboden. Mange følte også en stor utrygghet da flere biler «presset» seg inn når noen kjørte inn eller ut av garasjeanlegget. Dette ble løst ved å sette opp kameraer i både U1 og U2 samt god merking om at området er kameraovervåket.

I tillegg så kan det kanskje være interessant for Skatteetaten og Sameiet ESV 18 å være med på en felles sikkerhetsløsning for våre fellesområder.

**FORSLAG: Vi ønsker å fremme forslag om at sameiet installerer kameraer minimum ved hver inngangsdør samt at området merkes tydelig med «området er kamera-overvåket». Dette for å sikre oss beboere, vår bygningsmasse og fellesarealer.**

**Forslag til endring av paragraf 3 og 4 Parkerings sameiets vedtekter**

**Markert med Gult på de endringene i dette forslaget.**

§ 3
Rett til bruk
Til sameieandelene i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20 hører rett til bruk av sykkelparkering i U1, boder i U1 og U2 og kjøre- og gang arealene i og tilknyttet Garasjeanlegget.
Bodene vil bli tildelt de enkelte seksjonene i eierseksjonssameiene av utbygger ved kjøp av eierseksjon, og liste over alle bodene og hvilken seksjon de tilhører vil deretter bli fulgt opp av styrene i eierseksjonssameiene.

Til de øvrige sameieandelene tilhørende sameiere med rett til parkeringsplasser i Garasjeanlegget,hører foruten en parkeringsplass, rett til bruk og tilgang av kjøre- og gangarealer til deres respektive parkeringsplasser både for leier og eier/utleier.
Leietagere av garasjepalssene får tilgang til innkjøringsporten i ett år av gangen. Og må fornyes hvert år om leietager fortsatt leier parkeringspass.

En sameiers bruk av parkeringsplass eller Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameieandel eier/leietaker som ikke er andelseier i parkeringssameiet har rett på midlertidig tilgang til bod/sykkel anlegget via garasjeporten.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger (Attivo Bolig Sandvika AS) og deretter av styret i Parkeringssameiet, etter bestemmelsene i disse vedtektene. Styret i Parkeringssameiet skal påse at det føres en liste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene (Bilag 3).

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil evt. motorsykkel ol. innenfor rammen av disse vedtektene, samt til på eget ansvar oppbevaring av bilens evt. motorsykkelens dekk samt eventuelt skiboks og annet til bilen tilhørende utstyr, hvor dette kan skje uten sjenanse eller skade forandre brukere av Garasjeanlegget og dette kan skje på en måte som ikke påføre , eller åpenbart kan påføre Garasjeanlegget skade.

All ferdsel i og bruk av Garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med disse vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i

Garasjeanlegget, eller å oppbevare, brann- eller eksplosive varer eller objekter i boder eller på parkeringsplasser, utover biler, motorsykler mv..

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, eller det uttrykkelig følger av disse vedtektene

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte sameier som en eier over sin sameieandel i Parkeringssameiet og kan fritt overdra, pantsette og på annen måte disponere over sameieandelen sammen med sin seksjon i Sameiet. Med de samme begrensninger kan sameieren leie ut den parkeringsplass som sameieren disponerer/er tildelt.

Sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis være knyttet til, og overføring, pantsettelse og utleie av sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis skje sammen med, hhv overføring, pantsettelse eller utleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20. En sameier som har solgt sin seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, kan ikke fortsette og ha Sameieandel i Parkeringssameiet. Om en sameier ikke lenger eier i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, men er fortsatt sameier i Parkeringssameiet, må det da selges sin andel i Parkeringssameiet.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplass i Garasjeanlegget og/eller av sameieandel i Parkeringssameiet skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Parkeringssameiets styre ("Parkeringsstyret"), med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller parkeringsplass er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringssameiets styret med mindre disposisjonen skjer sammen med overføring, pantsettelse eller utleie av sameieandel i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

Ved overføring eller utleie av eierandel eller parkeringsplass i Parkeringssameiet evt. Garasjeanlegget uten i sammenheng med overføring eller bortleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20. skal øvrige eiere eventuelt leiere av seksjoner i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, ha forkjøpsrett ved overføring eller fortrinnsrett til leie ved utleie. For ordens skyld understrekes at fortrinnsrett til leie ikke kan gjøres gjeldende ved samtidig overføring av sameieandel, med mindre det ikke er noen som ønsker å overta eierandelen i Parkeringssameiet

Parkeringssameiets styre kan kreve innløsning av sameieandel i Parkeringssameiet som eies av tidligere eier av boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som ikke lengere eier boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias

Smiths plass 20.. Innløsning skal i så fall i mangel av annen avtale skje til takst basert på markedsverdien på tilsvarende parkeringsplasser i området.

Sameier med rettigheter til parkeringsplass(-er) i Garasjeanlegget er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtektene.

Ved overdragelse eller utleie av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier, eventuelt leier, overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Parkeringssameiet har et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede beboere (HC-plasser, hvorav inntil 1 plass skal være særskilt tilgjengelig med fortrinnsrett for beboere i boligseksjonene i Sameiet Elias Smiths plass 18. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20. som har kjøpt parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Parkeringssameiets styret å påse at HC-plassene, som ikke disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som har kjøpt parkeringsplass og som dokumenterer behov for slik plass. Parkeringssameiets styret kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av boligseksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringssameiets styre kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringslisten (som gjelder som Bilag 3). Parkeringssameiets styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle sameieren disponerer.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15

**Følgende original vedtekter for paragraf 3 og 4 slik det er i dag.**
**Markert med Gult på den teksten i orginal som er tatt bort i forslaget over.**

§ 3 Rett til bruk

Til sameieandelene i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20 hører rett til bruk av sykkelparkering i U1, boder i U1 og U2 og kjøre- og gang arealene i og tilknyttet Garasjeanlegget. Bodene vil bli tildelt de enkelte seksjonene i eierseksjonssameiene av utbygger ved kjøp av eierseksjon, og liste over alle bodene og hvilken seksjon de tilhører vil deretter bli fulgt opp av styrene i eierseksjonssameiene.

Til de øvrige sameieandelene tilhørende sameiere med rett til parkeringsplasser i Garasjeanlegget, hører foruten en parkeringsplass, rett til bruk av kjøre- og gangarealer til deres respektive parkeringsplasser.

En sameiers bruk av parkeringsplass eller Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger (Attivo Bolig Sandvika AS) og deretter av styret i Parkeringssameiet, etter bestemmelsene i disse vedtektene. Styret i Parkeringssameiet skal påse at det føres en liste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene (Bilag 3).

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil evt. motorsykkel ol. innenfor rammen av disse vedtektene, samt til på eget ansvar oppbevaring av bilens evt. motorsykkelens dekk samt eventuelt skiboks og annet til bilen tilhørende utstyr, hvor dette kan skje uten sjenanse eller skade for andre brukere av Garasjeanlegget og dette kan skje på en måte som ikke påføre , eller åpenbart kan påføre Garasjeanlegget skade.

All ferdsel i og bruk av Garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med disse vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeanlegget, eller å oppbevare, brann- eller eksplosive varer eller objekter i boder eller på parkeringsplasser, utover biler, motorsykler mv..

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, eller det uttrykkelig følger av disse vedtektene.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte sameier som en eier over sin sameieandel i Parkeringssameiet og kan fritt overdra, pantsette og på annen måte disponere over sameieandelen sammen med sin seksjon i Sameiet. Med de samme begrensninger kan sameieren leie ut den parkeringsplass som sameieren disponerer/er tildelt.

Sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis være knyttet til, og overføring, pantsettelse og utleie av sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis skje sammen med, hhv overføring, pantsettelse eller utleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplass i Garasjeanlegget og/eller av sameieandel i Parkeringssameiet skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Parkeringssameiets styre ("Parkeringsstyret"), med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller parkeringsplass er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringssameiets styret med mindre disposisjonen skjer sammen med overføring, pantsettelse eller utleie av sameieandel i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.

Ved overføring eller utleie av eierandel eller parkeringsplass i Parkeringssameiet evt. Garasjeanlegget uten i sammenheng med overføring eller bortleie av seksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20. skal øvrige eiere eventuelt leiere av seksjoner i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20, ha forkjøpsrett ved overføring eller fortrinnsrett til leie ved utleie. Parkeringssameiets styret skal sørge for at det føres nummerert liste over alle sameiere eventuelt leiere som ønsker å kjøpe eventuelt leie parkeringsplass i Garasjeseksjonen, basert på tidsprioritet etter mottakelse av ønske om kjøp/leie. Dersom flere ønsker å overta evt. leie eierandel/parkeringsplass i Garasjeseksjonen skjer tildelingen i den rekkefølgen som følger av Parkeringssameiets styre sin liste. For ordens skyld understrekes at fortrinnsrett til leie ikke kan gjøres gjeldende ved samtidig overføring av sameieandel, med mindre det ikke er noen som ønsker å overta eierandelen i Parkeringssameiet.

Parkeringssameiets styre kan kreve innløsning av sameieandel i Parkeringssameiet som eies av tidligere eier av boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som ikke lengere eier boligseksjon i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20.. Innløsning skal i så fall i mangel av annen avtale skje til takst basert på markedsverdien på tilsvarende parkeringsplasser i området.

Sameier med rettigheter til parkeringsplass(-er) i Garasjeanlegget er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtektene.

Ved overdragelse eller utleie av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier, eventuelt leier, overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Parkeringssameiet har et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede beboere (HC-plasser, hvorav inntil 1 plass skal være særskilt tilgjengelig med fortrinnsrett for beboere i boligseksjonene i Sameiet Elias Smiths plass 18. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 og Sameiet Elias Smiths plass 20. som har kjøpt parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Parkeringssameiets styret å påse at HC-plassene, som ikke disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Elias Smiths plass 18 eller Sameiet Elias Smiths plass 20 som har kjøpt parkeringsplass og som dokumenterer behov for slik plass. Parkeringssameiets styret kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av boligseksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringssameiets styre kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringslisten (som gjelder som Bilag 3). Parkeringssameiets styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle sameieren disponerer.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
**Selskapsnummer:** 6758 **Selskapsnavn:** SAMEIET ELIAS SMITHS PLASS 20

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.

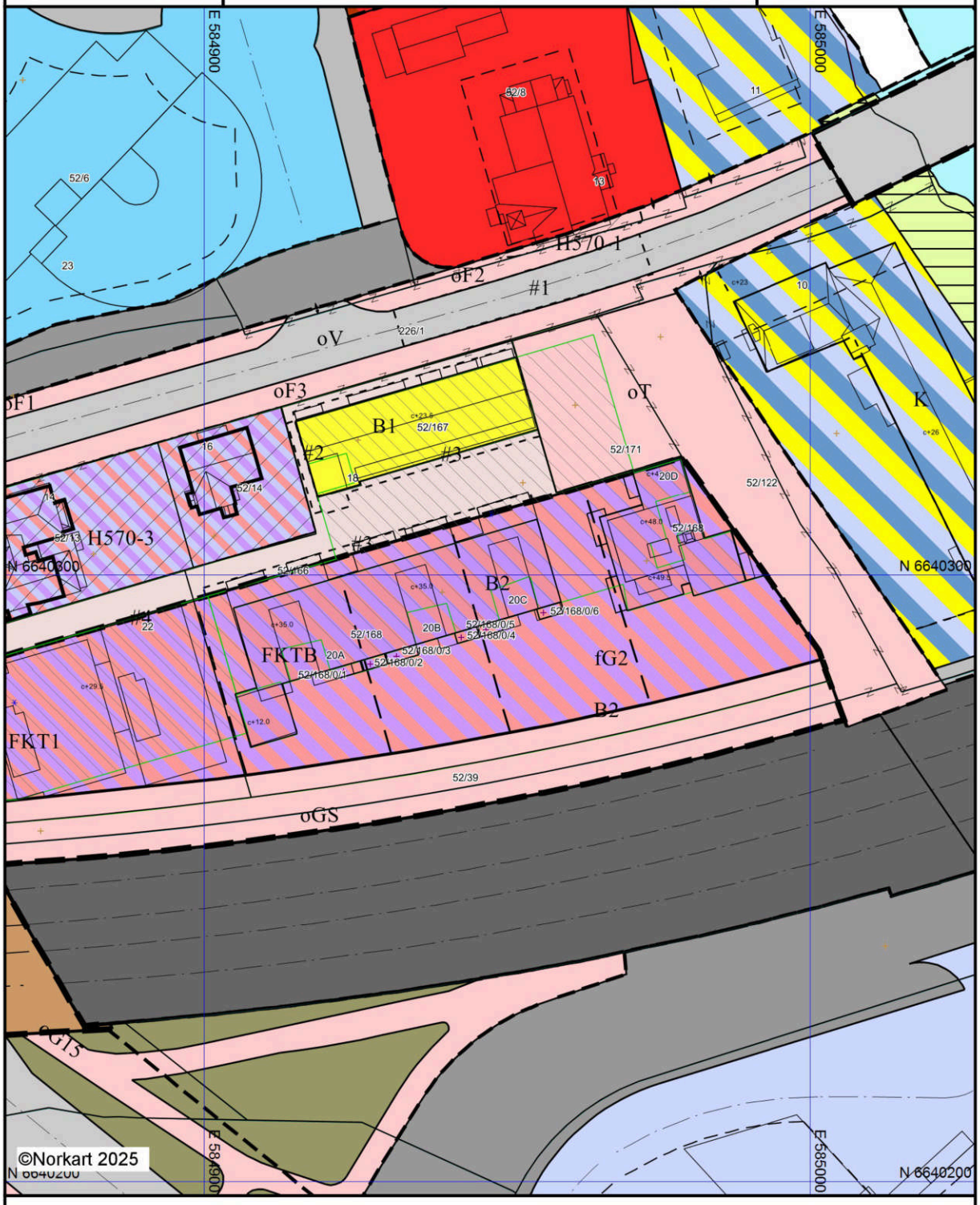
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 52/168/0/32
Adresse: Elias Smiths vei 20A
Dato: 20.06.2025
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



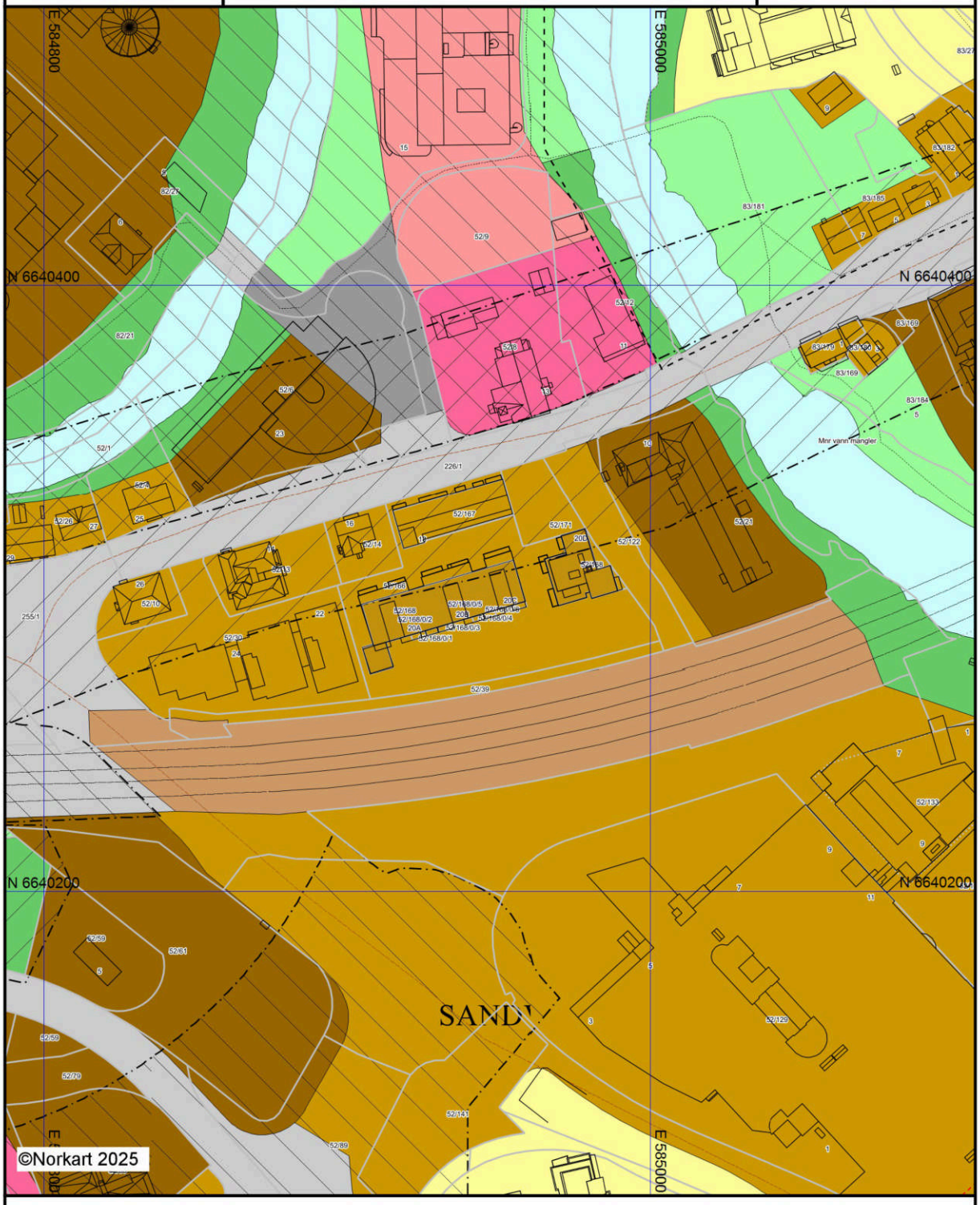
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 52/168/0/32
Adresse: Elias Smiths vei 20A
Utskriftsdato: 20.06.2025
Målestokk: 1:2000

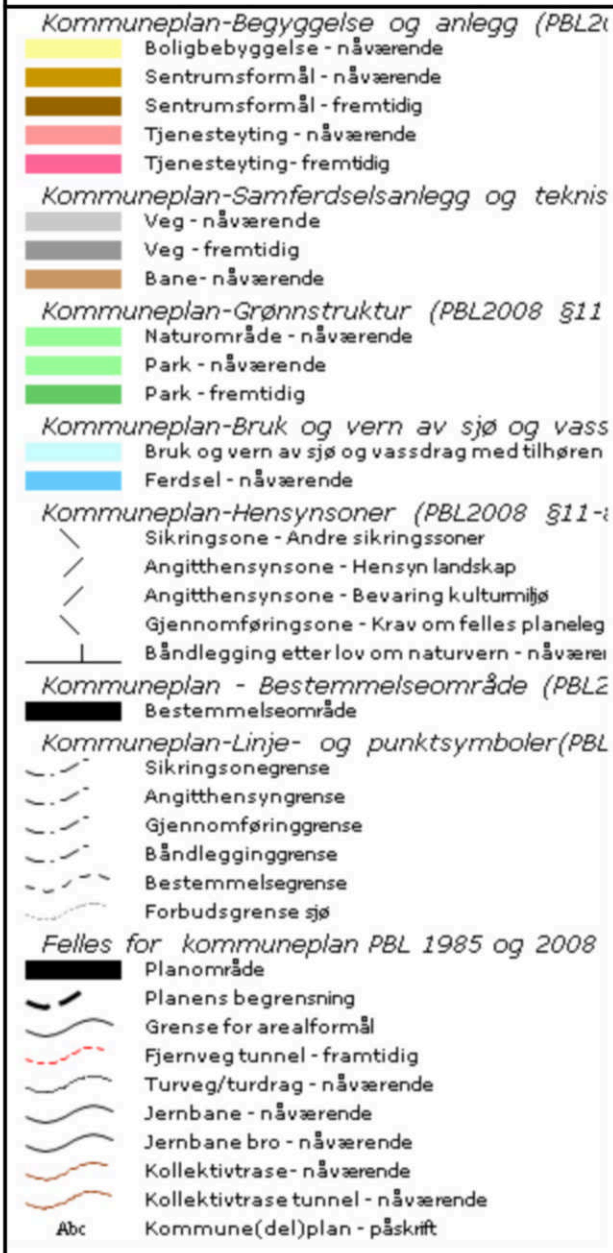
N

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



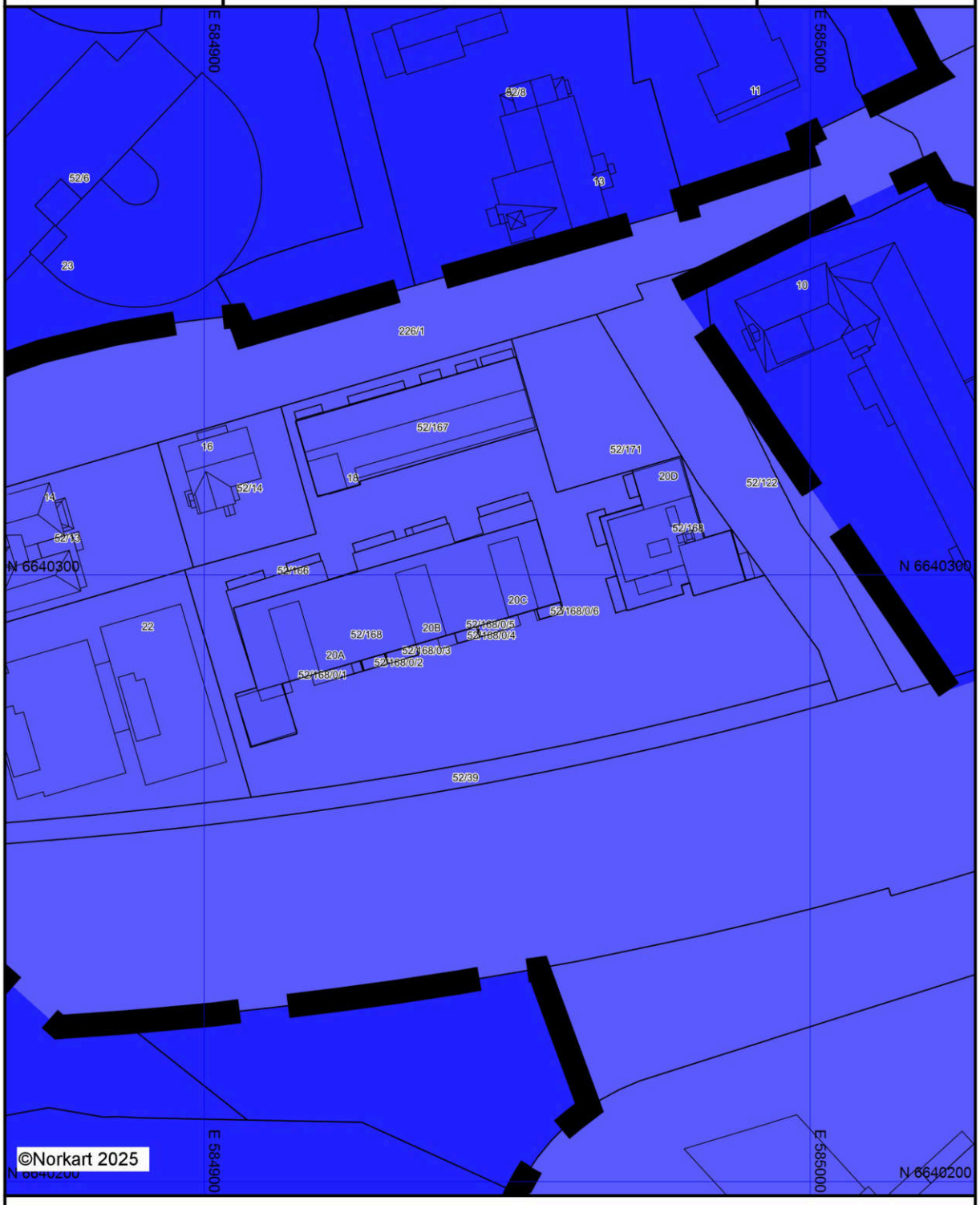
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 52/168/0/32
Adresse: Elias Smiths vei 20A
Utskriftsdato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1000

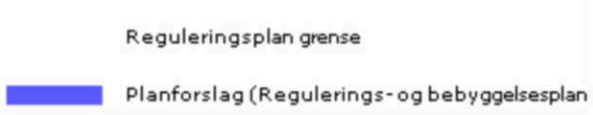
N

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



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

Utskriftsdato: 20.06.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 52 | **Bruksnr.** | 168 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 32 |
| **Adresse** | Elias Smiths vei 20A, 1337 SANDVIKA | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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** 1 202 $m^2$<br>**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende |
| | **Delareal** 1 202 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #6<br>**KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur |
| | **Delareal** 147 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H570 |

# 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** 1 202 $m^2$<br>**Arealbruk** Annet byggeområde,Framtidig<br>**Områdenavn** ES1 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2015012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2015012) |
| **Navn** | ELIAS SMITHS VEI 20 M.FL. |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 29.09.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22553/5847347.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 862 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B2 |
| | **Delareal** 338 $m^2$<br>**Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål<br>**Feltnavn** FKTB |

# Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2012007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012007) |
| **Navn** | ELIAS SMITHS VEI 14-26 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Utgått/erstattet |
| **Ikrafttredelse** | 11.04.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10565/2012007.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 200 $m^2$<br>**Formål** Kontor/tjenesteyting<br>**Feltnavn** K/T1 |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2015012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2015012) |
| **Navn** | ELIAS SMITHS VEI 20 M.FL. |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 29.09.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22553/5847347.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 202 $m^2$<br>**Formål** Parkering<br>**Feltnavn** fP |

# 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 |

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum

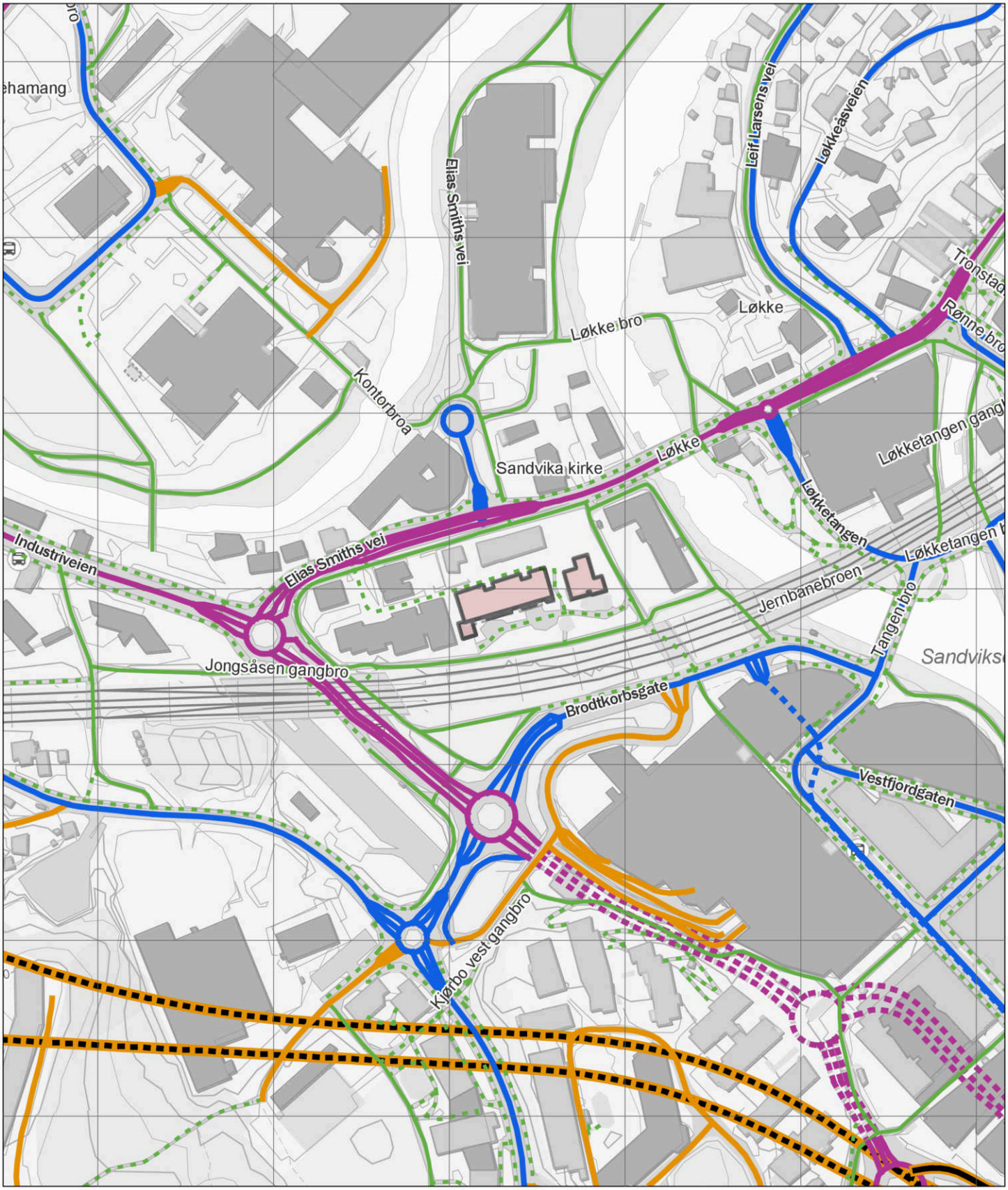
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 52/168/0/32

**Adresse:** Elias Smiths vei 20A, 1337 SANDVIKA

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 20/06/2025




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: | **168** | Fnr: | | Snr: | **32** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Elias Smiths vei 20A, 1337 SANDVIKA** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17/11385 | Blokk | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 21/19419 | Innglassing av balkonger | ☐ | 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:**

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Stein Halvorsen Arkitekter AS
Postboks 5095 Majorstuen
0301 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 17/11385 - 22/130729/TRAP | 04.07.2022 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Elias Smiths vei 20 A-B-C - langblokk |
| Gnr/Bnr: | 52/168 |
| Tiltakshaver: | Attivo Bolig Sandvika AS |
| Ansvarlig søker: | Stein Halvorsen Arkitekter AS |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

**Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1**.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Driftstillatelse for heiser i bygget er gitt i eget vedtak, jf. JpID 20/239622.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

| Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest | Henvisning til krav | Dokumentert |
|---|---|---|
| **Merknader og krav fra Vann og avløp iht. vedlagte notat må ivaretas i den videre prosjektering og utførelse. Detaljerte planer må forelegges Vann og avløp før igangsettingstillatelse (IG) kan gis. Før midlertidig brukstillatelse (MB) kan gis skal Vann og avløp gi sin aksept for at MB kan gis.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: Del 1 av vilkåret er oppfylt i forbindelse med igangsettingstillatelse/-r.<br>Vann og avløp har ingen merknader til at ferdigattest gis, jf. muntlig avklaring med Vann og avløp. | Vilkår 1 i rammetillatelse | OK |
| **Felt oT må opparbeides iht. Bærum kommunes veinormaler. Detaljtegninger må oversendes Vei og trafikk for godkjenning, og skal være godkjent før IG kan gis.**<br>**Før MB kan gis skal Vei og trafikk gi sin aksept for at MB kan gis.** | Vilkår 2 i rammetillatelse | OK |

| | | |
|---|---|---|
| Bygningssjefens kommentar: Offentlig torg felt oT er overtatt av Vei og trafikk. | | |
| **Eksisterende avkjørsler fra Elias Smiths vei til planområdet skal stenges når atkomst via gatetun felt oG 1 er opparbeidet, jf. reg.best. § 19.1. Søker må bekrefte/dokumentere at bestemmelsen er oppfylt. MB.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: Søker har ifb. søknad om midl. brukstillatelse 1 redegjort for at vilkåret er oppfylt ved etablering av kantstein med vis 16 cm i grensen mellom fortau og eiendommene med adresser Elias Smiths vei 16 og 14. Bygningssjefen anser at rekkefølgebestemmelsen formelt sett er oppfylt, se også bygningssjefens vurdering i vedtak av 21.10.2020. | Vilkår 9 i rammetillatelse | OK |
| **Før noen del av bebyggelsen tas i bruk skal trafikkområder Elias Smiths vei med fortau oF1, 2, 3 og 4, torg oT, gatetun oG 1, oG 2, offentlig parkering oP og offentlig gang-/sykkelvei oGS være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og byggeplan, jf. reg.best. § 22.1. Søker må bekrefte/dokumentere at bestemmelsen er oppfylt. MB.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: Det er gitt dispensasjon fra kravet om etablering av Elias Smiths vei med fortau oF1- oF4 samt del av torg oT på GBR 52/21, jf. vedtak av 21.10.2020. Gjenstående del av torg felt oT er ferdigstilt, ref. kommentar til vilkår 2.<br>Felt oGS er etablert ifb. kontorbebyggelse på GBR 52/30 og er overtatt av Vei og trafikk for drift og vedlikehold.<br>Felt oG1, oG2 og oP er omregulert til arealformål felles gatetun fG1, fG2 og fG3, jf. endringer av reguleringsplan i vedtak av 15.06.20 og 31.05.22. Arealene er ferdig opparbeidet. | Vilkår 10 i rammetillatelse | OK |
| **Før noen del av bebyggelsen tas i bruk skal det dokumenteres at tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen er gjennomført, jf. reg.best. § 22.2. MB.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: Oppdatert miljøoppfølgingsplan er sendt inn. Miljø- og plangjennomføring har gjennomgått oversendte miljøoppfølgingsplan og har ingen bemerkninger. | Vilkår 11 i rammetillatelse | OK |
| **Før noen del av bebyggelsen tas i bruk skal opprustning av undergang fra Torg til Brodtkorbs gate være ferdigstilt, jf. reg.best. § 22.3. Søker må bekrefte/dokumentere at bestemmelsen er oppfylt. MB.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: Det er gitt dispensasjon fra kravet om opprustning av undergangen som del av dette utbyggingsprosjektet, jf. vedtak av 21.10.2020. Undergangen av oppgradert av Bærum kommune. | Vilkår 12 i rammetillatelse | OK |
| **Før boligene tas i bruk skal felles lekearealer og felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet inkludert støyskjerming, jf. reg.best. § 22.4. Søker må bekrefte/dokumentere at bestemmelsen er oppfylt. MB.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: Utearealene iht. godkjent utomhusplan ble opparbeidet til søknaden om brukstillatelse for boligene. Det er gitt dispensasjon for utsatt etablering av | Vilkår 13 i rammetillatelse | OK |

| | | |
|---|---|---|
| støyskjerm langs jernbanen midlertidig, på ubestemt tid, se bygningssjefens kommentar til vilkår 14. | | |
| **Før boliger kan tillates tatt i bruk må det sendes inn dokumentasjon iht. kulepunkter under dispensasjon fra planID 2015012. MB.**<br><br>Bygningssjefens kommentar:<br>Det er i forbindelse med denne søknaden innsendt dokumentasjon på at tiltakshaver har hatt kontakt med Bane Nor vedr. etablering av gjennomsiktig støyskjerm langs jernbanen iht. reguleringen, og at Bane Nor avslår fortsatt etablering av støyskjermen. Søknaden er vedlagt tinglyst erklæring om støyskjerm, jf. kravet i kulepunkt 2 i den midlertidige dispensasjonen i vedtak av 09.04.2018. Vilkåret anses oppfylt på dette grunnlag. Dette innebærer at den midlertidige dispensasjonen fra kravet om uteareal og om oppsetting av støyskjerm er gitt på ubestemt tid. | Vilkår 14 i rammetillatelse | OK |
| **Tegning overbygning løsmasser rettes fra 3 lag drensasfalt á 40 mm. varmesløyfer i siste lag til 3 lag drensasfalt á 30 mm. varmesløyfer i midterste lag, jf. uttalelse fra Vei- og trafikk datert 12.08.2020. Rettede tegninger Overbygning løsmasser og Treplanting på torg må sendes inn.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: Vilkåret ble endret i vedtak av 03.05.21 til: *Oppdaterte detaljtegninger torg som det bygges etter må oversendes direkte til Vei og trafikk for godkjenning, jf. uttalelsen referert under.*<br><br>Torget er ferdigstilt og overtatt av Vei og trafikk. Nødvendig tegningsdokumentasjon forutsettes å være overlevert til kommune v/Vei og trafikk. Vei og trafikk har ingen merknader til at ferdigattest for tiltaket gis, jf. uttalelse av 06.05.22 | Endringstillatelse av 17.08.2020 | OK |

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 27 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

BÆRUM KOMMUNE

# Informasjon om ferdigattest

**GENERELT**

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998**

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998**

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

**For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:**

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

**For saker innsendt etter 1.7.2010:**

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

**Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?**

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
16.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 52 Bnr 168 Fnr 0 Snr 36

**Eiendommens adresse:**

Elias Smiths vei 20B, 1337 SANDVIKA

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 685 524 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 742 094 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# 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:**
Elias Smiths vei 20B, 1337 Sandvika
Gnr. 52, Bnr. 168, Snr. 36 og Gnr. 52, Bnr. 170, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250430


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Fredrik Morris Michaelsen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 988 26 388

**E-post:** fmm@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.

---