PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# CLAUDE MONETS ALLE 21

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Informasjon om sameiet

Planinformasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

# Tilstandsrapport

Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 52, bnr. 135, snr. 32

**Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²**



**Befaringsdato:** 07.02.2025 **Rapportdato:** 11.02.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1619 **Referansenummer:** FR4542

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# 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**




Christian Wåsjø Kjuus

Uavhengig Takstingeniør

christian.kjuus@tek-norge.no

922 42 266

# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• 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

Boligbygg oppført i 1998 i betongkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av bindingsverk og betongkonstruksjoner utvendig forblendet med malt kledning, teglstein, fasadeplater og partier med malt betong. Yttertak av betongkonstruksjoner med flat form antatt tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

Leilighet i 5. etasje som består av vindfang, gang, 2 soverom, kjøkken m/ spiseplass, stue, bod og bad. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Noe elde og slitasje er observert da dette er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen generelt. Badet er over 25 år gammelt og vil ha behov for oppgradering. Leiligheten disponerer 1 bod og 1 biloppstillingsplass i felles anlegg, merket hhv. nr. 39 og 1.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1997. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag på vannbrett.

B-30 kvalifisert ytterdør, trolig fra byggeår. Balkongdør med 2- lags isolerglass produsert i 2023. Døren er av pvc (plast).

Sørvestvendt balkong (ca 14,5 m2) i metall- og betongkonstruksjoner. Balkong-gress/fillt er lagt på dekke til balkongen. Plass til sittegrupper. Renne for vann i front med nedløp langs bygg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med trestavs parkett og belegg.
Vegger med malte gipsplater/plater, malt betong, malt tapet og tapet.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner og malte plater.
Takhøyden er målt til 2,38 m i stuen.

Profilerte hvite fyllings innerdører samt to skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Vannbåren gulvvarme. Servantinnredning, klosett og dusj på gulv med skyvedører. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Skap, lys og speil på vegg. Mekanisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dører. Elektrisk håndkletørker.
Badet har overgått sin antatte brukstid på 25 år og det anbefales derfor oppgradering av våtrommet. Det anbefales uansett og benytte et dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod inn mot dusjvegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning bestående av profilere fronter av trevirke. Laminat benkeplate. Flise mellom overskap og benk. Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Sentral avtrekk fra Villavent over kokeplass. Nisje til kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og bod via sentralt anlegg i bygget. Avtrekket styres fra ventilatoren på kjøkken. Tilluft fra lufteluker i enkelte vegger. Tilgang til aggregat i boden.

Felles varmtvann og fyring via radiatorer og vannbåren gylvvarme på badet.

Automatsikringer og el-anlegg fra byggeår. Det foreligger ingen samsvarserklæring eller dokumentasjon.

Brannslange og røykvarsler.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

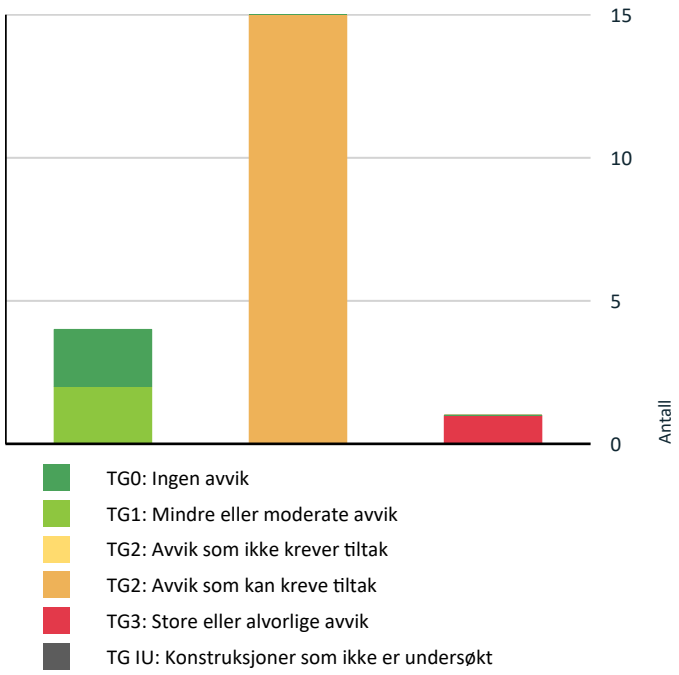
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen. Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 5 > bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Våtrom > 5 > bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 5 > bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 5 > bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 5 > kjøkken m/ spiseplass > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 5 > kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1998

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1997. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag på vannbrett.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, værslitte karmer og enkelte trege vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

### TG 2 Dører

B-30 kvalifisert ytterdør, trolig fra byggeår.
Balkongdør med 2- lags isolerglass produsert i 2023. Døren er av pvc (plast).

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at balkongdøren er noe utett mot karm og derfor kan det trekke noe.

**Konsekvens/tiltak**
- Dører må justeres.

Dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for trekk/utettheter. Balkongdøren bør justeres slik at det ikke gir unødig varmetap.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvestvendt balkong (ca 14,5 m2) i metall- og betongkonstruksjoner. Balkong-gress/fillt er lagt på dekke til balkongen. Plass til sittegrupper. Renne for vann i front med nedløp langs bygg.

**Vurdering av avvik:**
- Oppkanten til døren er for liten.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at oppkanten til døren er under 5 cm (det vil si avstanden fra balkong dekke til terskel på dør) og at håndløperen på rekkverket er værslitt.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Håndløperen har behov for vedlikehold, her kan det potensielt bli en større skade.
Konsekvens av for liten avstand mellom dekke og oppkant er fare for unødig vann/snø lettere kan komme inn i leiligheten.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulv med trestavs parkett og belegg.
Vegger med malte gipsplater/plater, malt betong, malt tapet og tapet.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner og malte plater.
Takhøyden er målt til 2,38 m i stuen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av generell slitasje. Enkelte steder mer enn andre hva gjelder parketten. Det er observert støvkondens på enkelte yttervegger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdeler må skiftes ut. Støvkondensen kan vaskes bort.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 13 mm skjevhet i stuen.

Sprekk i himling i vindfang, viktig at denne følges med på. Det kan merkes en liten kant der i dag.

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

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

### TG 0 Radon

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

### TG 2 Innvendige dører

Profilerte hvite fyllings innerdører samt en skyvedør med glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje generelt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres, ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

## VÅTROM

### 5 > BAD

#### Generell

Badet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Vannbåren gulvvarme. Servantinnredning, klosett og dusj på gulv med skyvedører. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Skap, lys og speil på vegg. Mekanisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dører. Elektrisk håndkletørker.
Badet har overgått sin antatte brukstid på 25 år og det anbefales derfor oppgradering av våtrommet. Det anbefales uansett og benytte et dusjkabinett.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

### 5 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av fliser.
Himling med overflater av malte plater.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Badet vil ha behov for oppgraderinger over tid da det har passert sin brukstid på 25 år. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.

5 > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser. Vannbåren gulvvarme, styres fra vrider i boden.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, bom i fliser og at det ikke er optimalt fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Badet vil ha behov for oppgraderinger over tid da det har passert sin brukstid på 25 år. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp. Observer tilstand på fliser med bom jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

5 > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre stålsluk av typen Blücher. Smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på sluk og at det kommer tydelig frem brudd på mansjett i sluket.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Tiltak:

Vær klar over at det er forhøyet risiko for lekkasjer ved bruk av bad med usikkert/mangelfullt tettesjikt. Det anbefales til enhver tid å benytte dusjkabinett ved bruk av dette badet.

Kostnadsestimatet er satt på bakgrunn av at badet bør totalrenoveres. Pga alder er det ingen hensikt i å utføre lokalt vedlikehold på tettesjiktet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

5 > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servantinnredning, klosett og dusj på gulv med skyvedører. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Skap, lys og speil på vegg. Elektrisk håndkletørker.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje på servantinnredningen. Proppen til servanten er defekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Innredningen fungerer med dagens tilstand, men vil ha behov for utskiftning over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

## 5 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug i himling og tilluft fra spalter under dørene. Avsuget styres fra ventilatoren på kjøkkenet og må stå på to eller tre for å trekke.

## 5 > BAD

### TG 1 Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod inn mot dusjvegg.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann.

# KJØKKEN

## 5 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bestående av profilere fronter av trevirke. Laminat benkeplate. Flise mellom overskap og benk. Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Sentral avtrekk fra Villavent over kokeplass. Nisje til kjøleskap.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje generelt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdeler må skiftes ut.

## 5 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

### TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Villavent system.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at det ene dekselet ikke sitter som det skal.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men filter bør renses jevnlig. Ventilatoren vil ha behov for utskiftning ved fornying av kjøkken. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og noe plast/pvc. Rørstokk i bod sammen med stoppekraner. Stålrør til radiatorer.
Felles varmtvann og fyring i bygget.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, rørene i rørstokken er ikke merket samt at det ikke er sluk i dekke eller annen løsning for sikker avrenning fra rørstokken der den er plassert.

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

Det anbefales gjennomgang av rørlegger på hele anlegget. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje. Det bør monteres en waterguard i boden med tanke på en eventuell lekkasje.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Støpejernsrørene i boligen er malt. Inspeksjonsluke i vegg på kjøkken.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

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

Gjennomgang av rørlegger av avløpsrør anbefales da det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og bod via sentralt anlegg i bygget. Avtrekket styres fra ventilatoren på kjøkken. Tilluft fra lufteluker i enkelte vegger. Tilgang til aggregat i boden.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at anlegget lager mye lyd generelt, men spesielt ved nivå to og tre. Anlegget må stå på nivå to eller tre for å trekke på bad og i bod.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det anbefales gjennomgang av tekniker, service på anlegget.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og el-anlegg fra byggeår. Det foreligger ingen samsvarserklæring eller dokumentasjon.

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)?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Spørsmål til eier**

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ja Det må man kunne forvente, men dette er ikke bekreftet da det ikke foreligger noe dokumentasjon.**

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

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?
**Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.**
**Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.**

**Generell kommentar**

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

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

## 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.*

Brannslange og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

**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

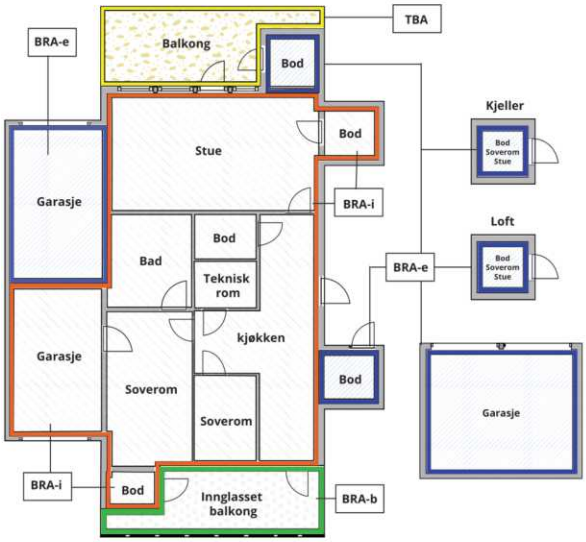
## Hva er måleverdig areal?

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

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5 | 87 | | | 87 | 6 |
| 2 | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **87** | **5** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **92** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5 | Vindfang, bod, bad, 2 soverom, kjøkken m/ spiseplass, gang, stue | | |
| 2 | | bod | |

**Kommentar**

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Leiligheten disponerer1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg merket nr. 1. Boden er merket nr. 39.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 83 | 4 |

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.2.2025 | Christian Wåsjø Kjuus | Takstingeniør |
| | Anne Karin Sletner | Kunde |
| | Mette Dammen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 52 | 135 | | 32 | 4993.9 m² | Eiendomsverdi | Ikke relevant |

**Adresse**

Claude Monets alle 21, 1338 Sandvika

**Hjemmelshaver**

Andresen Kari (bo)

**Eierandel**

98 / 20087

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Ingen | | Nei |
| Egenerklæring | | Objektet er et bo og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/FR4542

## 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. |
| --- |
| 7250049 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Grethe Dammen |

| Gateadresse |
| --- |
| Claude Monets alle 21 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SANDVIKA | 1338 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: kari Andresen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Mette Dammen,Anne Karin Sletner

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250049

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250049

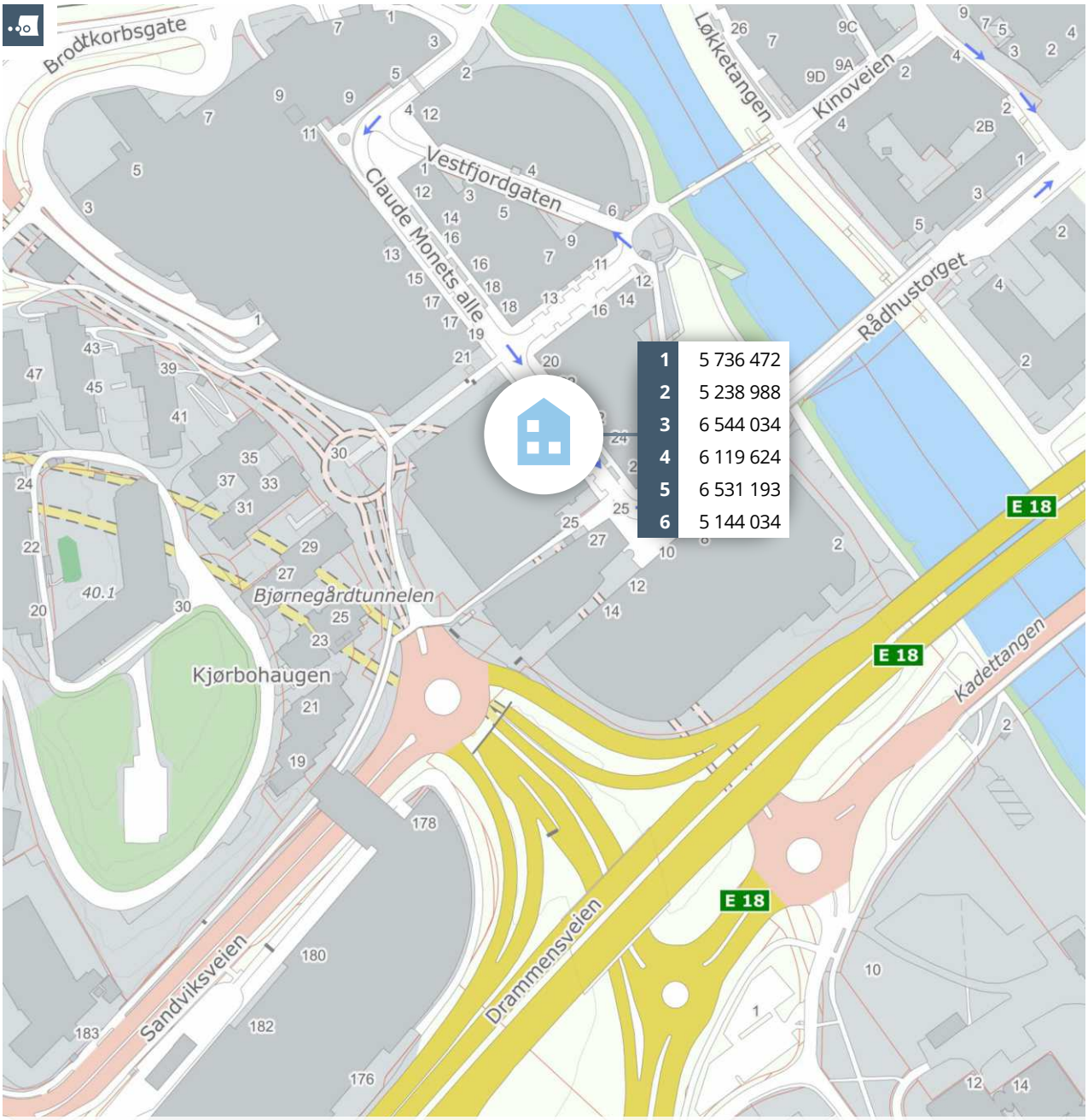
# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| grethe dammen | 178d74e4d7764d4dee013ea8139fd14bd6ace785 | 04.02.2025 10:34:04 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 7250049

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




# Meglers verdivurdering

# CLAUDE MONETS ALLE 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.02.2025

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: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 52 BNR 135 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 15

Verdivurdert til

**6 000 000**

| 39 112 | 6 039 112 | 69 415 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 87 m² | 5 m² | 0 m² | 0 m² | 0 m² | 0 m² |
| Byggeår | | | | | | 1998 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 076 |
| Formue | 18 921 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Claude Monets alle 21<br>72 m² 1998 5. etg 2 sov | 08.04.2024 | 5 600 000 | **5 700 000** | 36 472 | 5 736 472 | **79 673** |
| 2 Claude Monets alle 21<br>71 m² 1998 4. etg 2 sov | 15.01.2024 | 4 950 000 | **5 200 000** | 38 988 | 5 238 988 | **73 789** |
| 3 Claude Monets alle 21<br>81 m² 1998 4. etg 1 sov | 17.01.2024 | 6 500 000 | **6 500 000** | 44 034 | 6 544 034 | **80 791** |
| 4 Claude Monets alle 21<br>94 m² 1997 6. etg 2 sov | 02.04.2024 | 6 250 000 | **6 075 000** | 44 624 | 6 119 624 | **65 102** |
| 5 Claude Monets alle 21<br>89 m² 1998 5. etg 2 sov | 23.08.2024 | 6 490 000 | **6 490 000** | 41 193 | 6 531 193 | **73 384** |
| 6 Claude Monets alle 21<br>84 m² 1998 4. etg 2 sov | 06.12.2023 | 5 225 000 | **5 100 000** | 44 034 | 5 144 034 | **61 239** |

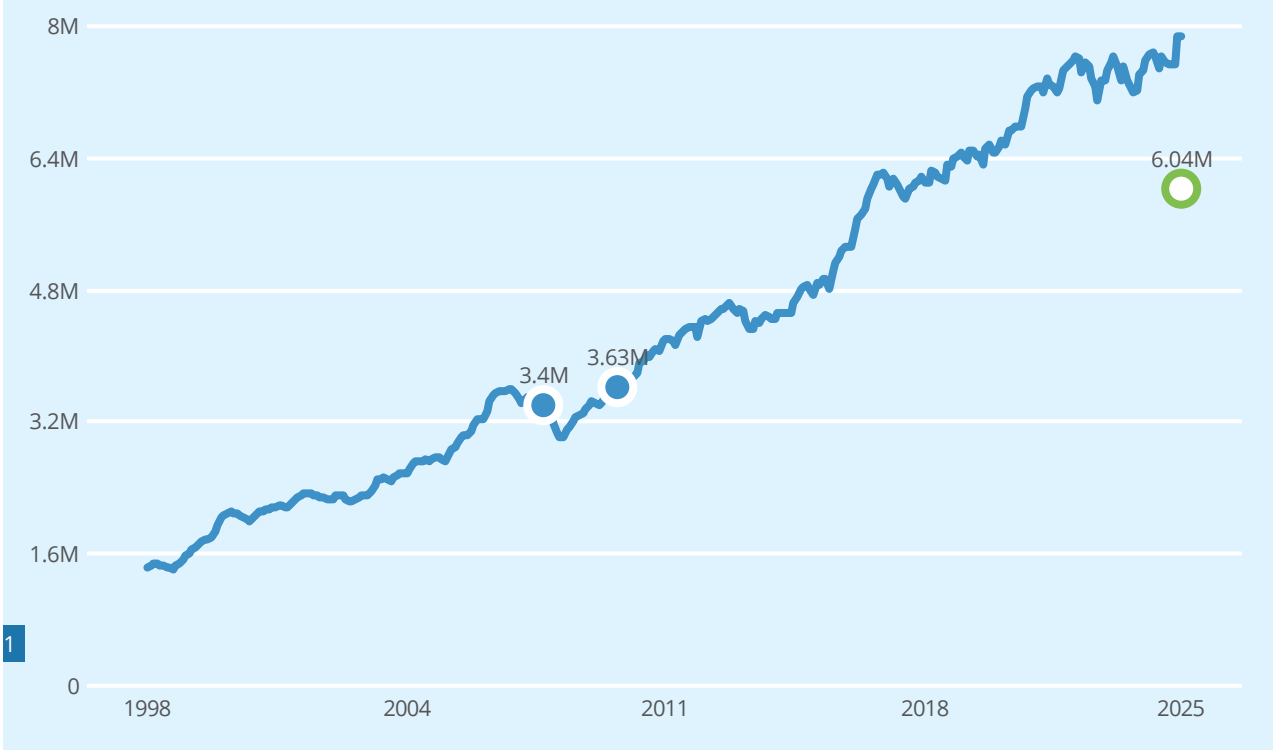
- Romslig leilighet i 5. etasje
- Heis
- Sørvestvendt balkong
- Stue
- Kjøkken med spiseplass
- Bad med vannbåren gulvvarme
- 2 soverom
- Innvendig bod
- Kjellerbod
- Felles varmtvann/radiatorer
- P-plass i felles anlegg

Leiligheten ligger midt i Sandvika med «alt» i nærheten. Det er lagt til rette for en enkel hverdag og i byggets 1. og 2. etasje ligger kafeteria, frisør, fotpleie, trimrom og felles oppholdsrom. Dagligvarebutikk på andre siden av gaten og få meter bort til Sandvika storsenter. På sommeren kan du følge den nye og fine elvepromenaden ned til stranden på Kadettangen, og fine turområder på Kalvøya.

PrivatMegleren Bærum 20.02.2025

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

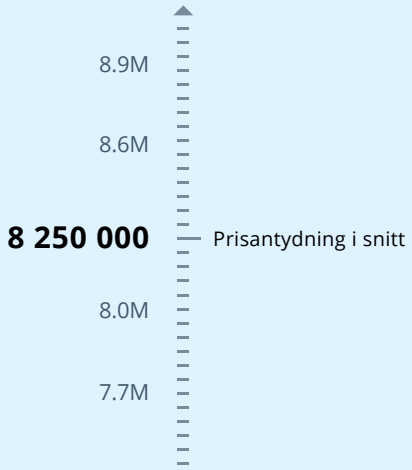
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.06.2010 | 11.06.2010 | 07.09.2010 | 3 600 000 | 3 625 000 | 0 | 3 625 000 | 2 |
| 15.05.2008 | 30.07.2008 | 09.09.2008 | 3 600 000 | 3 400 000 | - | 3 400 000 | |
| 05.01.1999 | | 05.01.1999 | - | 1 550 000 | - | 1 550 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksregulert pris blir for høy i forhold til siste omsatte leiligheter i samme sameie.

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

## Leiligheter til salgs i Jong 15 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

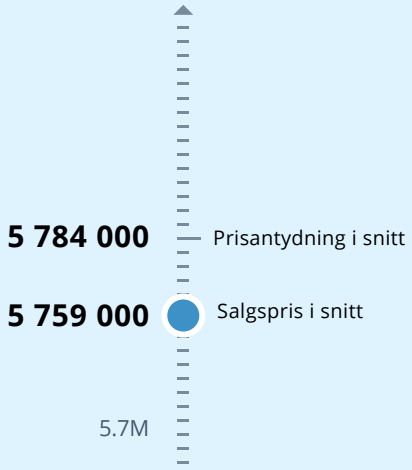



Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

## Leiligheter solgt i Jong 15 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

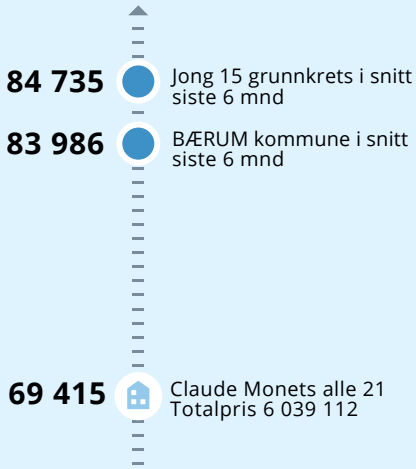



Solgt i snitt i løpet av

49
dager

for 0.2% under prisantydning

## Analyse m²-priser



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att: Berthe-Lise Harboe

Oslo, 04.02.2025

**Deres ref: 7250049**
**Vår ref: 566-2-032**
**Eiendommens navn: Sameiet Vennersborg Sandvika Vest**
**gnr 52 bnr 135 snr 32 i BÆRUM kommune**
**Adresse: Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA**
**Org. nr.: 980433935**
**Selger: Andresen, Kari**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 83939559

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 11 621,00 |
| Månedlige kostnader: | | |
| Andel felleskostnader etter eierbrøk | kr | 6 361,00 |
| **Totalt** | **kr** | **6 361,00 pr. mnd**. |

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ordinært årsmøte 2024 vedtok en likviditetsinnbetaling på totalt kr 550 000,- fra boligdelen. Likviditetsinnbetalingen faktureres i to omganger med forfall i juli 2024 og januar 2025.

Se for øvrig protokoll fra ordinært årsmøte 2024 for mer informasjon.

Lån:
Lån nr. 9820.75.27106 i OBOS-banken.
Annuitetslån med nominell rente7,380 % effektiv rente 7,730 % p.a.
Restgjeld pr. 04.02.25 er kr 795 138,-.
Forventet innfrielse 30.12.2026.

Lån nr. 9820.77.57691 i OBOS-banken.
Annuitetslån med nominell rente 7,380 %, effektiv rente 7,650 % p.a.
Restgjeld pr. 04.02.25 er kr 4 962 929,-.
Forventet innfrielse 30.08.2049.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

| | |
|---|---|
| Andel formue: | kr 18 921,00 |
| Andel gjeld: | kr 39 112,00 |

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

| | |
|---|---|
| Opplysningsgebyr | Se www.infoland.no |
| Eierskiftegebyr (betales av selger) | kr 6 570,- inkl. mva |

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:
Tore Bergethon Østensen
Mobil: 90899134
E-post: tore@ostensen.net

Diverse informasjon:
Nye eiere skal godkjennes av styret.

Slik godkjenning innhentes direkte fra styret, se kontaktinfo ovenfor. Kopi av godkjenningen sendes oss på eierskifte@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

# VEDTEKTER for SAMEIET VENNERSBORG SANDVIKA VEST

Vedtatt på Årsmøte den 23. mai 2024 med virkning fra samme dag
i medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven)

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Vennersborg Sandvika Vest (SVSV), og har gårdsnummer 52 og bruksnummer 135 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4.12.1996.

Sameiet består av 107 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til reseksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.1998.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

### 2.1 Seksjoner

Bygningen består av en boligdel, en omsorgsdel, en kino og en næringsdel samt to parkeringsanlegg.

- Seksjon 1 (næringsseksjon) er parkeringsanlegget i U2
- Seksjon 2 (næringsseksjon) er parkeringsanlegget i U1
- Seksjon 3 (næringsseksjon) er Kinoen
- Seksjon 4 (næringsseksjon) er Næringsdelen som består av butikker, restauranter og kontorer samt område i 2. etg. for omsorgsvirksomhet
- Seksjonene 6 til og med 61 og 112 (boligseksjoner) er Boligdelen
- Seksjonene 62 til og med 111 (boligseksjoner) er Omsorgsdelen

Seksjon 3 er unntatt fra vanlig deltakelse i og beslutninger om felleskostnader og kostnader til fellesarealer, jfr. avtale av 19.11.1996 mellom daværende eiere av Kinoen og øvrige seksjoner.

### 2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3 Godkjennelse av sameiere og leietakere

Erverv av seksjon i Boligdelen og Omsorgsdelen skal meldes skriftlig til Sameiets styre for godkjennelse straks avtale er inngått og i god tid før innflytting. Styret kan nekte godkjennelse under henvisning til saklig grunn.

Seksjoner i Boligdelen er seniorleiligheter, og er forbeholdt personer over 55 år. Styret kan nekte godkjennelse om erverver eller leietaker i Boligdelen ikke akter å flytte inn selv og om ingen i vedkommende husstand er eldre enn 55 år.

Seksjonseier i Boligdelen skal være fysisk person.

Seksjoner i Omsorgsdelen er forbeholdt personer med omsorgsbehov. Styret kan nekte godkjennelse av erverver eller leietaker i Omsorgsdelen dersom beboeren ikke har omsorgsbehov.

Erverv av seksjon utenom i Boligdelen og Omsorgsdelen skal meldes skriftlig til Sameiets styre for orientering.

### 2.4 Sameie og sameierbrøk

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

### 2.5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Som fellesareal regnes bl.a. egne, private balkonger og eksklusive fellesarealer som bl.a. svalganger med dør til én eller et fåtall leiligheter.

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

Dersom Årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer Styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av Styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Beboerne i Boligdelen har tinglyst rett til adkomst gjennom seksjon 4.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

### 2.6 Andeler i garasjeanlegget i U1

En andel i U1 kan utelukkende erverves av seksjonseier i sameiet.

Hver av de 57 seksjonene i Boligdelen eier en ideell andel (1/70) av seksjon 2, som er garasjeseksjonen U1. Det er to unntak; én seksjon eier ingen og én seksjon eier 2 andeler.
De resterende 13 andelene eies av Næringsdelen.

En eierandel (1/70-del) av seksjon 2 gir rett til en parkeringsplass.

For øvrig gjelder følgende regler:

1. Ved kjøp av en andel, overtar kjøperen selgerens P-plass.
2. Dersom to eller flere andelseiere ønsker å foreta et permanent bytte av parkeringsplass, er dette fullt mulig. Dette forutsetter at avtalen om permanent bytte gjøres skriftlig og signeres av de andelseierne som er involvert i byttet. Original avtale om bytte skal sendes sameiets forretningsfører for registrering og arkivering.
3. Andelseierne kan inngå avtaler om lån eller leie av hverandres plasser. Dette ansees ikke som permanent bytte og opphører automatisk dersom en av andelseierne velger å selge sin andel.
4. Alle andelseiere får tilsendt blanketter for innbetaling av sin andel av seksjon 2's felleskostnader. På denne blanketten fremkommer det hvilken parkeringsplass andelen gir rett til å benytte. Dersom andelseieren benytter en annen plass ansees dette for å være et ikke permanent bytte.

## 3. BOLIGRÅDET

### 3.1 Organisering

Boligrådet består av samtlige sameiere i Boligdelen, som omfatter seksjonene 6 til og med 61 og 112.

Boligrådet skal behandle alle spørsmål som alene berører forhold av interesse for Boligdelen, herunder også spørsmål knyttet til U1.

Eventuelle utgifter, ansvar og forpliktelser som følger av Boligrådets vedtak skal utelukkende dekkes av Boligdelens sameiere. Disse er innforstått med at alle fellesutgifter som knytter seg til Boligdelen av Sameiet, skal fordeles på de enkelte sameiere i Boligdelen og ikke kan belastes andre sameiere.

Boligrådet kan ikke treffe beslutninger med bindende virkning i forhold som berører både Boligrådet og andre sameiere. Slike beslutninger må treffes av styret i Sameiet.

### 3.2 Boligdelens servicetilbud

Sameiet Vennersborg Sandvika Vest tilbyr omsorgstjenester til beboerne både i Omsorgsdelen og i Boligdelen.

Boligdelen er basert på den grunnleggende idé at sameierne, primært eldre og omsorgstrengende, skal ha anledning til å få oppfylt sine ønsker og behov for service, omsorg og trygghet i egen bolig, gjennom et tilbud om et komplett bo- og servicekonsept.

Tilbudet omfatter hjemmehjelp og hjemmesykepleie til beboere i Boligdelen etter behov, på samme måte som til Omsorgsdelen, dog mot vederlag etter gjeldende satser når det ikke foreligger kommunalt vedtak om omsorgstjenester.

Det påhviler Sameiet Vennersborg Sandvika Vest å legge til rette for Boligdelens servicetilbud.

Beboerne i Boligdelen har fri adkomst til alle nødvendige gangarealer i 2. etasje, samt deltagelse i etablerte sikkerhetssystemer og felles velferdstiltak som for eksempel kantine. Reelle merkostnader forbundet med dette fastsettes etter avtale og belastes Boligdelen i Sameiets regnskap.

### 3.3 Boligrådets styre

På Sameiets Årsmøte velger Boligrådet et styre som skal ivareta felles interesser og driftsfunksjoner omfattende selveierboligene og tilhørende garasjeandeler i U1.
Styret skal bestå av tre medlemmer med varamedlemmer som alle skal være deltakere i Boligrådet.

## 4. VEDLIKEHOLD

### 4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskeservanter
c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og brannslange
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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Dette innbefatter å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Sameiet har likevel vedlikeholdsplikt for det som ellers ville falt under seksjonseierens vedlikeholdsplikt dersom forholdet er en følge av bygningsmessige mangler fra den gangen bygget ble oppført.

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

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

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

Ved manglende vedlikehold kan Sameiets styre efter 3 måneders skriftlig varsel, la dette utføre for sameierens regning.

Eventuelle større vedlikeholdsarbeider i bruksenheten, som vil føre til sjenanse for naboene, skal meldes til Styret og utføres så hensynsfullt som mulig. Den enkelte sameier har ikke rett til å gjennomføre bygningsmessige arbeider som endrer byggets konstruksjon eller tekniske anlegg, uten at arbeidsplanene på forhånd er fremlagt for og godkjent av Sameiets styre.

### 4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektenes punkt 4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt over. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også arealer der en eller flere sameiere har eksklusiv bruksrett, så som terrasser, balkonger og svalganger.

## 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av Årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av Styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 9.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll og eierseksjonsloven krever Årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes.

## 6. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes punkt 4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet, 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.

Se ellers eierseksjonslovens § 35 (Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold).

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 31 (Panterett for seksjonseiernes forpliktelser) og vedtektenes punkt 8. LOVBESTEMT PANTERETT anvendes.

## 7. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

I hovedsak skal felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Følgende felleskostnader skal ikke fordeles på parkeringsanleggene U1 og U2:

- Fjernvarme og vedlikehold av fjernvarmeanlegget
- Renhold (med unntak av renhold i U1 og U2, som belastes seksjonene direkte)
- Kommunale avgifter og alle former for renovasjon og kostnader knyttet til renovasjon
- Vedlikehold av vann, varmt vann og elektrisk anlegg

Alle kostnader knyttet til investering, drift og vedlikehold av heisene skal fordeles i henhold til bruk. Styret vil i årsberetningen redegjøre for hvilken fordeling som er lagt til grunn for kostnadsfordelingen.

Alle kostnader knyttet til investering, drift og vedlikehold av sameiets telefonanlegg fordeles mellom Boligdelen og Omsorgsdelen etter sameierbrøken. Kostnader som knyttes til en bestemt sentral, belastes brukerne av denne sentralen.

Alle kostnader knyttet til investering, drift og vedlikehold av sameiets anlegg for TV, Internett og porttelefon fordeles mellom brukerne med en andel pr. bruker.

Boligdelen betaler 100% av kostnadene til renhold i fellesarealer i oppgang B, C og D, medlemskap i Sandvika Vel og eventuelle kostnader knyttet til adkomst gjennom næringsseksjonen.

Omsorgsdelen betaler 100% av kostnadene til renhold i fellesarealer i oppgang A.

Næringsdelen betaler 100% av kostnadene til investering, drift og vedlikehold av fjernkjølingsanlegget, fettutskiller, og spesialbygde ventilasjonsanlegg for restauranter, herunder eget ozonanlegg.

Kjøleanlegg i tilknytning til avfallsrom som kun benyttes av Boligdelen og Omsorgsdelen, fordeles etter aktuell bruk og sameierbrøken i Boligdelen og Omsorgsdelen.

U1 betaler 100% av kostnadene til investering, drift og vedlikehold av eget teknisk utstyr, herunder flåteanlegget og garasjeporten.

U2 betaler 100% av kostnadene til investering, drift og vedlikehold av eget teknisk utstyr, herunder garasjeporten.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et á konto beløp fastsatt av Styret. Styret kan endre de beregnede forskuddsbeløp dersom de viser seg å være utilstrekkelige. Forskuddsbeløpene kan endres hvert halvår, per 1. januar og 1. juli.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Hvis det er tvil om fordeling av fellesutgiftene, enten mellom Boligdelen og Næringsdelen eller mellom de enkelte seksjoner, avgjøres spørsmålet av Styret.

Det skal i tilstrekkelig utstrekning avsettes midler til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter.

## 8. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## 9. ÅRSMØTET

### 9.1 Organisering

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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.

### 9.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon til seksjonseiere som har valgt denne kommunikasjonsformen.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 9.1 Organisering.

### 9.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskap og revisjonsberetning
- Orientering om godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor
- Orientering om inneværende års budsjett
- Valg av Boligrådets styre og nominasjon av Boligdelens representanter til styret i SVSV
- Valg av Sameiets styre og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Hver seksjon har like mange stemmer som telleren i sameierbrøken.

Ved stemmegiving i saker som ikke omfatter U1 og U2 teller sameierbrøken kun for de andre seksjonene.

Ved stemmegiving i saker som kun gjelder U1 gjelder én stemme per andel.
Ved stemmegiving i saker som kun gjelder Boligdelen gjelder én stemme per seksjon.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst tre fjerdedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 (Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall).

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av Årsmøtet, og distribueres til alle sameiere innen rimelig tid. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### 9.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående (gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig)
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens § 38 (Pålegg om salg av seksjonen) eller eierseksjonslovens § 39 (Fravikelse av bruksenheten - utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## 10. STYRET

### 10.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder samt fire medlemmer med personlige varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

Styreleder bør være en nøytral part uten tilknytning til hverken Boligdelen, Omsorgsdelen eller Næringsdelen, og bør velges særskilt.

To av styremedlemmene skal representere Boligdelen og to av styremedlemmene skal representere Næringsdelen.

Årsmøtet nominerer representantene fra Boligdelen til styret i Sameiet.

Administrasjonen i Næringsdelen nominerer representantene fra Næringsdelen til styret i Sameiet.

Styrets medlemmer velges av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene i henhold til sameierbrøken.

### 10.2 Styrets oppgaver og myndighet

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.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av Årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer Styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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

### 10.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal Styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen utsendes innen rimelig tid, og besluttes endelig på påfølgende styremøte.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38 (Pålegg om salg).

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

## 12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

## 13. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av Styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Forretningsfører skal føre separate driftsregnskaper for Boligdelen, Omsorgsdelen og Næringsdelen samt for U1 og U2. Det skal i tillegg føres et samlet regnskap for Sameiet. Regnskapene avsluttes hvert kalenderår.

## 14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av Årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## 15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, Styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 60 (Styrets representasjonsadgang og ansvar) representerer Sameiet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, eller frata noen seksjonseiere eventuelle fordeler som tidligere er godkjent av Sameiet.

## 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av ordinært eller ekstraordinært årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, overensstemmende med det som ble fastsatt ved seksjoneringen.

## 17. HUSORDENSREGLER

Det er vedtatt et sett med husordensregler og den enkelte sameier plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler.

Husordensreglene skal godkjennes på ordinært eller ekstraordinært Årsmøte.

## 18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

# ORDENSREGLER FOR VENNERSBORG SANDVIKA VEST

Vedtatt på sameiermøtet 28.04.2016

**Adgangskontroll ved hjelp av nøkkelkort**

- Hovedinngangen skal være avlåst mellom kl. 24.00 og 07.00
- Døren fra hovedtrappen og inn til lobbyen i 2. etg. skal være lukket og avlåst mellom kl. 16.00 og 07.00
- Døren til oppgang A, B, C og D skal alltid være låst.
- Porten fra hageanlegget i 3. etg. og ut til Kinoveien skal alltid være låst

På grunn av faren for tyveri må ingen åpne for ukjente.

**Avfallshåndtering**

- Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i søppelstativene i avfallsrommet i 2.etg. Aviser og flatpakkede kartonger må gjerne legges direkte i containerne for aviser/papp i U2
- Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall, eller emballasje med flytende væsker i søppelsekkene.
- Glass, spesialavfall og store gjenstander må beboerne selv sørge for å få bragd til offentlig mottak for slikt avfall.

**Fellesarealer**

- I garasjen må ikke gjenstander plasseres slik at det hindrer parkering helt inn til vegg, og dermed vanskeliggjør parkering for andre.
- Sykler som ønskes oppbevart utenfor egen bod kan plasseres i sykkelstativ på anvist sted. Inngangsparti, trapperom og svalganger må alltid holdes ryddig.
- Pynting i oppganger og svalganger må eventuelt skje i samråd med berørte beboere.
- Risting av tepper og tøy fra svalganger og balkonger er ikke tillatt.
- Tørking av tøy på balkong er bare tillatt når balkongen er skjennet mot innsyn. Eventuell tørking av tøy må skje under rekkverkets høyde.
- Terrasser på bakkeplan må ryddes etter sommersesongen.
- Blomsterkasser og lignende må henge på innsiden av balkonger/svalganger.
- Vis hensyn ved utendørs grilling. Kun elektrisk grill eller propangrill er tillatt.
- Ved montering av markiser må duken være av tidligere for samelet bestemt farge.
- Det er ikke tillatt å sette opp private TV-antenne utenfor leiligheten eller på tak.
- Så vel innendørs som utendørs fellesarealer skal behandles varsomt
- Grøntanlegg og beplantning må vernes om.
- Røking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer.
- Alle postkasser utstyres med like standardiserte skilt. Skilt som ikke er i samsvar med denne standarden, vil bli fjernet.
- Alle oppslag i sameiets fellesareal skal godkjennes av sameiets styre eller den styret bemyndiger. Oppslag som ikke er godkjent, vil bli fjernet.

**Meldeplikt**

- Beboere plikter å underrette daglig leder eller vaktmester om lekkasjer, skader og mangler, slik at skadene kan begrenses og utbedring foretas.
- Beboerne anmodes om å orientere naboer/resepsjon om lengre tids fravær.

**Ro**

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at ikke andre beboeres nattesøvn forstyrres.
Det bør også vises hensyn overfor naboer ved bruk av radio, TV og musikkanlegg.

**Dyrehold**

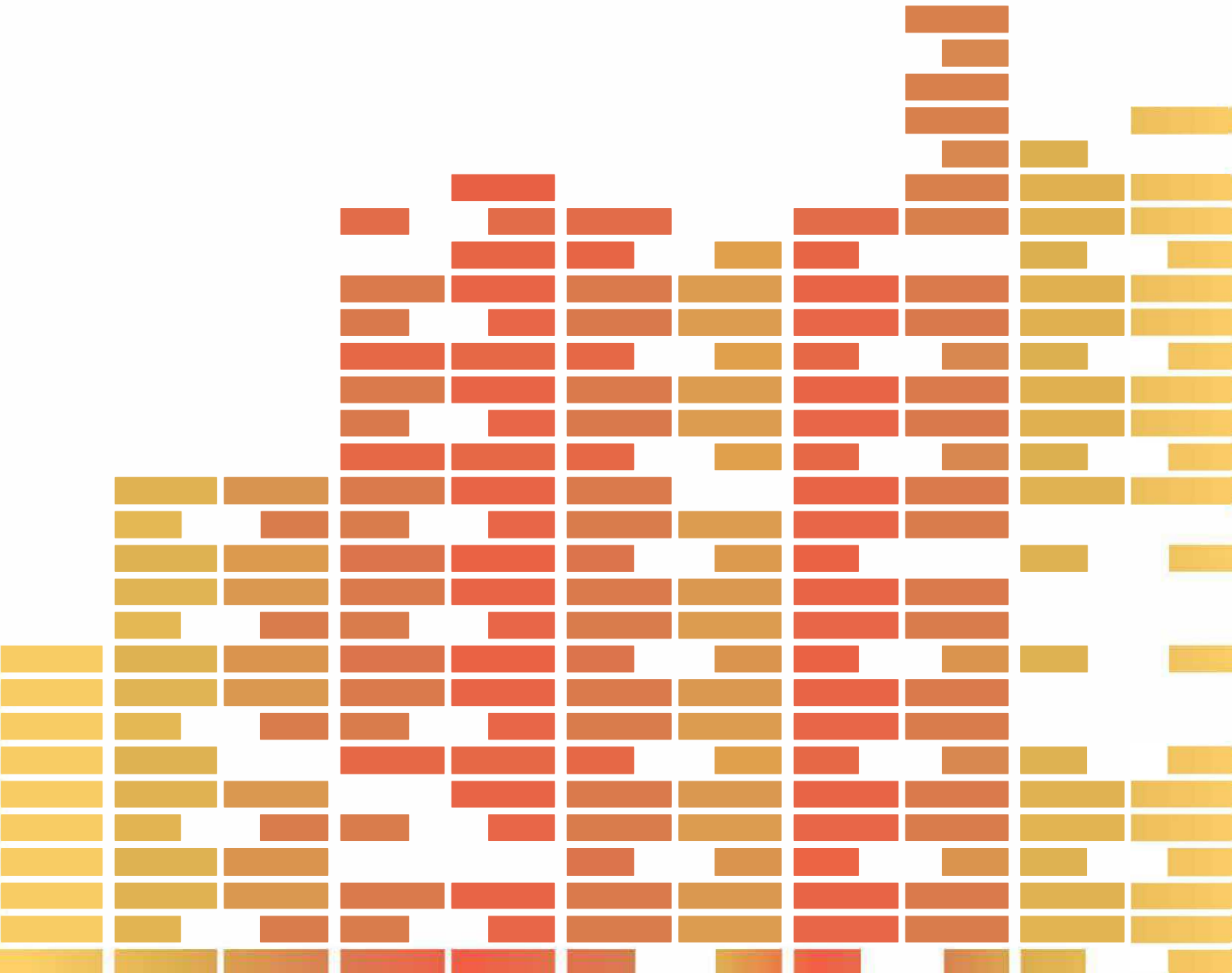
Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig avtale med Sameiets styre. Styret kan ikke nekte dyrehold dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

**Generelt**

- Beboerne plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av de som gis adgang til leiligheten.
- Vaktmester eller annen representant for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser.

# Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

# Ordinært årsmøte 23. mai 2024



# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i
Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

**Torsdag 23. mai 2024 kl. 18.00**

**i Atriet (værforbehold) eller evt. i resepsjonsområdet / kafeteriaen**
**Claude Monets allé 21, 1338 Sandvika**

## Konstituering:

- Registrering av møtedeltagere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 2 seksjonseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

## Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Orientering om godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor
4. Forslag om styrehonorar for styreleder
5. Forslag fra styret om vedtektsendring punkt 2.3
6. Orientering om budsjettet for 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg av Boligrådets styre og nominasjon av Boligdelens representanter til styret i Sameiet
8. Valg av Sameiets styre

Oslo, 3. mai 2024
for Styret i Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS



Marcus Hultgren
Forretningsfører/Statsautorisert regnskapsfører

## Vedlagt følger:


- Sak 1: Styrets årsrapport for 2023 side 2-8
- Sak 2: Årsregnskap for 2023 side 9-21
- Sak 2: Revisjonsberetning side 22-24
- Sak 5: Budsjett for 2024 side 26-31
- Vedlegg til sak 3, 4, 5, 6, 7 og 8 side 25,32
- Fullmaktsskjema

# SAMEIETS VENNERSBORG SANDVIKA VEST
# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

## 1 Tillitsvalgte

På årsmøtet den 11. mai 2023 ble følgende styre i SVSV valgt:

**Styreleder**

| | |
|---|---|
| Tore B. Østensen | Gjenvalg |

| **Styremedlemmer** | | **Varamedlemmer** | |
|---|---|---|---|
| Morten Mørk | Gjenvalg | Frank N. Olsen | Gjenvalg |
| Anta S. Skeie | Gjenvalg | Greta Dahlen | Gjenvalg |
| Kenneth Horner | Gjenvalg | Cathrine Kildalsen | Gjenvalg |
| Line Victoria Bøyum Røstgård | Gjenvalg | Albregt Moltumyr | Gjenvalg |

På årsmøtet den 11. mai 2023 ble følgende styre i Boligrådet valgt:

| **Styremedlemmer** | | **Varamedlemmer** | |
|---|---|---|---|
| Morten Mørk | Gjenvalg | Frank N. Olsen | Gjenvalg |
| Greta Dahlen | Gjenvalg | Marianne Viermyr | Gjenvalg |
| Anta S. Skeie | Gjenvalg | Reidar Holen | Gjenvalg |

## 2 Forretningsførsel, revisjon og vaktmester

| | |
|---|---|
| Forretningsfører: | Enqvist Boligforvaltning AS |
| Revisor: | Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann |
| Vaktmester: | Insider Facility Solutions AS |

## 3 Eiendommen

Sameiets eiendom har gårdsnr. 52, bruksnr. 135 i Bærum Kommune
Ferdigattest ble gitt av kommunen den 18. februar 2004.

Sameiet består av 111 seksjoner.

- Seksjon 1 er parkeringsetasjen U2
- Seksjon 2 er parkeringsetasjen U1
- Seksjon 3 er kinoen. *Gjennom en avtale er kinoen ikke å regne som en del av sameiet og er således ikke med å dekke felleskostnader til drift og vedlikehold av sameiet.*
- Seksjon 4 er næringsareal i 1. og 2. etasje
- Seksjon 5 eksisterer ikke
- Seksjon 6-61, samt seksjon 112 er ordinære boligseksjoner (boligdelen)
- Seksjon 62-111 er boligseksjoner spesielt beregnet på personer med omsorgsbehov (omsorgsdelen)

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

Det er gjennomført 6 eierskifter i Boligdelen i 2023.

Seksjon 1, 4 og 62-111 eies av selskapet «Claude Monets alle i AS».
Dette aksjeselskapet eies av det sveitsiske bank og finansselskapet UBS (som opprinnelig var en forkortelse for Union Bank of Switzerland).

UBS har valgt å sette bort forvaltningen til Malling & Co Forvaltning AS.

### 3.1 Takster og forsikringer

Eiendommen er som tidligere fullverdiforsikret i Gjensidige.
Forsikringsnummeret er 83939559.

Forsikringens premiegrunnlag for bygningen er kr. 817 319 522,- per 1. januar 2024. Egenandelen ved de mest relevante skadene er kr. 30.000,-.

Sameiets seksjon nummer 3, som benyttes til kino, er ikke med i avtalen.

## 4 Møtevirksomhet

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 11. mai 2023.

Det er avholdt 5 styremøter for SVSV og 5 styremøter for Boligrådet i kalenderåret 2023.

Det har ikke vært avholdt dugnader eller andre spesielle aktiviteter i perioden.

## 5 De viktigste saker styret har fulgt opp:

### 5.1 Administrative saker

#### *5.1.1 Energisparing*

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører av energikartlegging, og har besluttet å gjennomføre en forenklet energikartlegging fra Selvaag Prosjekt i 2024.

#### *5.1.2 Skadedyr*

Sameiet har en avtale med selskapet Anticimex for bekjempelse av skadedyr. Generelt er det få problemer med dette i sameiet, men før sommeren 2023 ble det oppdaget klesmøll i et avgrenset område med boder. Dette området ble renset i august 2023, og det er senere ikke rapportert om flere slike tilfeller.

#### *5.1.3 Hjemmeside*

Sameiet har en egen hjemmeside: www.vennersborg.no. Informasjonen på hjemmesiden blir oppdatert løpende, bl.a. med oversikt over aktivitetstilbud for beboerne og referater fra møter mv. Vi anbefaler alle beboere og pårørende med tilgang til internett å besøke hjemmesiden vår, hvor de vil finne mye nyttig informasjon.

#### *5.1.4 Veiledning for beboere i Boligdelen*

Styret gir hvert år ut en veiledning for beboerne. Denne inneholder mye av den samme informasjonen som på sameiets hjemmeside og litt til.

Veiledningen blir delt ut til alle nye beboere, og en ny utgave vil distribueres til alle sameiere i Boligdelen etter årets Årsmøte i Sameiet. Denne vil bl.a. ha oppdatert informasjon om hvem som sitter i Sameiets styrende organer. Den nye utgaven vil foreligge etter sommeren.

## 5.2 Tekniske installasjoner

Styret har fokus på vedlikehold av teknisk utstyr knyttet til sikkerhet. Det gjennomføres årlig en rekke rutinemessige kontroller av installasjoner med påfølgende reparasjoner når dette er påkrevet. Denne type vedlikehold medfører til dels høye kostnader mens arbeidet ikke gir synlige endringer.

### *5.2.1 Sentralvarmeanlegget*

Sameiet er pålagt av Bærum Kommune å benytte fjernvarme. Forbruket av fjernvarme har økt sterkt de siste årene, og fjernvarme er den største enkeltkostnaden i Sameiets regnskap (se kap. 8.1).

Gjennom vinteren 2023/24 har flere beboere merket at leilighetene ikke er så varme som tidligere vintre, og styret har i 2023 iverksatt et prosjekt for rensing av hele varmeanlegget for å bøte på dette problemet.

## 5.3 Vedlikehold

Bygningen er over 20 år gammel og mange tekniske installasjoner i sameiet nærmer seg sin levealder og krever således omfattende vedlikehold eller utskifting. De viktigste oppgavene er beskrevet i de følgende avsnittene.

### *5.3.1 Vedlikeholdsplan*

Sameiet har fått utarbeidet en tilstandsrapport med en vedlikeholdsplan som skal benyttes for planlegging og budsjettering av vedlikeholdsoppgaver de nærmeste 10 årene.

Sameiet har også innført et FDV system for å styre vedlikeholdsoppgaver og dokumentasjon av tekniske installasjoner.

### *5.3.2 Garasjeanlegget i U1*

Det har vært få problemer med driften av flåteanlegget i 2023. Det ble foretatt smøring av alle flåter i oktober 2023, med godt resultat. Smøring av flåtene vil heretter gjennomføres jevnlig.

Styret jobber med å installere infrastruktur for elbil-lading, i første omgang på Næringsdelens plasser, men anlegget skal senere kunne utvides til alle plasser langs veggene i U1.

### *5.3.3 Gitterporten i Atriet*

Automatisk åpning av gitterporten ble installert i 2023.

### *5.3.4 Hagearbeid i Atriet*

Reidar Holen og Frank Olsen har tatt seg av hagearbeidet i Atriet. Styret takker dem for det utmerkede arbeidet de har utført. Blant annet har sameiet fått til en avtale med eier av kinoen slik at området over kinoen nå er beplantet med en fin tujahekk, og hekken mot kulturhuset er klippet, alt med beskjedne

kostnader for sameiet. Videre er veggen fra kinoen mot det lille atriet utenfor kafeen blitt malt.

Hagegruppen ønsker at flere engasjerer seg i arbeidet der, og oppfordrer de som har interesse av hagearbeid å melde fra til styret for Boligrådet. Styret har avsatt egne midler til beplantning og andre nødvendigheter i Atriet.

# 6 HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (intern-kontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha intern-kontroll system. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvaret som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

# 7 Brannsikring

Det er installert røykvarslere i alle boliger og i fellesarealer i sameiet. Disse blir kontrollert av sameiet en gang årlig. Kontrollen blir utført uten at kontrolløren trenger tilgang til leiligheten.

Opprinnelig var alle leiligheter utstyrt med brannslange tilknyttet vann i kjøkkenbenken eller i boden. Vi oppfordrer alle til å sjekke at slangen er hel og at den fungerer.
Dersom kjøkkenet er blitt modernisert og ikke lenger har brannslange, skal leiligheten være utstyrt med brannslukningsapparat. Kontroller at levetiden på apparatet ikke er utgått.

Styret oppfordrer alle beboere til å installere komfyrvakt. Dette er påbudt for alle nye kjøkken siden 2012. Man kan henvende seg til sameiets elektriker for å avtale installasjon av komfyrvakt.

Siden 2018 har Sameiet arbeidet godt sammen med Norsk Brannvern vedrørende forbedring av teknisk utstyr, samt bedre internkontroll for å redusere risiko for en brann.

Brannvernleder vil også besøke flere av beboerne for å kontrollere utstyr samt informere om risikoreduserende tiltak.

Brannvernleder har utarbeidet en samsvarserklæring som innebærer at alle som har behov for å stenge av hele eller deler av anlegget i kortere eller lengre perioder, må kontakte brannvernleder.

Asker og Bærum Brannvesen foretok i august 2022 tilsyn av sameiet. Det ble rapportert noen avvik som styret har jobbet med også i 2023. Hovedsakelig dreier dette seg om krav til dokumentasjon planer for brannsikring.

Norsk Brannvern foretar kontroller hvert kvartal, og et gjennomgående avvik har vært brannsikring i forbindelse med lading av elektriske rullestoler og «scootere» i fellesområdene. Styret har besluttet at det skal settes opp brannsikre områder der slike kjøretøy kan lades. Dette vil bli gjort i 2024.

# 8 Kommentarer til regnskapet

Iht. vedtektene skal sameiets regnskap deles i 2 avdelinger, bolig og næring. For ytterligere å synliggjøre kostnadene ved driften av eiendommen og større nøyaktighet i delingen av driftskostnadene, har styret funnet det hensiktsmessig at regnskapet deles i 5 avdelinger.

**U1** (Snr. 2) og **U2** (Snr.1) utgjør hver sin avdeling, **Næring** består av butikkene og kontorene i 1. og 2. etg. (Snr. 4). **Omsorg** består av omsorgsboligene (Snr. 62-111) og **Bolig** består av boligseksjonene (Snr. 6-61 og 112). De kostnadene som ikke klart knyttes til en eller flere avdelinger, fordeles mellom avdelingene etter sameierbrøken.

## 8.1 Resultat 2023

Resultatet for 2023 ble et overskudd på kr. 221 176,- mot et budsjettert overskudd på kr. 735 864,-.

Driften av Sameiet før kostnader til prosjekter viser et underskudd i 2023 på kr. 565 156,-. Kostnader til prosjekter var kr. 13 667,-. Til fradrag kommer en tilbakeføring av prosjektkostnader på kr. 800 000,- som følge av erstatning for styreansvar fra Gjensidige.

Kostnadene til energi (elektrisk kraft og fjernvarme) var ca. kr. 4 671 088,-, noe som utgjør 40 % av de samlede driftskostnadene for 2023.

For Boligdelen og U1 er regnskapstallene:

- Boligdelen: Driftsunderskudd kr. 83 676,- og overskudd kr 60 551,-.
- U1: Driftsoverskudd kr. 121 813,- og overskudd kr. 160 625,-

## 8.2 Budsjett 2024

Styret budsjetterer med driftsoverskudd for 2024 og i årene fremover slik at det bygges opp tilstrekkelig kapital for å møte planlagte og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Det er for 2024 budsjettert med et overskudd for Sameiet på kr. 9 619,-.

For Boligdelen og U1 er budsjettallene:

- Bolig: Årsresultat negativt med kr. 19 199,-
- U1: Årsresultat positivt med kr. 64 761,-

Budsjettet forutsetter en likviditetsinnbetaling fra Boligdelen på totalt kr 550 000,-, fordelt etter eierbrøken. Likviditetsinnbetalingen vil bli fordelt på to like store innbetalinger, hvor av den første har forfall 1. juli 2024 og den andre 1. januar 2025.

Alternativet til likviditetsinnbetaling er å øke felleskostnadene for Boligdelen med 12% fra 1. juli 2024.

Dette innebærer at seksjonseierne kan velge mellom enten likviditetsinnbetaling eller økning av felleskostnadene. Styret anbefaler å gå for en likviditetsinnbetaling for å ikke øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig. Se for øvrig sak 5 for mer informasjon.

## 8.3 Sameiets Likviditet

Likviditeten er for tiden er god.

All leverandørgjeld pr. 31.12.2023 er gjort opp pr. 31.03.2024.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 en negativ egenkapital på kr. 3 859 571,- (mot kr. 4 080 747,- per 31.12.2022).

Innbetalingene av felleskostnader for alle seksjoner unntatt U1 ble økt fra 01.07.2023 med 5 %. Innbetalingene for U1 ble fra samme dato økt til kr. 715,- per plass per mnd.

Det forventes ingen vesentlig nedgang i kraftprisene i overskuelig fremtid, og for å kompensere for de høye energikostnadene ser styret seg nødt til å foreslå en likviditetsinnbetaling fra Boligdelen på totalt kr 550 000,- som nevnt i avsnitt om budsjett 2024.

Styret mener dermed at det er riktig å legge til grunn forutsetning om fortsatt drift ved utarbeidelse av regnskapet for 2023 og budsjettet for 2024.

Sandvika
3. april 2024

_____
Tore Bergethon Østensen
(e-signert)

_____
Morten Mørk
(e-signert)

_____
Line Victoria Bøyum Røstgård
(e-signert)

_____
Anita S. Skeie
(e-signert)

_____
Kenneth Horner
(e-signert)

# Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 12 339 506 | 12 339 264 | 11 175 226 |
| Andre inntekter | 2 | -908 750 | 577 536 | 2 353 093 |
| **Sum driftsinntekter** | | **11 430 756** | **12 916 800** | **13 528 319** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 160 000 | 159 996 | 133 280 |
| Andre personalkostnader | 3 | 22 560 | 22 560 | 22 560 |
| Kommunale avgifter | | 889 693 | 890 016 | 797 190 |
| Vedlikehold | 4 | 2 345 036 | 1 751 052 | 1 458 320 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 632 702 | 621 492 | 574 375 |
| Driftskostnader | 5 | 6 631 159 | 8 112 024 | 8 011 470 |
| Honorarer | 6 | 453 542 | 432 024 | 373 344 |
| Forsikring | | 530 387 | 527 604 | 487 617 |
| Andre kostnader | 7 | 25 821 | 43 176 | 48 468 |
| **Sum driftskostnader** | | **11 690 901** | **12 559 944** | **11 906 624** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-260 145** | **356 856** | **1 621 696** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 115 336 | 0 | 67 597 |
| Finanskostnader | 9 | 420 347 | 420 996 | 298 554 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-305 011** | **-420 996** | **-230 957** |
| | | | | |
| **Kostnad prosjekter** | **10** | **-786 333** | **-800 004** | **1 646 279** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **221 176** | **735 864** | **-255 540** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført til/fra egenkapital garasje | | 160 625 | 0 | -326 566 |
| Overført til/fra annen egenkapital beboere | | 60 551 | 0 | 71 026 |
| **Sum overføringer** | | **221 176** | **0** | **-255 540** |

# Balanse

## Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 16 946 | 6 944 |
| Andre fordringer | 11 | 747 117 | 2 091 765 |
| Bankinnskudd mv. | 12 | 4 145 238 | 2 074 149 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 909 301** | **4 172 858** |
| **Sum eiendeler** | | **4 909 301** | **4 172 858** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -3 859 571 | -4 080 747 |
| **Sum egenkapital** | **13** | **-3 859 571** | **-4 080 747** |
| **Gjeld** | | | |
| Langsiktig gjeld | | 6 238 450 | 6 668 715 |
| **Sum langsiktig gjeld** | **14** | **6 238 450** | **6 668 715** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 40 310 | 86 534 |
| Leverandørgjeld | | 890 579 | 1 219 421 |
| Påløpte kostnader | 15 | 111 853 | 278 934 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 1 487 680 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **2 530 422** | **1 584 890** |
| **Sum gjeld** | | **8 768 872** | **8 253 605** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **4 909 301** | **4 172 858** |

Sandvika, 31.12.2023 / 03.04.2024
Styret for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Tore Bergethon Østensen
Styrets leder

Anita Sortnes Skeie
Styremedlem

Line Victoria Bøyum Røstgård
Styremedlem

Morten Mørk
Styremedlem

Kenneth Horner
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Garasje beboere U1 | 577 530 | 577 536 | 541 512 |
| Garasjeportåpner | 1 400 | 0 | 4 200 |
| Avregning felleskostnader | -1 487 680 | 0 | 1 807 381 |
| **Sum** | **-908 750** | **577 536** | **2 353 093** |

### Note 3 Andre personalkostnader

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 22 560 | 22 560 | 22 560 |
| **Sum** | **22 560** | **22 560** | **22 560** |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

### Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygning utv. | 618 253 | 800 004 | 0 |
| Vedl. prosjekt nye brannvegger | 62 500 | 0 | 0 |
| Vedlikehold utearealer | 16 162 | 15 000 | 18 614 |
| Vedlikehold bygning innv. | 12 000 | 0 | 0 |
| Vedlikehold heis | 151 518 | 180 000 | 174 101 |
| Vedlikehold dører | 90 999 | 50 004 | 40 358 |
| Vedlikehold porttelefonanlegg | 61 793 | 72 996 | 96 891 |
| Vedlikehold VVS | 234 090 | 30 000 | 58 549 |
| Egenandel forsikring | 30 000 | 30 012 | 0 |
| Vedlikehold el-anlegg | 15 625 | 30 012 | 237 901 |
| Vedlikehold U1 - garasje | 54 092 | 69 996 | 274 452 |
| Vedlikehold U2 - garasje | 22 472 | 39 996 | 32 334 |
| Vedlikehold ventilasjon | 147 112 | 120 000 | 130 117 |
| Vedlikehold brannvern | 496 551 | 250 020 | 338 410 |
| Vedlikehold varmeanlegg | 99 583 | 30 000 | 25 393 |
| Skadedyrbekjempelse | 232 287 | 33 012 | 31 202 |
| **Sum** | **2 345 036** | **1 751 052** | **1 458 320** |

**Note 5 Driftskostnader**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Drift av Brodtkorbsgate | 220 284 | 183 996 | 336 190 |
| Strøm fellesanlegg | 928 352 | 2 400 000 | 2 320 235 |
| Fjernvarme | 3 934 779 | 6 000 000 | 5 848 633 |
| Fjernkjøling | 232 826 | 240 000 | 210 521 |
| Strømstøtte bolig | -355 796 | -2 400 000 | -2 386 493 |
| Strømstøtte næring | -69 073 | -150 000 | 0 |
| Renhold | 472 500 | 470 400 | 446 100 |
| Matter | 71 219 | 68 004 | 64 212 |
| Annen renovasjon | 429 487 | 360 000 | 363 777 |
| Leie avfallsrom U2 | 17 552 | 20 004 | 16 476 |
| Vaktmestertjenester | 671 244 | 807 612 | 737 408 |
| Variable vaktmestertjenester | 66 751 | 100 008 | 54 411 |
| Porto | 11 034 | 12 000 | 0 |
| **Sum** | **6 631 159** | **8 112 024** | **8 011 470** |

**Note 6 Honorarer**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 49 500 | 45 000 | 55 000 |
| Forretningsførsel | 151 972 | 152 004 | 143 100 |
| Ekstra forretningsførsel | 61 953 | 85 008 | 57 294 |
| Honorar juridisk bistand | 46 163 | 50 004 | 82 400 |
| Konsulenttjenester | 143 955 | 100 008 | 35 549 |
| **Sum** | **453 542** | **432 024** | **373 344** |

**Note 7 Andre kostnader**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Kontingenter | 8 600 | 9 000 | 8 350 |
| Bankomkostninger | 8 947 | 9 000 | 10 629 |
| EHF-fakturagebyr | 0 | 180 | 49 |
| Diverse kostnader | 8 274 | 24 996 | 29 440 |
| **Sum** | **25 821** | **43 176** | **48 468** |

**Note 8 Finansinntekter**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Renteinntekter kunder | 808 | 0 | 853 |
| Bankrenter | 58 419 | 0 | 12 652 |
| Gjensidige kundeutbytte | 56 110 | 0 | 54 092 |
| **Sum** | **115 336** | **0** | **67 597** |

**Note 9 Finanskostnader**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Gjeldsrenter lån 27106 | 90 088 | 90 996 | 74 750 |
| Gjeldsrenter lån 57691 | 330 259 | 330 000 | 223 804 |
| **Sum** | **420 347** | **420 996** | **298 554** |

**Note 10 kostnad prosjekter**

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Fasadeprosjekt | 13 667 | 2 092 839 |
| Vindusprosjekt | -800 000 | -446 560 |
| **Sum** | **-786 333** | **1 646 279** |

**Note 11 Andre fordringer**

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Andre fordringer | 0 | 1 941 216 |
| Forskuddsbet. kostnader | 747 117 | 150 549 |
| **Sum** | **747 117** | **2 091 765** |

**Note 12 Bankinnskudd mv.**

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 9666.01.45149 | 2 674 167 | 61 497 |
| Boligbanken spar | 1 471 071 | 2 012 652 |
| **Sum** | **4 145 238** | **2 074 149** |

**Note 13 Egenkapital**

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Egenkapital bolig per 1.1 | -3 392 607 | -3 463 633 |
| Overført til+/fra- EK bolig | 60 551 | 71 026 |
| Sum egenkapital bolig per 31.12 | -3 332 055 | -3 392 607 |
| | | |
| Egenkapital garasje U1 per 1.1 | -688 140 | -361 574 |
| Overført til+/fra- EK garasje U1 | 160 625 | -326 566 |
| Sum egenkapital U1 per 31.12 | -527 514 | -688 140 |
| | | |
| **Sum egenkapital 31.12** | **-3 859 571** | **-4 080 747** |

**Udekket tap - negativ egenkapital**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den
enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

## Note 14 Langsiktig gjeld

| | Regnskap 2023 |
|---|---|
| **OBOS-banken** | |
| Lånenummer 9820.75.27106, innfrielse 2026 | |
| Rente 31.12.22: 5,65% nominell | |
| Annuitetslån over 10 år | |
| Opprinnelig 2016 | 3 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 951 964 |
| Nedbetalt i år | 350 632 |
| **Saldo lån 27106 pr. 31.12** | **1 197 404** |
| | |
| Kr 0 forfaller om mer enn 5 år. | |
| | |
| **OBOS-banken** | |
| Lånenummer 9820.77.57691, innfrielse 2049 | |
| Rente per 31.12.22: 5,65% nominell | |
| Annuitetslån over 30 år | |
| Opprinnelig 2019 | 5 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 379 321 |
| Nedbetalt i år | 79 633 |
| **Saldo lån 57691 pr. 31.12** | **5 041 046** |
| | |
| Kr 4 611 782 forfaller om mer enn 5 år. | |
| | |
| **Sum langsiktig gjeld per 31.12.21** | **6 238 450** |

## Note 15 Påløpte kostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Påløpte renter | 2 472 | 2 066 |
| Påløpte kostnader | 109 381 | 276 868 |
| | | |
| **Sum** | **111 853** | **278 934** |

## Note 16 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2023 |
|---|---|
| Avsetninger og forpliktelser | 1 487 680 |
| **Sum** | **1 487 680** |

Avsetninger og forpliktelser består i sin helhet av avregning felleskostnader næring

## Note 17 Disponible midler

| | | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler 01.01 | | 2 587 968 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | | 221 176 |
| Opptak langsiktig gjeld | | - |
| Avdrag langsiktig gjeld | - | 430 265 |
| **C. Disponible midler 31.12** | | **2 378 879** |
| Årets endringer disponible midler | - | 209 089 |
| Spesifikasjon av disponible midler | | |
| Omløpsmidler | | 4 909 301 |
| - Kortsiktig gjeld | | 2 530 422 |
| **Disponible midler 31.12.** | | **2 378 879** |

# Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
## Avdeling 1 bolig

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 4 583 988 | 4 583 820 | 4 306 206 |
| **Sum driftsinntekter** | | **4 583 988** | **4 583 820** | **4 306 206** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 60 976 | 60 972 | 50 793 |
| Andre personalkostnader | 3 | 8 598 | 8 592 | 8 598 |
| Kommunale avgifter | | 443 987 | 444 120 | 368 541 |
| Vedlikehold | 4 | 833 895 | 611 868 | 325 726 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 337 040 | 331 068 | 305 969 |
| Driftskostnader | 5 | 2 591 745 | 2 106 588 | 2 080 505 |
| Honorarer | 6 | 172 845 | 164 628 | 142 281 |
| Forsikring | | 202 130 | 201 072 | 185 831 |
| Andre kostnader | 7 | 16 447 | 31 932 | 24 911 |
| **Sum driftskostnader** | | **4 667 664** | **3 960 840** | **3 493 155** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-83 676** | **622 980** | **813 052** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 44 017 | 0 | 25 761 |
| Finanskostnader | 9 | 199 462 | 199 680 | 140 389 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-155 445** | **-199 680** | **-114 628** |
| | | | | |
| **Kostnad prosjekter** | **10** | **-299 671** | **-304 884** | **627 397** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **60 551** | **728 184** | **71 027** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |

# Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
# Avdeling 2 næring

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 3 874 528 | 3 874 524 | 3 570 992 |
| Andre inntekter | 2 | -768 895 | 0 | 1 035 616 |
| **Sum driftsinntekter** | | **3 105 633** | **3 874 524** | **4 606 608** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 39 840 | 39 840 | 33 187 |
| Andre personalkostnader | 3 | 5 617 | 5 616 | 5 617 |
| Kommunale avgifter | | 128 533 | 128 700 | 240 831 |
| Vedlikehold | 4 | 560 614 | 424 992 | 456 932 |
| Driftskostnader | 5 | 2 291 356 | 3 173 532 | 3 212 090 |
| Honorarer | 6 | 112 932 | 107 580 | 92 963 |
| Forsikring | | 132 066 | 131 376 | 121 417 |
| Andre kostnader | 7 | 3 772 | 4 536 | 9 488 |
| **Sum driftskostnader** | | **3 274 731** | **4 016 172** | **4 172 524** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-169 098** | **-141 648** | **434 084** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 28 760 | 0 | 16 832 |
| Finanskostnader | 9 | 55 458 | 55 656 | 40 993 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-26 698** | **-55 656** | **-24 161** |
| | | | | |
| **Kostnad prosjekter** | **10** | **-195 797** | **-199 200** | **409 923** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **0** | **1 896** | **0** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |

# Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
# Avdeling 3 omsorg

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 3 351 130 | 3 351 060 | 2 709 296 |
| Andre inntekter | 2 | -570 732 | 0 | 739 061 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 780 398** | **3 351 060** | **3 448 357** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 31 056 | 31 056 | 25 870 |
| Andre personalkostnader | 3 | 4 379 | 4 380 | 4 379 |
| Kommunale avgifter | | 317 174 | 317 196 | 187 818 |
| Vedlikehold | 4 | 574 191 | 343 812 | 250 638 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 295 662 | 290 424 | 268 405 |
| Driftskostnader | 5 | 1 455 524 | 2 248 308 | 2 171 055 |
| Honorarer | 6 | 88 033 | 83 868 | 72 466 |
| Forsikring | | 102 948 | 102 408 | 94 646 |
| Andre kostnader | 7 | 2 940 | 3 540 | 7 388 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 871 906** | **3 424 992** | **3 082 665** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-91 508** | **-73 932** | **365 692** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 22 419 | 0 | 13 121 |
| Finanskostnader | 9 | 83 538 | 83 664 | 59 270 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-61 119** | **-83 664** | **-46 149** |
| | | | | |
| **Kostnad prosjekter** | **10** | **-152 627** | **-155 280** | **319 543** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **0** | **-2 316** | **0** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |

# Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
## Avdeling 4 - U1 Garasje beboere

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Andre inntekter | 2 | 578 930 | 577 536 | 545 712 |
| **Sum driftsinntekter** | | **578 930** | **577 536** | **545 712** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 14 176 | 14 172 | 11 809 |
| Andre personalkostnader | 3 | 1 999 | 2 004 | 1 999 |
| Vedlikehold | 4 | 204 993 | 201 048 | 333 851 |
| Driftskostnader | 5 | 147 431 | 294 120 | 276 092 |
| Honorarer | 6 | 40 184 | 38 268 | 33 078 |
| Forsikring | | 46 992 | 46 740 | 43 203 |
| Andre kostnader | 7 | 1 342 | 1 596 | 3 372 |
| **Sum driftskostnader** | | **457 117** | **597 948** | **703 404** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **121 813** | **-20 412** | **-157 692** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 10 150 | 0 | 5 989 |
| Finanskostnader | 9 | 41 008 | 41 064 | 29 003 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-30 857** | **-41 064** | **-23 014** |
| | | | | |
| **Kostnad prosjekter** | **10** | **-69 669** | **-70 884** | **145 860** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **160 625** | **9 408** | **-326 566** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |

# Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
# Avdeling 5 - U2 Garasje næring

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 529 860 | 529 860 | 588 732 |
| Andre inntekter | 2 | -148 053 | 0 | 32 704 |
| **Sum driftsinntekter** | | **381 807** | **529 860** | **621 436** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 13 952 | 13 956 | 11 622 |
| Andre personalkostnader | 3 | 1 967 | 1 968 | 1 967 |
| Vedlikehold | 4 | 171 344 | 169 332 | 91 173 |
| Driftskostnader | 5 | 145 102 | 289 476 | 271 729 |
| Honorarer | 6 | 39 549 | 37 680 | 32 556 |
| Forsikring | | 46 250 | 46 008 | 42 520 |
| Andre kostnader | 7 | 1 321 | 1 572 | 3 309 |
| **Sum driftskostnader** | | **419 484** | **559 992** | **454 876** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-37 677** | **-30 132** | **166 560** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 9 990 | 0 | 5 895 |
| Finanskostnader | 9 | 40 881 | 40 932 | 28 899 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-30 891** | **-40 932** | **-23 004** |
| | | | | |
| **Kostnad prosjekter** | **10** | **-68 568** | **-69 756** | **143 556** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **0** | **-1 308** | **0** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |

*LARS HARALD BRINCHMANN*
*STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI*
**Org.nr. 862 424 212 MVA**
**Medlem av Den norske Revisorforening**

**Til årsmøtet i**

**Sameiet Vennersborg Sandvika Vest**

Oslo, 3. april 2024

14337 12091

# Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

## Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Vennersborg Sandvika Vest' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 221.176. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

## Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
*www.larsharald-brinchmann.no*

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

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

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

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

## Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. april 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

## Sak nr. 3 – Orientering om godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor

Det har i 2023 blitt utbetalt følgende godtgjørelser:

- kr. 160 000,- til sameiets styreleder
- kr. 213 925,- til forretningsfører
- kr. 49 500,- til revisor

De øvrige styremedlemmene i Sameiet har ikke mottatt godtgjørelse for styrearbeidet.

## Sak nr. 4 – Forslag om styrehonorar for styreleder

Arbeidsbelastningen for styreleder er stor, og styret foreslår derfor å opprettholde styrehonorar for styreleder.

Størrelsen på honoraret skal være kr. 240 000,-.

## Sak nr. 5 – Forslag fra styret om vedtektsendring punkt 2.3

Sameiet er et seniorsameie, og vedtektenes punkt 2.3 gir tydelig uttrykk for dette. Dette har også vært praksis i sameiet helt siden oppstarten.

Styret ønsker å gjøre sameiets vedtekter ekstra tydelige på dette punktet og ønsker å foreslå at følgende setning legges til vedtektenes punkt 2.3 som nytt 3.ledd: «Seksjonseier i Boligdelen skal være fysisk person».

## Sak nr. 6 – Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader

Styret legger frem et budsjett for 2024 som er gjort opp med en forutsetning om en likviditetsinnbetaling fra Boligdelen på totalt kr 550 000,-. Innbetalingen deles opp i to like store deler, hvor av den første forfaller til betaling 1. juli 2024 og den andre forfaller til betaling 1. januar 2025.

Styret foreslår en likviditetsinnbetaling fra Boligdelen for å ikke være nødt til å øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig. Alternativet til en likviditetsinnbetaling vil være å øke felleskostnadene for boligdelen med 12% fra 1. juli 2024.

Styret ønsker at seksjonseierne i Boligdelen skal få mulighet å velge mellom likviditetsinnbetaling eller økning av felleskostnadene og legger frem dette til avstemning på årsmøtet.

Felleskostnadene i U1 foreslås uendret i 2024.

# Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2024

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | |
| Felleskostnader | 10 976 535 | 12 339 506 |
| Andre inntekter | 1 454 024 | -908 750 |
| **Sum driftsinntekter** | **12 430 559** | **11 430 756** |
| | | |
| Styrehonorar | 240 000 | 160 000 |
| Andre personalkostnader | 33 840 | 22 560 |
| Kommunale avgifter | 998 400 | 889 693 |
| Vedlikehold | 2 331 000 | 2 345 036 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | 621 500 | 632 702 |
| Driftskostnader | 6 705 000 | 6 631 159 |
| Honorarer | 432 000 | 453 542 |
| Forsikring | 567 000 | 530 387 |
| Andre kostnader | 45 200 | 25 821 |
| **Sum driftskostnader** | **11 973 940** | **11 690 901** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **456 619** | **-260 145** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| Finansinntekter | 0 | 115 336 |
| Finanskostnader | 447 000 | 420 347 |
| | | |
| **Netto finansresultat** | **-447 000** | **-305 011** |
| | | |
| Kostnad prosjekter | 0 | -786 333 |
| | | |
| **Årets resultat** | **9 619** | **221 176** |

# Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2024

## Avdeling 1 bolig

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | |
| Felleskostnader | 4 109 118 | 4 583 988 |
| Andre inntekter | 862 004 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | **4 971 122** | **4 583 988** |
| | | |
| Styrehonorar | 91 464 | 60 976 |
| Andre personalkostnader | 12 896 | 8 598 |
| Kommunale avgifter | 495 859 | 443 987 |
| Vedlikehold | 843 444 | 833 895 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | 331 073 | 337 040 |
| Driftskostnader | 2 587 823 | 2 591 745 |
| Honorarer | 164 635 | 172 845 |
| Forsikring | 216 084 | 202 130 |
| Andre kostnader | 32 698 | 16 447 |
| **Sum driftskostnader** | **4 775 976** | **4 667 664** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **195 146** | **-83 676** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| Finansinntekter | 0 | 44 017 |
| Finanskostnader | 214 345 | 199 462 |
| | | |
| **Netto finansresultat** | **-214 345** | **-155 445** |
| | | |
| Kostnad prosjekter | 0 | -299 671 |
| | | |
| **Årets resultat** | **-19 199** | **60 551** |

# Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2024

## Avdeling 2 næring

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | |
| Felleskostnader | 3 440 219 | 3 874 528 |
| Andre inntekter | 0 | -768 895 |
| **Sum driftsinntekter** | **3 440 219** | **3 105 633** |
| | | |
| Styrehonorar | 59 760 | 39 840 |
| Andre personalkostnader | 8 426 | 5 617 |
| Kommunale avgifter | 154 434 | 128 533 |
| Vedlikehold | 583 089 | 560 614 |
| Driftskostnader | 2 326 276 | 2 291 356 |
| Honorarer | 107 568 | 112 932 |
| Forsikring | 141 183 | 132 066 |
| Andre kostnader | 5 030 | 3 772 |
| **Sum driftskostnader** | **3 385 766** | **3 274 731** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **54 453** | **-169 098** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| Finansinntekter | 0 | 28 760 |
| Finanskostnader | 56 173 | 55 458 |
| | | |
| **Netto finansresultat** | **-56 173** | **-26 698** |
| | | |
| Kostnad prosjekter | 0 | -195 797 |
| | | |
| **Årets resultat** | **-1 720** | **0** |

# Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2024

## Avdeling 3 omsorg

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | |
| Felleskostnader | 2 933 035 | 3 351 130 |
| Andre inntekter | 0 | -570 732 |
| **Sum driftsinntekter** | **2 933 035** | **2 780 398** |
| | | |
| Styrehonorar | 46 584 | 31 056 |
| Andre personalkostnader | 6 568 | 4 379 |
| Kommunale avgifter | 348 107 | 317 174 |
| Vedlikehold | 473 411 | 574 191 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | 290 427 | 295 662 |
| Driftskostnader | 1 508 918 | 1 455 524 |
| Honorarer | 83 851 | 88 033 |
| Forsikring | 110 055 | 102 948 |
| Andre kostnader | 3 921 | 2 940 |
| **Sum driftskostnader** | **2 871 842** | **2 871 906** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **61 193** | **-91 508** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| Finansinntekter | 0 | 22 419 |
| Finanskostnader | 88 946 | 83 538 |
| | | |
| **Netto finansresultat** | **-88 946** | **-61 119** |
| | | |
| Kostnad prosjekter | 0 | -152 627 |
| | | |
| **Årets resultat** | **-27 752** | **0** |

# Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2024

## Avdeling 4 - parkering U1

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | |
| Andre inntekter | 592 020 | 578 930 |
| **Sum driftsinntekter** | **592 020** | **578 930** |
| | | |
| Styrehonorar | 21 264 | 14 176 |
| Andre personalkostnader | 2 998 | 1 999 |
| Vedlikehold | 226 759 | 204 993 |
| Driftskostnader | 142 114 | 147 431 |
| Honorarer | 38 275 | 40 184 |
| Forsikring | 50 236 | 46 992 |
| Andre kostnader | 1 790 | 1 342 |
| **Sum driftskostnader** | **483 437** | **457 117** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **108 583** | **121 813** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| Finansinntekter | 0 | 10 150 |
| Finanskostnader | 43 822 | 41 008 |
| | | |
| **Netto finansresultat** | **-43 822** | **-30 857** |
| | | |
| Kostnad prosjekter | 0 | -69 669 |
| | | |
| **Årets resultat** | **64 761** | **160 625** |

# Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2024

## Avdeling 5 - parkering U2

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | |
| Felleskostnader | 494 163 | 529 860 |
| Andre inntekter | 0 | -148 053 |
| **Sum driftsinntekter** | **494 163** | **381 807** |
| | | |
| Styrehonorar | 20 928 | 13 952 |
| Andre personalkostnader | 2 951 | 1 967 |
| Vedlikehold | 204 298 | 171 344 |
| Driftskostnader | 139 869 | 145 102 |
| Honorarer | 37 670 | 39 549 |
| Forsikring | 49 442 | 46 250 |
| Andre kostnader | 1 761 | 1 321 |
| **Sum driftskostnader** | **456 919** | **419 484** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **37 243** | **-37 677** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| Finansinntekter | 0 | 9 990 |
| Finanskostnader | 43 714 | 40 881 |
| | | |
| **Netto finansresultat** | **-43 714** | **-30 891** |
| | | |
| Kostnad prosjekter | 0 | -68 568 |
| | | |
| **Årets resultat** | **-6 471** | **0** |

## Sak nr. 7 – Valg av Boligrådets styre og nominasjon av Boligdelens representanter til styret i Sameiet

### 7.1 Som medlemmer av styret i Boligrådet foreslås:

| **Styremedlemmer** | | **Varamedlemmer** | |
|---|---|---|---|
| Greta Dahlen | gjenvalg | Marianne Viermyr | gjenvalg |
| Anita S. Skeie | gjenvalg | Frank N. Olsen | gjenvalg |
| Morten Mørk | gjenvalg | Reidar Holen | gjenvalg |

Som observatør til boligrådets styre foreslås:

| | |
|---|---|
| Per Morten Lie | ny |

### 7.2 Som Boligdelens representanter til styret i Sameiet foreslås:

| **Styremedlemmer** | | **Varamedlemmer** | |
|---|---|---|---|
| Anita S. Skeie | gjenvalg | Frank N. Olsen | gjenvalg |
| Morten Mørk | gjenvalg | Greta Dahlen | gjenvalg |

### 7.3 Som valgkomite i Boligrådet foreslås:

| | |
|---|---|
| Greta Dahlen | gjenvalg |
| Morten Mørk | gjenvalg |

## Sak nr. 8 – Valg av Sameiets styre

### 8.1 Som medlemmer av styret i Sameiet foreslås:

**Leder**

| | |
|---|---|
| Tore B. Østensen | gjenvalg |

| **Styremedlemmer** | | **Varamedlemmer** | |
|---|---|---|---|
| Anita S. Skeie | gjenvalg | Frank N. Olsen | gjenvalg |
| Morten Mørk | gjenvalg | Greta Dahlen | gjenvalg |
| Line Victoria Bøyum Røstgård | gjenvalg | Albregt Moltumyr | gjenvalg |
| Kenneth Horner | gjenvalg | Cathrine Kildalsen | gjenvalg |

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
Tid: 23. mai 2024 kl. 18.00
Sted: Atriet, Claude Monets Alle 21, 1338 Sandvika

**Konstituering**

- 34 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner med fullmakt. Disse representerte totalt 12 848 av 15 819 stemmer. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Morten Mørk og Anita S. Skeie ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

**Følgende saker ble behandlet**

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 221 176,- og en negativ egenkapital på kr 3 859 571,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Orientering om godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor**
   Godtgjørelser til styret, forretningsfører og revisor som spesifisert i innkallingen ble gjennomgått.

4. **Forslag om styrehonorar for styreleder**
   Det innkom benkeforslag på et honorar på kr 176 000,- og kr 220 000,-.

   Vedtak: Årsmøtet vedtok med overveldende flertall styreleders honorar til kr 240 000,- for perioden fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

5. **Forslag fra styret om vedtektsendring punkt 2.3**
   Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig følgende tillegg til vedtektenes punkt 2.3 som nytt 3. ledd: «Seksjonseier i Boligdelen skal ære fysisk person.»

6. **Orientering om budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader**
   Årsmøtet vedtok mot 1 stemme at det skal innbetales en likviditetsinnbetaling fra boligdelen på totalt kr 550 000,-. Det er mulig for den enkelte seksjonseier å velge mellom å dele opp innbetalingen i 1 eller 2 deler. For å betale alt på en gang må dere gi beskjed til forretningsfører om dette senest 15. juni 2024.

   Budsjettet viser etter vedtaket om kapitalinnkalling et samlet underskudd på kr 447 000,- og forutsetter ingen ytterligere økninger av felleskostnadene.

   Innbetalinger fra næringsdelen blir avregnet årlig.

**7. Valg av Boligrådets styre og nominasjon av Boligdelens representanter til styret i sameiet**

Boligrådets styre blir som følger:

| Styremedlemmer | | Varamedlemmer | |
|---|---|---|---|
| Morten Mørk | gjenvalg | Frank Olsen | gjenvalg |
| Greta Dahlen | gjenvalg | Marianne Viermyr | gjenvalg |
| Anita S. Skeie | gjenvalg | Reidar Holen | gjenvalg |

Observatør til Boligrådets styre blir som følger:

| | |
|---|---|
| Per Morten Lie | ny |

Boligdelens representanter til styret i sameiet blir som følger:

| Styremedlemmer | | Varamedlemmer | |
|---|---|---|---|
| Morten Mørk | gjenvalg | Frank N. Olsen | gjenvalg |
| Anita S. Skeie | gjenvalg | Greta Dahlen | gjenvalg |

Valgkomité i Boligrådet blir som følger:

| | | |
|---|---|---|
| Greta Dahlen | gjenvalg | (leder) |
| Morten Mørk | gjenvalg | |

**8. Valg av Sameiets styre**

Styret blir som følger:

**Styreleder**

| | |
|---|---|
| Tore B. Østensen | gjenvalg |

| **Styremedlemmer** | | **Varamedlemmer** | |
|---|---|---|---|
| Representant fra boligdelen | | Representant fra boligdelen | |
| Morten Mørk | gjenvalg | Frank N. Olsen | gjenvalg |
| Anita S. Skeie | gjenvalg | Greta Dahlen | gjenvalg |
| Representant fra næringsdelen | | Representant fra næringsdelen | |
| Kenneth Horner | gjenvalg | Cathrine Kildalsen | gjenvalg |
| Amalie Gullestad Lunde | ny | Albregt Moltumyr | gjenvalg |

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 19.20.

Oslo, 23. mai 2024

| | | |
|---|---|---|
| **Marcus Hultgren /s** | **Morten Mørk /s** | **Anita S. Skeie /s** |
| Møteleder | Seksjonseier | Seksjonseier |

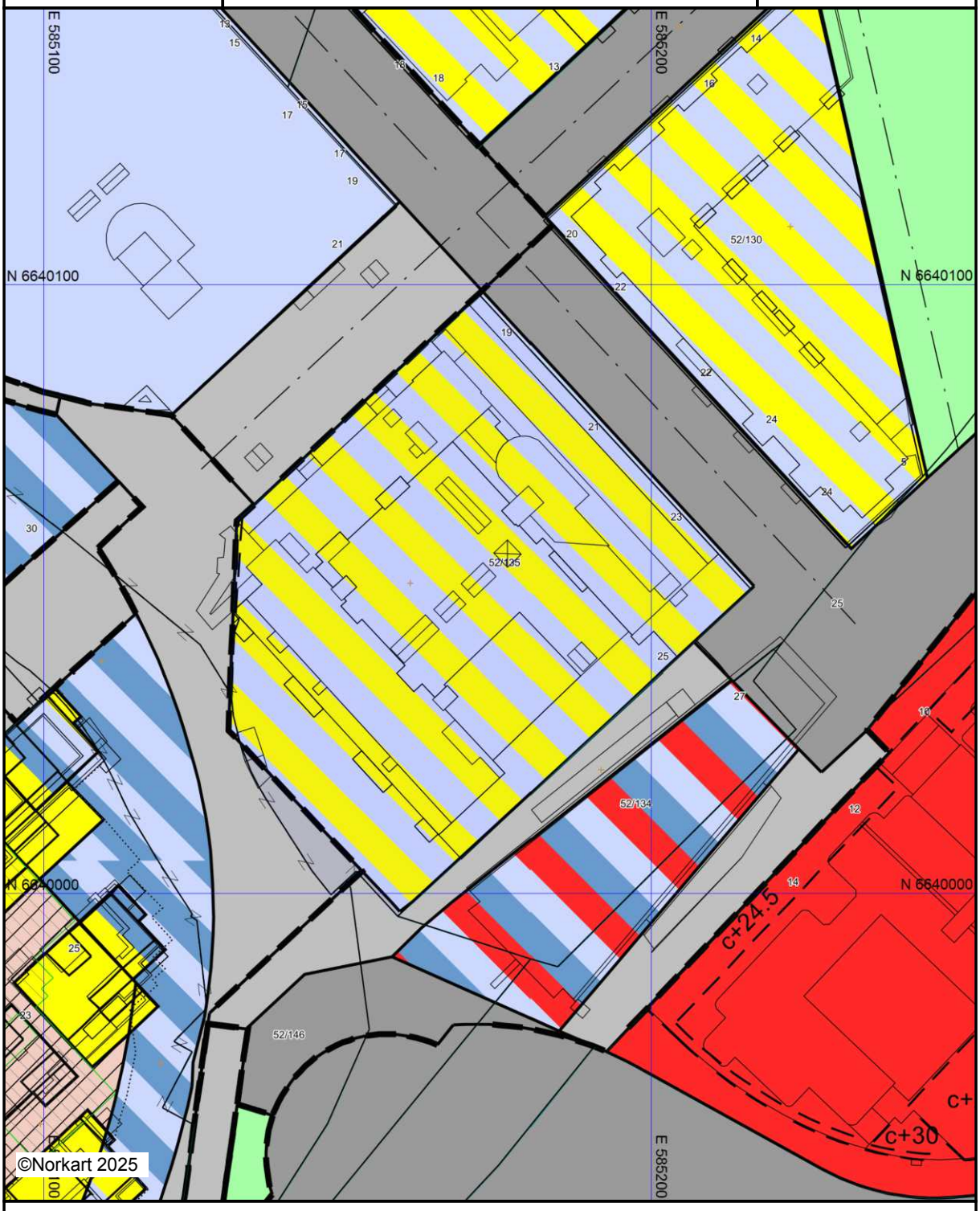
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 52/135/0/32
Adresse: Claude Monets alle 21
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

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

*Andre planobjekter*

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig administrasjon
- Garasjeanlegg

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Torg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Park
- Friområde i sjø og vassdrag

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Offentlig

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

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

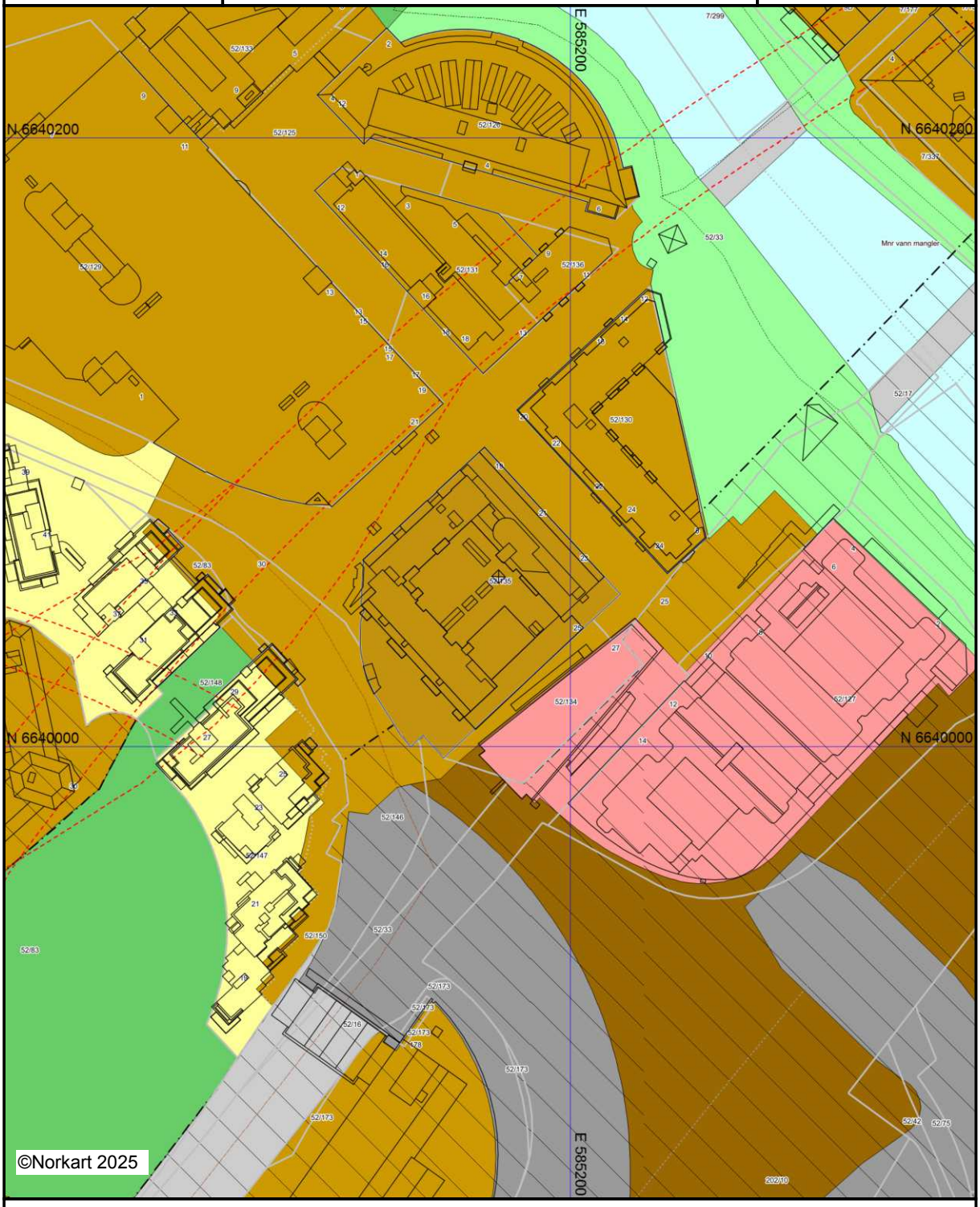
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 52/135/0/32
Adresse: Claude Monets alle 21
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:2000

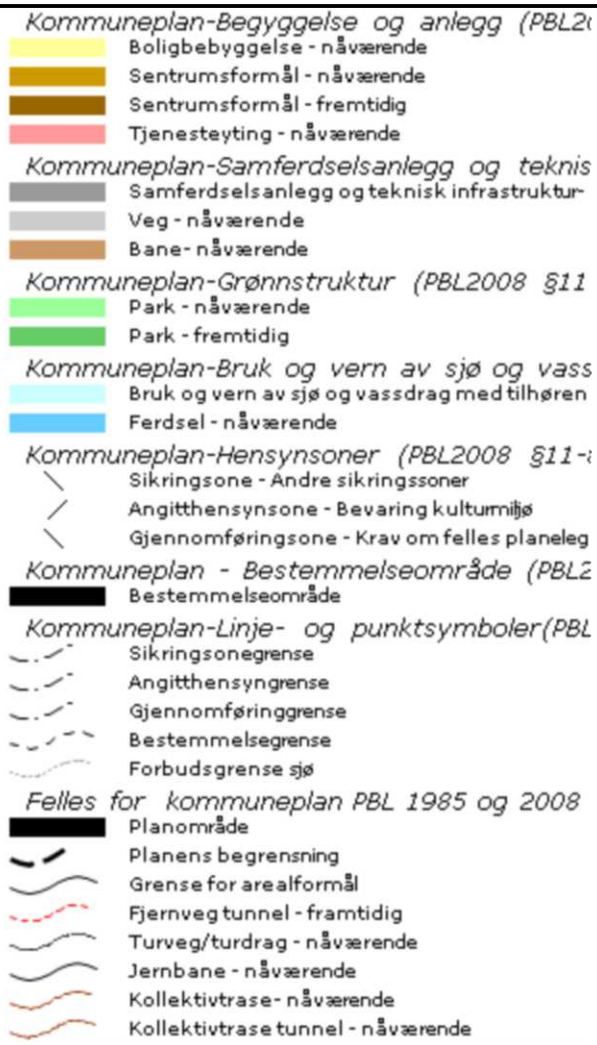
N

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



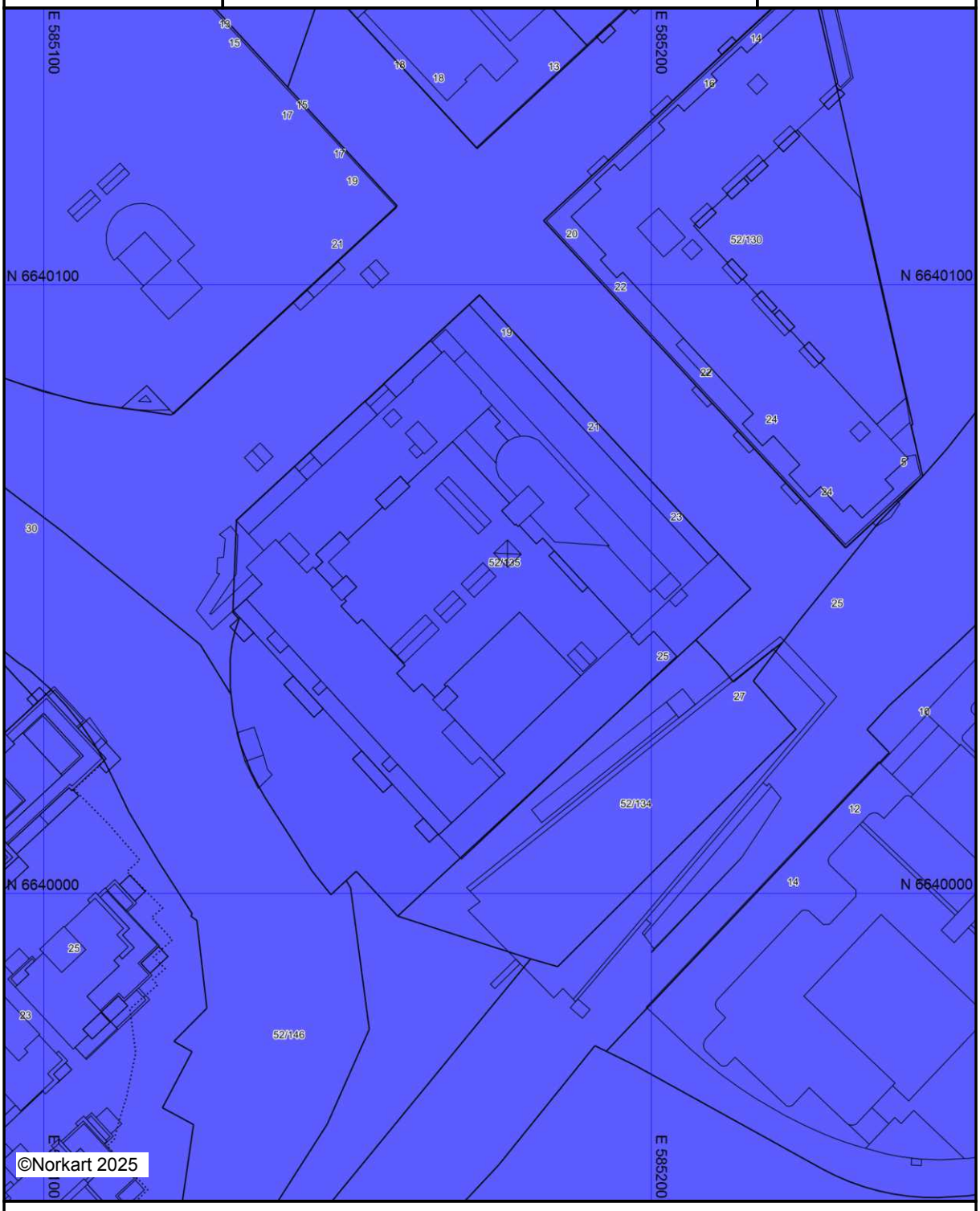
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 52/135/0/32
Adresse: Claude Monets alle 21
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

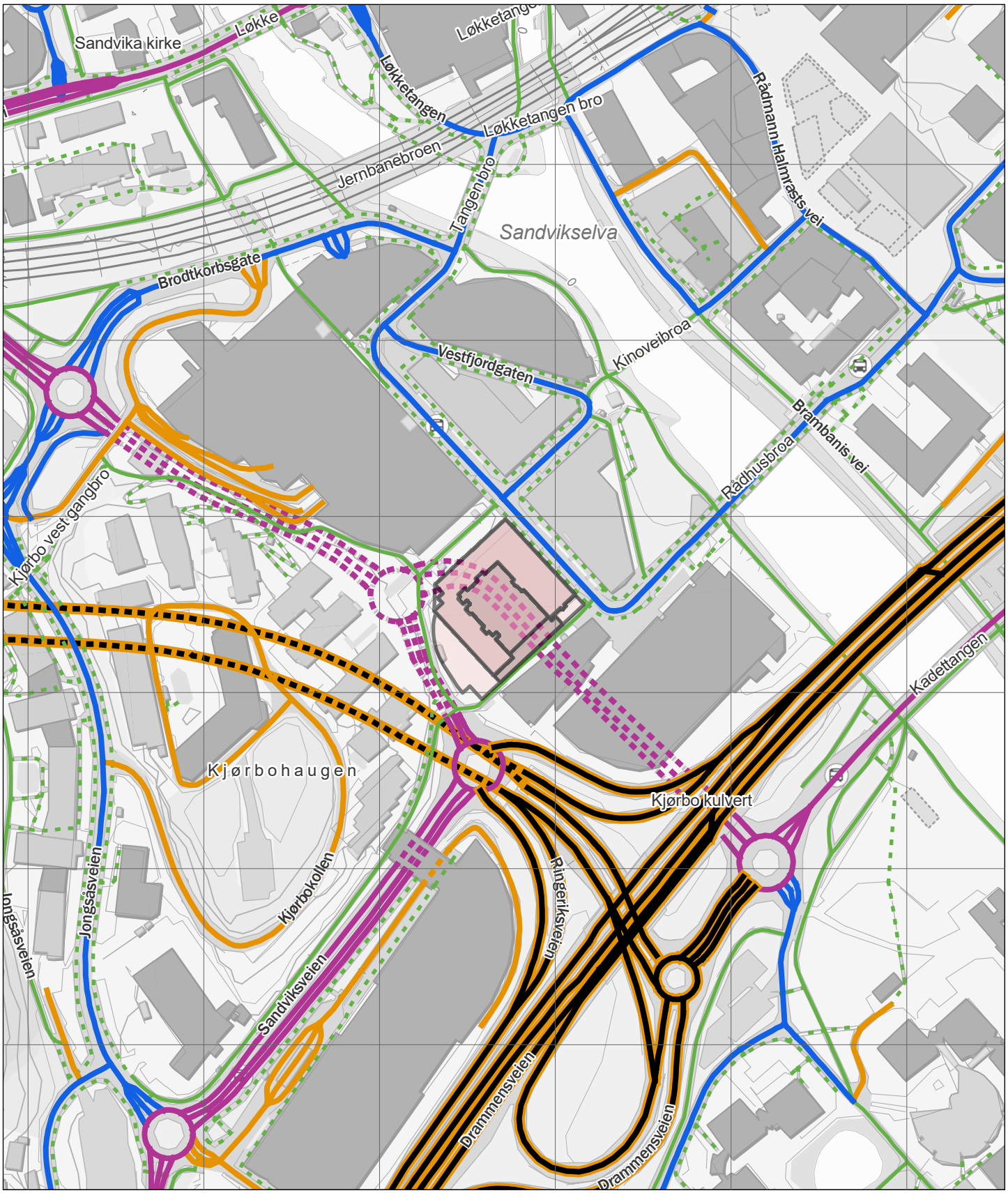
Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 52/135/0/32
**Adresse:** Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 04/02/2025




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

Utskriftsdato: 04.02.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 52 | **Bruksnr.** | 135 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 32 |
| **Adresse** | Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Bebyggelsesplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 994 $m^2$<br>**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende |
| | **Delareal** 4 994 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #6<br>**KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur |

# 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** 112 $m^2$<br>**Arealbruk** Fotgjengerstrøk,Framtidig |
| | **Delareal** 8 $m^2$<br>**Arealbruk** Fotgjengerstrøk,Nåværende |
| | **Delareal** 4 874 $m^2$<br>**Arealbruk** Annet byggeområde,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050) |
| **Navn** | SANDVIKA VEST |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.10.1987 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 15 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei<br>**Feltnavn** T6 |
| | **Delareal** 4 866 $m^2$<br>**Formål** Bolig/Forretning<br>**Feltnavn** Kv. D |
| | **Delareal** 112 $m^2$<br>**Formål** Torg<br>**Feltnavn** T3 |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027) |
| **Navn** | E16 KJØRBO - WØYEN |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.06.2011 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 461 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg<br>**Feltnavn** oVTR7 |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050) |
| **Navn** | SANDVIKA VEST |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.10.1987 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 424 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |

# Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

| | |
|---|---|
| **Id** | 2004018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2004018) |
| **Navn** | KJØRBOKOLLEN |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 30.06.2005 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9268/2004018.pdf |

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

## Megleropplysninger

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **52** | Bnr: | **135** | Fnr: | | Snr: | **32** |
| Adresse: | **Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 96/1278 | Blokk | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 19/2407 | 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

THOMMESEN KREFTING GREVE LUND AS
V/PÅL LIEUNGH
PB 1484 VIKA

0116 OSLO

## FERDIGATTEST

**JOURNALNR.:1996-1278, BILAG 706**
GNR 52, BNR 135

| | |
|---|---|
| TILTAKSADRESSE: | CLAUDE MONETS ALLE 21 |
| ARBEIDETS ART: | BLOKK MED LEILIGHETER, KVARTAL D |
| TILTAKSHAVER: | VENNERSBORG A/S |
| ANSVARLIG SØKER: | VENNERSBORG A/S |

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 22.10.1998, på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Disse manglene er rettet over en lang periode. Etter brev av 30.04.2003, der det går fram hva som da gjensto og bekreftelse på at disse manglene er rettet, anser vi at alt arbeidet nå skal være utført. Det har vært flere befaringer underveis i byggeprosessen, så kommunen har ikke funnet grunn til å foreta en egen avsluttende besiktigelse.

Sandvika den 18.02.2004

for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Grethe Lill Ryeng
Saksbehandler

Kopi:
Vann og avløp, plan

Bærum kommune
Byggesak
1304 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

Skatteetaten

Dato
06.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 52 Bnr 135 Fnr 0 Snr 32

**Eiendommens adresse:**

Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 762 090 |
| Som sekundærbolig: | kr 7 048 358 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Claude Monets alle 21

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 | 12 min<br>0.9 km |
| Evje skole (1-7 kl.)<br>340 elever, 23 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Blommenholm skole (1-7 kl.)<br>311 elever, 14 klasser | 27 min<br>2 km |
| Norges Realfagsungdomsskole Sandvi...<br>192 elever, 13 klasser | 14 min<br>1 km |
| Bjørnegård skole (8-10 kl.)<br>320 elever, 14 klasser | 25 min<br>1.8 km |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 8 min<br>0.5 km |
| Valler videregående skole<br>486 elever, 18 klasser | 21 min<br>1.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sandvika storsenter i Claude Monet...<br>Totalt 7 ulike linjer | 1 min<br>0.1 km |
| Sandvika stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 8 min<br>0.5 km |
| Gjettum<br>Linje 3 | 8 min<br>3.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>15.7 km |
| Oslo Gardermoen | 51 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| International Montessori barnehage...<br>23 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Jongskollen barnehage (1-5 år)<br>106 barn | 14 min<br>1 km |
| Epleskogen barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 16 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Sandvika | 3 min |
| Kiwi Sandvika | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Helgerudgården | 5 min |
| Apotek Sandvika Vest | 0 km |
| Sandvika Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sandvika stadion | 8 min |
| Sandvika park aktivitetsanlegg | 12 min |
| FitnessRoom Sandvika | 4 min |
| Mudo Sandvika | 8 min |

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

—

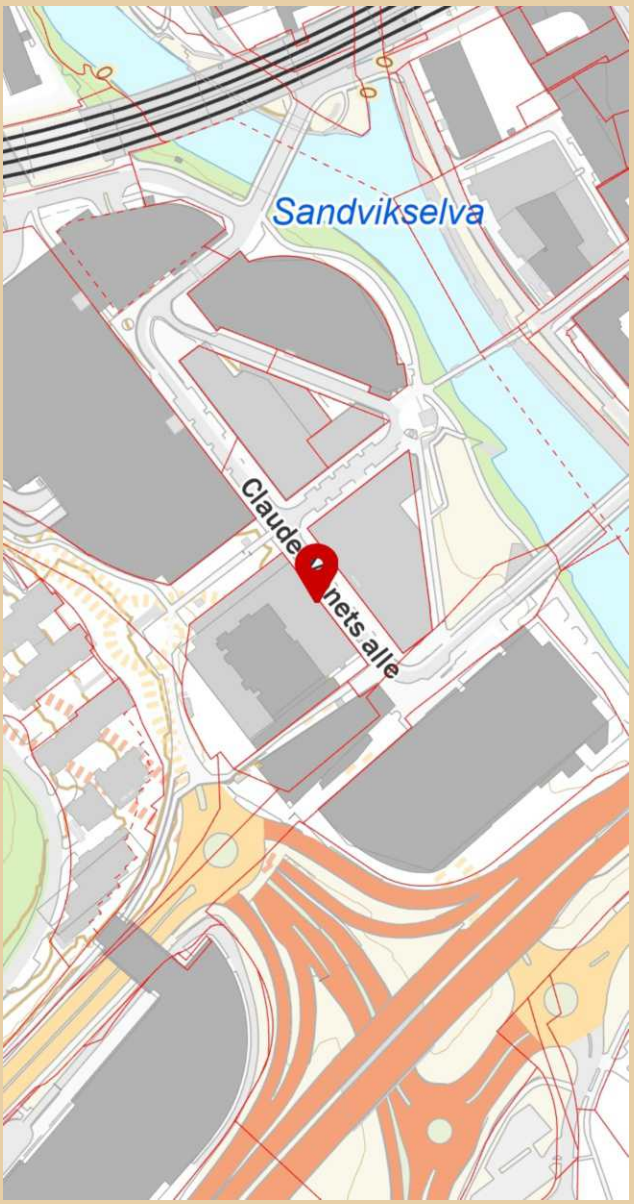
**Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

—

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Claude Monets alle 21, 1338 Sandvika
Gnr. 52, Bnr. 135, Snr. 32 og Gnr. 52, Bnr. 135, Snr. 2, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250049


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Stian L. Eriksen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 470 22 848

**E-post:** stianlomo.eriksen@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.

---