PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LYCHESVINGEN 18

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

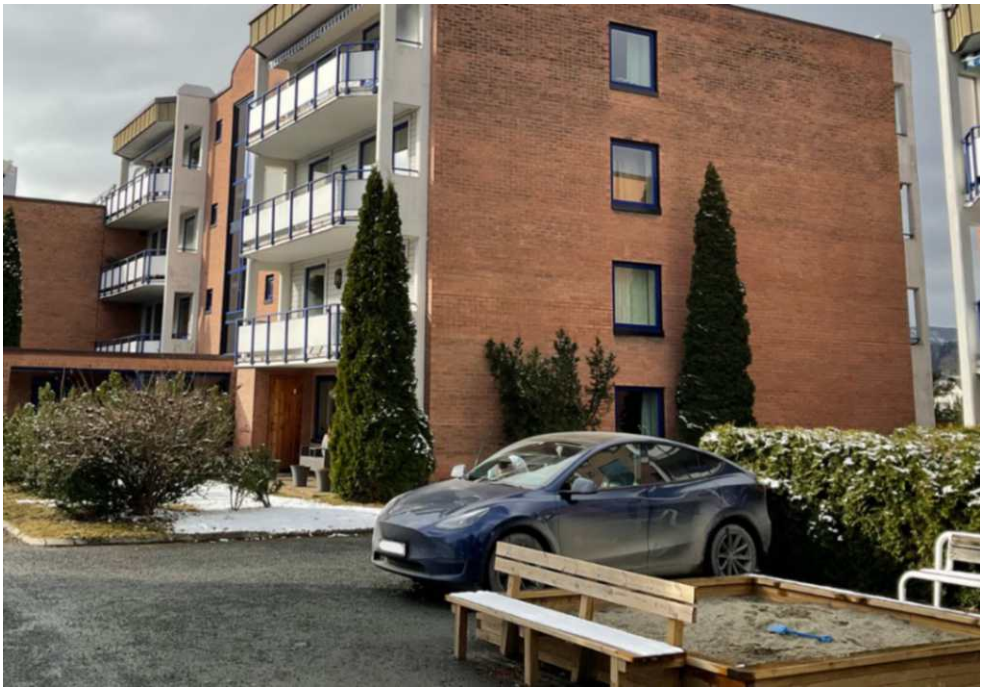
Boligbygg med flere boenheter

Lychesvingen 18, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 7, bnr. 62, snr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 15.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1690 **Referansenummer:** XV2816

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1989. Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder følgende rom: Entré, bod, bad, stue/kjøkken i åpen løsning og soverom. Ekstern bod i kjeller.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasade med murstein og felter med panel.

Flatt tak i betongkonstruksjoner ukjent taktekket. (Ikke besiktiget av takstmann.)

Isolerglassvinduer og skyvedør i trekarm. Produsert i 2020. (Eier opplyser at vinduene har lyddempende glass.)

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

Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt betong og fliser.
Overflater tak med: Malt betong.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og skyvedør.

Det er montert garderobeløsning.
Det er montert rullegardiner.
Det er montert portelefon.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malt betong. Det er varmekabler i gulvet.

Badet er innredet med badekar med skjermdør, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Sluk i plast fra byggeår, synlig underliggende tettesjikt i sluket.

Mekanisk ventilering av rommet ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er intergrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor for ventilasjon er plassert i skap over ventilator. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken styres via ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner er tilgjengelig via luke i boden.

Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i leiligheten. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved luker på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad. Ingen fastmonterte varmekilder forøvrig.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er oppgradert med ny innmat i 2019 og er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat fra 2016 for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

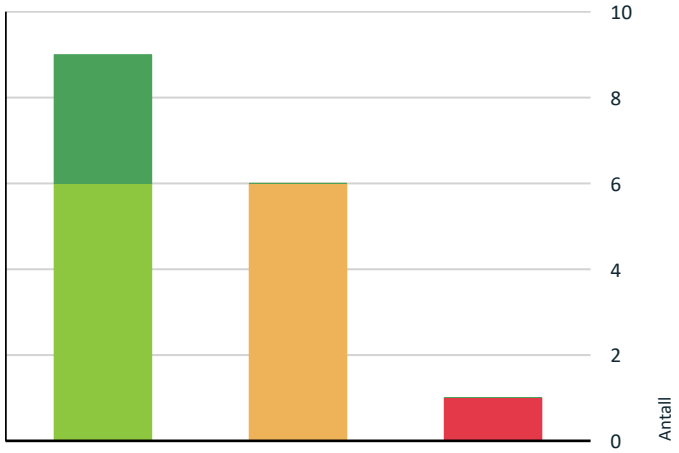
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger fra 1985, stemmer med dagens bruk.

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.

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 > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvindue og skyvedør i trekarm. Produsert i 2020. (Eier opplyser at vinduene har lyddempende glass.)

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En tettelist på døren er løs.

Låsmekanisme er slitt. (Eier opplyser at det skal skiftes til elektronisk lås som er bestilt.)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettelisten må festes.

Låsmekanismen bør skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassegress over betong.
Rekkverk i stål og fasadeplater ca 92 cm høyde.
Det er montert markiser, belysning og stikkontakt i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eier opplyser i egenerklæring at balkonger har vedlikeholdsbehov, og at det er planlagt oppgraderinger i regi av sameiet.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift. Dagens regler krever at åpninger i rekkverket er mindre enn 10 cm.

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

Vedlikehold i regi av sameiet må forventes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt betong og fliser.
Overflater tak med: Malt betong

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

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

Det er målt planavvik ca 20 mm i stue/kjøkken og planavvik ca 25 mm på soverom.

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.

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

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En dør mangler dekkopp til lås.
(Dør mellom bad og soverom er ikke i bruk og dørhåndtak, dekkekopp er fjernet. Døren er ikke funksjonstestet.)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dekkopp bør monteres.
Dør til badet bør funksjonstestes om denne skal være i bruk. (Leder inn i skyvedørsgarderobeskap.)

Andre innvendige forhold

Det er montert garderobeløsning.
Det er montert rullegardiner.
Det er montert portelefon.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malt betong. Det er varmekabler i gulvet.
Badet er innredet med badekar med skjermdør, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Sluk i plast fra byggeår, synlig underliggende tettesjikt i sluket.
Mekanisk ventilering av rommet ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det bemerkes spesielt:
Underliggende tettesjikt har passert forventet brukstid og er krøllete ved innfesting til sluket. På en side er av sluket ligger selve sluket høyere enn tettesjiktet og det er synlig lokalt motfall på undergulvet.
Det lot seg ikke konstatere tettesjikt på vegg. Det ser ut til å være fliser rett på malt underlag, dette er ikke godkjent som tettesjikt på vegg i våtrom.
Det er "bom" i ca 50% av fliser på gulvet.
Varmekabler har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

For å tåle dagens krav til bruk av våtrom må våtrommet totalrenoveres.
Ved videre bruk av badet bør tett dusjkabinett installeres. Vær likevel klar over at det er forhøyet risiko for lekkasjer ved bruk av våtrom med mangelfullt tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er intergrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor for ventilasjon er plassert i skap over ventilator. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken styres via ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner er tilgjengelig via luke i boden.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i leiligheten. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved luker på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad. Ingen fastmonterte varmekilder forøvrig.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er oppgradert med ny innmat i 2019 og er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring på oppgradert sikringskap og avsluttet er fremvist.

Generell kommentar

Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2020. Vær likevel klar over at det meste av boligen el-opplegg er eldre og eldre anlegg vil ofte ha behov for modernisering.

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.

Tilstandsrapport

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat fra 2016 for slukning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

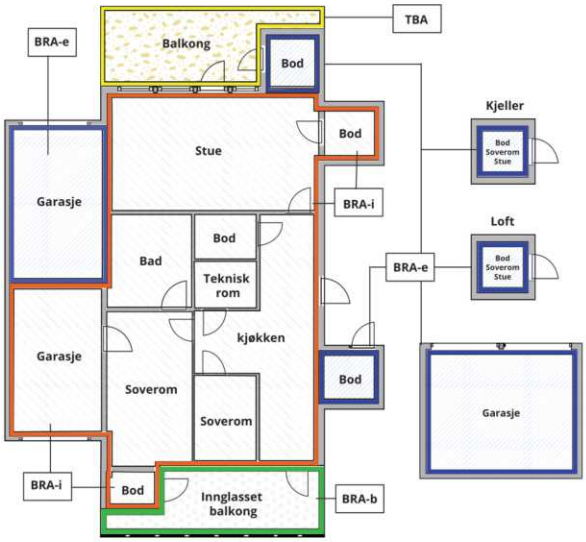
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	62			62	10
Kjeller		4		4	
SUM	**62**	**4**			**10**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 1985, stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er foretatt mindre håndverkstjenester, det foreligger dokumentasjon.

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	59	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Nina Henriksen Fager	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	7	62		92	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lychesvingen 18

Hjemmelshaver
Fager Nina Henriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med tilbaketrukket beliggenhet fra Sandvika sentrum. Leiligheten ligger med gangavstand til Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter. Sandvika har et rikt tilbud av forretninger, spisesteder, kulturhus, kino, bibliotek mm.
Det er kort vei til tur- og bademuligheter på Kadettangen og Kalvøya.
Sandvika er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige tog avganger, flytoget og diverse bussforbindelser.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstilllingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i kjeller på 4,48 M2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025	Egenerklæring, utfylt av eier. Gjennomgått av takstmann før befaring.	Gjennomgått	5	Nei
Bærum Bygningsraåd	09.09.1985	Byggemeldt planskisse av leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.03.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Elvia	11.11.2020	Avsluttet tilsynsak	Gjennomgått	1	Nei
Sameiet Agneslund 4	22.08.2020	Faktura fasaderehabilitering via sameiet.	Gjennomgått	1	Nei
Guriby	14.11.2019	Samsvarserklæring: Ombygging av sikringskapå til automatsikringer ogmontere komfyrvakt ihht tilbud og avtale.	Ikke gjennomgått	1	Nei
Aarseth Boligventilasjon	16.05.2013	Faktura kjøkkenhette	Gjennomgått	1	Nei
Rørkompaniet	28.06.2023	Reparere toalett. skifte vannlås kjøkken. reparere overløp kjøkken	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.03.2025	
2	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XV2816

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.
7250095

Selger 1 navn
Nina Henriksen Fager

Gateadresse
Lychesvingen 18

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1337

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250095

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet overløp på servant og ventil i toalett
Arbeid utført av	Comfort Rørkompaniet, Hvalstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet vannlås i kjøkkenbenk Vedlikeholdsspyling av avløpsrør
Arbeid utført av	Comfort Rørkompaniet / VAT

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasjeanlegget hadde innsig av vann fra grunn for noen år siden. Dette ble reparert.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Taket hadde lekkasje, men er total renovert av Nortekk As i 2019

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter i 2019
Arbeid utført av	Guriby AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El kontroll september 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250095

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert alle takene i sameiet vår/sommer 2019
Arbeid utført av	Nortekk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Balkongene har vedlikeholdsbehov

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Balkongene skal vedlikeholdes

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250095

Tilleggskommentar

Vinduer og skyvedører er skiftet ut. Disse har lyddempende glass. Yttervegg mot balkong er etterisolert med ny kledning. Utført i 2020 av Palmgren AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250095

E-Signing validated

secured by nets

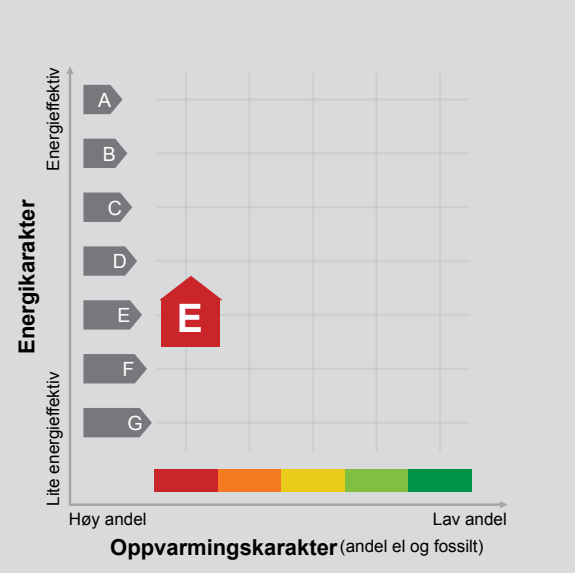
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Fager	56e265a4d41bffb743e530ed39cb70dca0828274	12.03.2025 08:33:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250095

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lychesvingen 18
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	92
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6671756
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-94966
Dato	20.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#5 2025

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 7, bnr. 62, snr. 92 i Bærum
Adresse: Lychesvingen 18, 1337 SANDVIKA
Onr. 7250095

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3336,-

Felleskostnader inkluderer KOMM. AVG. VANNMESTER, TAKRENSK, TV/INTERNETT, VARMTVANN PÅ RADIATOR

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 100%

Utestående krav: 0,- pr

Forsikret i IF Polisenr SP 13447469.1 Forfall 1/7-25 Betalt 1H 2025 = BETALT 4/1-25

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

DET ER BEHOV FOR BETONGARBEIDER. SNARVIK M/ STEIN HOVERSKUD

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: —

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? FORMALITET

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? JA

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 6570,-

Innhenting av opplysninger Kr 3940,-

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: VI FAKTURERER NÅR INNFLYTTINGSDATO ER KJENT. FORFALL NOEN DAGER ETTER.

Styreleder i sameiet

Navn: SAY STEIN HOVELSRUD
TOTAL ARNFINN ESKILD

Adresse: SAY LYCHESVINGEN
TOTAL LYCHESVINGEN

Telefon: SAY 474 65124
TOTAL 415 29 040

Fax:

E-post: SAY HOVELSRUD@HOTMAIL.COM
TOTAL ARNFINN.ESKILD@HALEON.COM

Send svar til: morten.bjorgum@privatmegleren.no

Dato og sted: 20/03-25

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET AGNESLUND

A. Ytre orden

1. Gårdsplass, garasjer, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander som tilhører den enkelte seksjonseier, så som kasser, innbo, sko, sportsartikler, leker og lignende. Sykler og annet sportsutstyr henvises til felles sportsboder. Den enkelte seksjonseier har adgang til å oppbevare et ekstra sett bildekk opphengt på veggen ved sin parkeringsplass der dette er mulig.

2. Inngangsdører og dører til sportsbod og andre boder mv. skal alltid være låst. På grunn av fare for tyveri, må ingen åpne inngangsdøren for uvedkommende personer. Uvedkommende er også ukjente som spør etter noe eller noen, som vil selge lodd eller annet, eller som vil reklamere for en eller annen sak. Unntak bør dog gjelde ved større innsamlingsaksjoner og lignende.

3. I søppelrommene skal det sørges for renslighet og orden ved å følge Bærum Kommunes regler for kildesortering. Detaljert informasjon finnes på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/
   Det blir satt ut en felles container for større avfall en gang i året.
   Mat, plastemballasje, papp/papir/drikkekartong og restavfall kan kildesorteres i sameiets søppelrom.
   - Matavfall emballeres i grønne spesialposer
   - Plastemballasje skal være rengjort. (NB Isopor skal i restavfall.)
   - Papp, papir og drikkekartong skal være rent og flatpakket.
   - Restavfall pakkes i plastposer som knyttes godt sammen.
   - Alt annet kan leveres på returpunkter i Sandvika eller på ISI gjenvinningsstasjon: Glass, metall, el-avfall, sko/tekstiler etc. Oversikt finnes på kommunens nettside.

4. Det er forvaltningsområdets ansvar å holde oppganger, heiser mv. rengjort og i orden. Den enkelte Seksjonseier har ansvar for å rydde opp i fellesområdene etter eventuelle håndverkere o.l. man har hatt på besøk. Det er fint om man i perioder med mye søle foretar litt ekstra renhold.

5. Seksjonseiere som vil grille utendørs må vise hensyn og skjønnsomhet, slik at røyk og os fra grillingen ikke sjenerer andre. Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill.

6. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Hunder må holdes i bånd på sameiets område. Hundelort skal fjernes omgående.

7. Utvendige synlige endringer, eller/og alle andre endringer utvendig/innvendig som endrer byggets struktur, kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Våre terrasser/balkonger er mer enn 30 år gamle og konstruert med materialer og teknologi fra 1980-tallet. De er ikke konstruert for å dekkes med fast belegg, og korrosjonsskader er oppdaget. Det er derfor ikke anledning til å legge fliser eller annet fast belegg på terrassene mv. Det tillates kun løse belegg, som tre-lemmer, løst kunstgress, løse heller, løse plastfliser el. Legging av nytt belegg skal meldes fra til styret før arbeidet igangsettes. Uansett belegg må det påsees riktig fall og at vann renner til sluk der det er aktuelt. For Agneslund 3 understrekes det at ansvaret for terrassene helt og holdent påhviler den enkelte seksjonseier. For dem som har lagt fliser og det eventuelt oppstår

lekkasjer eller behov for reparasjoner, vil omkostningene med fjerning av fliser og påstøp, samt legging av nytt belegg, være den enkelte seksjonseiers ansvar.

8. Vær oppmerksom på at Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som lekkasjen fra sin terrasse medfører på naboseksjonen.

9. Der det er sluk på terrassen må de til enhver tid være åpne og ikke tildekket av mose, løv, etc. Tette sluk og/eller opphopning av vann kan forårsake vannskader i bygget.

10. Parkering på gateplan er forbudt i hele Lychesvingen. Kortvarig stopp for av- og pålessing er tillatt. Sørg for at gjester og andre besøkende parkerer på gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegget.

11. I garasjene har hver seksjonseier fått tildelt en parkeringsplass som skal være merket med leilighetsnummer/seksjonsnummer.
    a) Det er tillatt på eget ansvar å henge opp ekstra hjul på vegg ved egen garasjeplass.
    b) Utleie av egen parkeringsplass skal meldes til styret og sameier skal påse at leietager følger gjeldende regler for parkering i garasjen.
    c) Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hastighet må ikke overstige 10 km/t.
    d) Bil- og dekkvask krever spesielle avløpsinnretninger og er ikke tillatt i eller utenfor garasjeanlegget.
    e) Lading av elbil, hybridbil i sameiets garasjer tillates bare via felles infrastruktur for lading. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften av infrastrukturen. Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker. Kostnaden for å lade faktureres den enkelte bruker og består av et energi- og nettledd, avgifter til staten + et påslag for administrasjon (p.t. Kr 0,25 per kWh). Vedlikehold/oppgradering av infrastrukturen dekkes over garasjebudsjettet. Styret skal informeres om alle tilkoblinger til anlegget.
    f) Lading av biler/bilbatteri fra vanlig stikkontakt i garasjene og gjestegarasjen tillates ikke av brannvernhensyn. Misbruk som oppdages fører til en bot på kr 2 000. Slik lading skal gjøres via den av seksjonseieres kjøpte ladestasjon/ladeboks med spesiell/godkjent kabel.
    g) For å unngå tyveri, hærverk o.l. i garasjen må den som kjører inn i garasjen, særlig på kveldstid, påse at fremmede biler ikke kjører inn før porten stenges. Hvis tyveri eller inntrengning oppdages, informer styret raskest mulig slik at video-opptak kan sjekkes. Overvåkningssystemet lagrer opptak i syv dager
    h) De oppmerkede gjesteplasser tillates ikke benyttet av seksjonseiere eller deres husstand til fast parkering. Det ansees som misbruk når gjesteparkeringsplasser benyttes av seksjonseiers forretningsforbindelser, kolleger, ansatte, slekt eller venner når disse ikke kortvarig oppholder seg som gjest i seksjonseiers bolig. Gjesteparkeringsplassene forvaltes av styret, som også skal påse at de bare blir brukt til leilighetsvis korttidsparkering, og ikke regelmessig eller påfallende ofte blir benyttet av samme personer eller biler.
    i) Seksjonseier skal sørge for at det i biler som er på besøk utover 2 døgn skal legges melding som opplyser hvem som har besøk, tlf.nr og hvor lenge parkeringsplassen ventes opptatt.
    j) Det tilligger styret å påtale, eventuelt å anmelde, misbruk av gjesteplassene og sørge for at biler som er parkert i strid med reglene, blir fjernet.

B. Indre orden

1. Vis hensyn overfor naboene ved bruk av radio, TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Ved selskapelighet utover vanlig kveldstid anbefales at de nærmeste naboer underrettes på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00. Vær oppmerksom på at bruk av drill og slagverktøy forplanter seg kraftig i bygget og må ikke benyttes etter kl. 20.00. Ved langvarig støyende virksomhet må alle seksjonseiere som berøres varsles på forhånd om tidspunkt og varighet. Dette gjøres ved skriv på oppslagstavle i oppgang og via Lettstyrt. Se for øvrig instruksen **«Renovering og større oppussing av leiligheter»** i Lettstyrt under «Praktisk info». Langvarig støyende virksomhet på lørdager etter kl. 15.00 bør unngås, og ikke forekomme på søndager og helligdager.

2. Risting av tepper og tøy fra terrassene, og lufting utover kanten av terrassene er ikke tillatt. Synlig tørking av tøy ute er ikke tillatt på søndager og helligdager. Rengjøring av terrasser må ikke være til sjenanse for etasjene under.

3. Vannavløp fra kjøkken, bad og toaletter må holdes åpne og fritt for alt som kan tette hoved avløpene. Baderomssluk må rengjøres jevnlig, løft opp risten og rengjør. Flytende rørrens kan med fordel brukes årlig på kjøkken og bad. Vannlåsene skal også åpnes og renses ved behov. For Agneslund 3 gjelder dette også terrassene, se punkt 5.

4. Ved fravær i kuldeperioder må deler av boligen med vannrør og kraner være oppvarmet slik at det ikke oppstår frostskader. Slike skader dekkes ikke av sameiets forsikringer. Kranene som stenger for vannet inn i seksjonen skal også stenges ved lengre fravær.

5. Ved vannskader/bygningsskader hvor seksjonseier selv har ansvar for vedlikehold, og hvor sameiets bygningsforsikring er aktuell, skal skaden meldes til styret for forvaltningsområdet. Det samme gjelder ved følgeskader som oppstår i tilstøtende seksjoner. Ved slike skader dekker seksjonseier egenandelen som skaden medfører.

6. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer så som i trapperom, heis, garasje. Vær varsom med røyking på terrassene, og unngå spesielt røyking nært luftinntak til naboleiligheter.

7. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å informere leietaker om sameiets vedtekter, statutter og husordensregler.

8. Boligens ventilasjonssystem, som styres fra kjøkkenventilatoren, skal alltid være påsatt for å skape godt inneklima og hindre fuktskader i leilighetene. Ekstra lufting gjøres via lufteluker, vinduer og terrassedør, men ikke via entrédøren.

Næringsområde I og II

Seksjonseiere og leietakere skal ved utøvelse av næringsvirksomhet mellom kl 22.00 og kl 07.00, og særlig på søndager og helligdager, ta tilbørlig hensyn til at det i sameiets bygninger er boligseksjoner hvor beboerne har krav på tilfredsstillende helligdags- og nattero.

Vedtatt på årsmøtet i 2019

Vedtekter for Sameiet Agneslund, Gnr 7, bnr 62

Vedtatt i sameiermøte den 14. april 1999 i medhold av Lov om eierseksjoner av 23.05.1997

Med endringer på ordinært sameiermøte 23.04.2002

Med endring på ordinært sameiermøte 25.04.2006

Med tilpasning til lov om eierseksjoner 16. juni 2017 på ordinært årsmøte 25.04.2018.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Agneslund (heretter benevnt sameiet) har forretningskontor i Bærum. Sameiet består av 149 boligseksjoner, 17 næringsseksjoner og 3 garasjeseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 7, bnr 62 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet, ansvarsfordeling og råderett

Med unntak av seksjon 137 (tilhørende "Sameiet Agneslund 2", heretter benevnt A 2), som ikke har eget grunnareal, er samtlige eierseksjoner organisert innenfor følgende fem forvaltningsområder:

- Agneslund 1 (heretter benevnt A 1) som består av 51 seksjoner, nr. 1 - 51 i Lychesvingen 26 - 34 med følgende grunnareal:

  Områdets grense mot A 4 går i midtlinjen mellom blokkene nr 24 og nr 26. I vest går grensen mot forvaltningsområdet A 3 på nordsiden av den asfalterte stikkvei til nr 9 og videre i rett linje (følger fjellkanten) ca. 5 m øst for øvre hjørne av nr 9 til målebrevsgrensen. Videre målebrevsgrensen østover, siden nordover til gjerde. Følger deretter gjerdet vestover til vindeltrapp garasje. Vestover følger den murvegg på sokkelkanten til midtlinjen mellom nr 24 og nr 26. Deretter følger den midtlinjen sydover til midten av Lychesvingen.

- Agneslund 3 (heretter benevnt A3) som består av 44 boligseksjoner, nr 106 - 134 og nr 155 - 169 i Lychesvingen 3 - 9, med følgende grunnareal:

  A 3s område følger mot syd målebrevsgrensen, mot vest målebrevsgrensen, dvs. hele Lychesvingens bredde, frem til grenselinjen mot A 2, og videre nordover langs A 2s område og videre østover langs A 4 - dog slik at tomtegrensen følger ytterkanten av den underliggende bygningsstruktur og deretter langs A 1s område i midten av Lychesvingen frem til og med den asfalterte stikkvei opp til nr 9 og videre i rett linje (følger fjellkanten) ca. 5 m øst for øvre hjørne av nr 9 til målebrevsgrensen, og derfra sydover langs målebrevsgrensen bak terrassehusene og til utgangspunktet.

- Agneslund 4 (heretter benevnt A 4) som består av 54 boligseksjoner nr 52 - 105 i Lychesvingen 16 - 24, med følgende grunnareal:

  Området følger i nord målebrevsgrensen for gnr 7, bnr 62, med unntak av skrent mot Malmskriverveien, som er sameiets ansvar. Mot vest begrenses området av oppsatt gjerde. Mot øst følger området midtlinjen mellom blokkene 24 og 26, og derfra sydover langs midtlinjen i Lychesvingen til det punkt grensen for A 3 og A 4 møter målebrevsgrensen for A 2, gnr 7, bnr 32. Her skal grensen mot A 3 følge ytterkanten av den underliggende bygningsstruktur. Videre følger målebrevsgrensen mot A 2 til grensen mot forvaltningsområde Næringsområde 2. Herfra følger den sokkelkanten nordover, og senere østover til gjerde utenfor Lychesvingen 16. Gjerdet følges til utgangspunktet mot Malmskriverveien.

- Næringsområde 1 (Malmskriverveien 35 KS) som består av 15 seksjoner, nr 138 - 144 og 147 - 154, i Malmskriverveien 27 - 35, med følgende grunnareal:

  Fra målebrevsgrensen mot vest og A 4 går grensen i ytterkanten av næringsseksjonens grunnmur i Malmskriverveien 27 - 35, videre målebrevsgrensen nordover og senere østover til gjerdet mot A 1, deretter langs gjerdet til vindeltrapp og grensen mot A 1.

- Næringsområde 2 (Røhnegården Sandvika AS) som består av 4 seksjoner nr 135, 136, 145 og 146 i Malmskriverveien 9 - 11, med følgende grunnareal:

  Området følger målebrevsgrensen mot A 2 frem til murvegg. Deretter følges denne nordover til hjørne, deretter øst opp mot gjerde til A 4. Deretter følges gjerdet mot nord og vestover ned til målebrevsgrensen mot Malmskriverveien. Derfra følges målebrevsgrensen langs Malmskriverveien mot syd og tilbake til utgangspunktet.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den bolig, næringslokale eller garasje som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av den foretatte oppdeling i seksjoner, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, statutter/avtaler for det enkelte forvaltningsområde, samt de generelle ordensregler som fastsettes av sameiet.

Den nærmere organisering av det enkelte forvaltningsområde, følger av forvaltningsområdets egne statutter/avtaler med sameiet, samt kartskisse som viser ansvarsområdet for det utvendige grunnarealet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Bærum kommunes ansvar for Lychesvingen er uavhengig av denne avtale om grensene for forvaltningsområdene.

Ansvarsfordelingen mellom Sameiet Agneslund og de enkelte sameierne i det respektive forvaltningsområde, jfr. Eierseksjonslovens § 33 fastsettes slik:

1. Sameiet Agneslunds ansvar

1.1. Sameiet Agneslund v/styret har det juridiske ansvaret for forvaltningen av sameiet og skal sørge for koordinering mellom forvaltningsområdene, samt behandle, treffe avgjørelse eller sørge for avklaring i eventuelle tvister som oppstår mellom disse. Ansvar med tilhørende omkostninger for drift og vedlikehold av den del av sameiets fellesområde som normalt er forutsatt til bruk for samtlige sameier, påhviler disse i forhold til sameiebrøken dersom unntak ikke spesielt er fastsatt i sameiets vedtekter (for eksempel i forhold til forvaltningsområdene, næringsinteressene eller A 2).

Som eksempler på dette ansvar nevnes spesielt:

a) Håndtering av avfall og utgifter til energi for disse områdene

b) Fastmontert mekanisk eller elektrisk innretning eller lignende løse innretninger eller utstyr som anskaffes eller leies av sameiet for felles nytte eller bruk.

c) Gjerder, leskjermer og lignende, oppsatt for ytre avgrensninger av sameiet eller avgrensninger utenfor de grenser som er omtalt under det enkelte forvaltningsområde.

d) Opparbeidede veier og fortau med eventuell belysning, rekkverk eller annet tilbehør på Sameiet As område som ikke dekkes av kommunens ansvar.

e) Utgifter til forretningsfører, revisor, advokat m.v.

1.2. Ansvar for de bygningsmessige bærende strukturer som faller utenfor forvaltnings-områdenes ansvar (jfr. pkt 2) - herunder slik struktur under veier/grøntarealer er delt - slik at sameierne i forvaltningsområdet A 3 har eneansvar for sin separate bygningsmasse, og de øvrige sameierne ansvar sammen for den øvrige bygningsmasse, jfr. pkt 2.

2. Særskilt felles ansvar som påhviler sameierne i det enkelte forvaltningsområde

2.1. Ansvar for nærings-/boligseksjonens struktur

Ansvaret omfatter omkostninger ved bygningsmessige endringer, samt drift og vedlikehold av den del av nærings-/boligseksjonens struktur som ikke dekkes av den enkelte sameiers ansvar. Vertikalt, og i høyden mot luft, er ansvaret begrenset av strukturens synlige ytre flate med tilhørende påbygg og fastmontert utstyr, anskaffet eksplisitt for forvaltningsområdets ansvar. Der hvor nærings-/boligseksjon i høyden eller vertikalt grenser mot bærende betongstruktur, er ansvaret begrenset til betongens overflate eller eventuelle overflatebehandling. Nedre horisontale ansvar er begrenset til gulvbelegg (tilsvarende) over strukturens betongdekke. Forvaltningsområdets ansvar for den innenforliggende betong er begrenset til skade forårsaket av manglende vedlikehold eller unormal fysisk påvirkning fra

forvaltningsområdets side.

2.2. Øvrig ansvar innenfor eget forvaltningsområde

Ansvaret omfatter utvikling og vedlikehold av fellesområder (utenom det ansvar som er definert som Sameiet Agneslunds ansvar i henhold til punkt 1, eller som spesiell ansvarsfordeling i henhold til pkt 2.4) samt plener og beplantning innenfor de grenser som er fastsatt for forvaltningsområdet i sameiets vedtekter.

Ansvaret begrenser seg til følgende:

a) Håndtering av forvaltningsområdets avfall

b) Utgifter til energi forbruk tilknyttet nærings/boligseksjonenes felles struktur (jfr. avgrensningen i pkt 2.1)

c) Fastmontert mekanisk eller elektrisk innretning, eller lignende løse innretninger og utstyr som anskaffes eller leies av forvaltningsområdet.

d) Gjerder, leskjermer og lignende, oppsatt for interne avgrensninger innenfor de grenser som er omtalt i dette punkts første ledd

e) Forhold som styret i Sameiet Agneslund finner sammenlignbart med ovennevnte punkter.

2.3. Ansvar for forvaltningsområdets andel av sameiets felleskostnader

Forvaltningsområdet har ansvar for å bidra til dekning av omkostninger som påløper den del av Sameiet Agneslunds forvaltningsansvar som ikke inngår i noen av forvaltningsområdenes ansvar, eller kommer inn under ansvar omtalt i pkt. 2.4, med et beløp som tilsvarer forvaltningsområdets eiendeler av områdets totalt areal (jfr. også pkt 1.2).

2.4. Ansvar for områder som er knyttet til bestemt forvaltningsområder eller sameiere

For de deler av fellesområdet som normalt kun er tilgjengelig eller til bruk for og nytte for bestemte forvaltningsområder eller sameierne, ivaretas ansvar for drift og vedlikehold av de respektive sameierne i fellesskap. Garasjeanlegg med boder og enkelte felles tekniske rom og lagerrom i bygningsstrukturen som ikke er definert som en del av forvaltningsområdene, kommer inn under denne ansvarsfordeling og omfatter:

a) Indre flater samt adkomstveier/dører (tilsvarende)

b) Felles utstyr, adgangssystemer m.v. Ansvar med tilhørende omkostninger for disse områdene fordeles på de respektive forvaltningsområder/eierseksjoner i forhold til bruksrettigheter til garasjeplass av totalt 208 plasser.

c) Skade på omliggende struktur forårsaket av manglende vedlikehold eller unormal fysisk påvirkning fra området.

Styret kan oppnevne et utvalg til å forestå den praktiske forvaltningen av området nevnt i dette punkt.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Alle sameiets fellesutgifter fordeles mellom samtlige sameiere i henhold til sameiebrøken med følgende unntak:

- For utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold av bygninger og fellesareal innen det enkelte forvaltningsområde, har sameierne i dette forvaltningsområdet eneansvar for forpliktelsene. Innen det enkelte forvaltningsområde skal utgiftene fordeles etter den relative størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Forvaltningsområdet fastsetter selv det beløp den enkelte sameier innen forvaltningsområdet skal betale for å dekke fellesutgiftene nevnt i dette avsnitt.

- Fordeling av felleskostnader som avviker fra punktet over (sameiebrøk, nytte, forbruk) krever uttrykkelig samtykke fra de seksjonseiere som er berørt. Samtykket bør fremgå med underskrift i protokollen fra årsmøtet der dette blir vedtatt.

- Utgifter til radio/kabelanlegg fordeles mellom boligseksjonene.

- Utgifter til strøm, vann og kloakk betales i henhold til oppsatte målere i det enkelte forvaltningsområde.

- For fellesutgifter som påløper i henhold til § 2 pkt. 1.2, skal fordelingen mellom seksjonseierne være slik (*tallene korrigert for tinglyst arealjustering i A 4 i 2004*):

Sameiere i forvaltningsområde A 1	tils. 8 450/22 926
Sameiere i forvaltningsområde A 4	tils. 6 532/22 926
Sameiere i Næringsområde 1	tils. 4 048/22 926
Sameiere i Næringsområde 2	tils. 3 163/22 926
Sameiet A 2	tils. 733/22 926

- For fellesutgifter som påløper i henhold til § 2 pkt 2.4, skal fordelingen være slik:

Sameiere i forvaltningsområde A 1	tils. 61/208

Sameiere i forvaltningsområde A 4	tils. 64/208
Sameiere i Næringsområde 1	tils. 50/208
Sameiere i Næringsområde 2	tils. 04/208
Sameiet A 2	tils. 29/208

Sameiets styre skal påse at det innkreves tilstrekkelige midler fra sameierne til å dekke fellesutgiftene, slik at det enkelte forvaltningsområdet til enhver tid kan møte sine forpliktelser.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt eventuell tvangsdekning beslutte gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet som etter oppdelingsbegjæringen er knyttet til seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til seksjonens sikringsboks.

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, avtrekksvifte på kjøkken med tilhørende ventilasjonssystem for bad/WC

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning som fastsatt etter vedtektenes § 4, punkt 4.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ved utbedring av bad, kjøkken, terrasse og andre arbeider som involverer murvegger/gulv i bruksenheten, skal seksjonseier på forhånd informere styret i forvaltningsområdet om arbeidets art og på forhånd få godkjent de håndverkere/firmaer som skal utføre arbeidet.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets (forvaltningsområdets) ansvar.

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 § 4, punkt 4.1. 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 i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Det kan fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Skader, ulemper m.v. som oppstår som følge av at et forvaltningsområde misligholder sin forpliktelse

etter vedtektenes § 4, pkt 4.2, jfr. § 2 pkt 2, kan kreves utbedret av forvaltningsområdet innen rimelig tid. Misligholder forvaltningsområdet sin utbedringsplikt, står sameiet ansvarlig, jfr. eierseksjonsloven § 33.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta at det foretas avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den periodiske betaling av fellesutgiftene, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver og leier av bruksenhet må meldes til forretningsfører for registrering.

§ 7 Styre - valgkomité

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer, samt 5 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for en periode på 2 år for det enkelte medlem. For å oppnå en rullering av styrevervene, skal 2 medlemmer og 2 varamedlemmer første gang velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted. Styreleder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer som skal fremme innstilling til valg av styre. Valgkomitéens medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall for en periode på 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Ved sin innstilling skal valgkomitéen ta hensyn til at det enkelte forvaltningsområde skal være representert i styret.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal påse at det enkelte forvaltningsområde sørger for vedlikehold og drift av sitt forvaltningsområde, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal i samsvar med Lov om eierseksjoner § 58 treffe alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet, eller som i medhold av vedtatte statuetter for det enkelte forvaltningsområdet er lagt til forvaltningsområdets egne organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle, eller som i statuttene fordelt enkelte forvaltningsområde eksklusivt er lagt til forvaltningsområdets egne organer. Styret kan dog ikke uten

vedtak i årsmøtet anlegge søksmål mot tredjemann, eller inngå forlik eller utenrettslige avtaler med tredjemann som har vesentlig økonomisk betydning for et eller flere forvaltningsområder. I felles anliggender og ved slag, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets firma. Styret kan meddele prokura.

Styret skal tegne særskilt styreansvarsforsikring.

§ 9 Styremøtet

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 møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrets medlemmer.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke denne til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Innkalling til årsmøtet

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. 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. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene, med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med en kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felleskostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

a) Konstituering

b) Styrets årsberetning

c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

d) Forslag til budsjett

e) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

f) Valg av medlemmer til valgkomitéen

g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameierne, med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12 Vedtak i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. På årsmøter har hver seksjon en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som fører til økning av det samlede stemmeantallet.

f) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for sameierne på mer enn 5 % av de årlige kostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 Årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ha med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor, leietaker og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som gjøre på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Habiliteringsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemming på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 15 Revisjon og regnskap

Revisor, som skal være statsautorisert revisor, velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16 Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig

og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 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 kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Bestemmelsen gjelder også leietaker.

§ 19 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, må endringene godkjennes med to tredjedels flertall i årsmøtet.

§ 20 Husordensregler

Sameiets styrer skal sørge for at det utarbeides felles husordensregler for sameiet, som må godkjennes av samtlige forvaltningsområder. Hvert forvaltningsområde kan i tillegg vedta egne husordensregler for sitt eget område.

§ 21 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter, samt i statuttene for det enkelte forvaltningsområde, kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt disse vedtekter ikke uttømmende regulerer spørsmålet, eller strider mot bestemmelser i Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 31, gjelder lovens bestemmelser.

Forvaltningsområde Agneslund 4

del av Sameiet Agneslund (org.nr.: 975 684 288)

Lychesvingen 16 - 24

Innkalling til ordinært Årsmøte 2024

Tid: Onsdag 24. april 2024, klokken 18:00
Sted: Kommunegården i Sandvika, rom U1C3
Rommet ligger i underetasjen (møteromsfløyen). Gå til venstre etter å ha entret hovedinngangen, gjennom kaféen, og ned trappen ved amfitrinnene. Det finnes også en heis til venstre for trappen. Følg skilting til C3.

Dagsorden:

1. Registrering av fullmakter og stemmeberettigede

2. Konstituering:
   a. Lisbeth Hansen foreslås til ordstyrer. *Forslag til vedtak:* ***Godkjent***.
   b. Godkjennelse av innkalling og dagsorden. *Forslag til vedtak:* ***Godkjent***.
   c. Valg av møtereferent. *Forslag til vedtak:* ***Stein Hovelsrud velges til referent.***
   d. Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder.

3. Styrets årsberetning og regnskapet for 2023 for Agneslund 4. *Forslag til vedtak:* ***Årsberetning og regnskap tas til etterretning.***

4. Mottatte forslag fra sameiere: Det har ikke kommet inn saker.

5. Forslag til økning av fellesutgifter. *Forslag til vedtak:* ***Fellesutgifter økes fra 1. juli 2024 med 5 % – fem prosent.***

6. Styrehonorar. *Forslag til vedtak:* ***Kr 90 000 til intern fordeling.***

7. Forslag til budsjett for 2024. *Forslag til vedtak:* ***Budsjettforslaget vedtas.***

8. Valg: Valgkomiteens innstilling til tillitspersoner. *Forslag til vedtak:* ***Godkjent***.

Styret i Forvaltningsområde Agneslund 4

Når dette møtet er ferdig begynner årsmøte i Sameiet Agneslund.

Resultatregnskap

Agneslund 4

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag		2 651 062	2 528 730
Sum kostnadsbidrag		**2 651 062**	**2 528 730**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	2	102 690	91 280
Ytre vedlikehold, innkjøp	3	199 905	27 824
Annen driftskostnad	4	2 054 755	1 882 038
Driftskostnader		2 357 350	2 001 141
Driftsresultat før finansposter		**293 712**	**527 589**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader		0	0
Andre Finanskostnader		0	0
Netto finansposter		0	0
ÅRSRESULTAT		**293 712**	**527 589**
- som foreslås overført til annen egenkapital		293 712	527 589
TOTALT		**293 712**	**527 589**

Balanse

Agneslund 4

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		203 994	193 170
Kundefordringer		19 985	0
Sum fordringer		223 979	193 170
Bankinnskudd, kontanter o l		1 656 188	1 259 815
Sum omløpsmidler		**1 880 167**	**1 452 985**
SUM EIENDELER		**1 880 167**	**1 452 985**

Balanse

Agneslund 4

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 618 261	1 324 549
Sum opptjent egenkapital		1 618 261	1 324 549
Sum egenkapital		**1 618 261**	**1 324 549**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 199	57 224
Påløpt kostnad	6	71 212	71 212
Tidlige innbetalinger kost.bidrag beboere		12 496	0
Sum kortsiktig gjeld		**261 907**	**128 436**
Sum gjeld		**261 907**	**128 436**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 880 167**	**1 452 985**

Sandvika, 12.02.25
Styret for Agneslund 4

Stein Hovelsrud
Styrets leder

Stig Haugdahl

Lisbeth Hansen

Fredrik Skar

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Lønnskostnader består av følgende poster:

	2024	2023
- Styrehonorar	90 000	80 000
- Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280
TOTALT	102 690	91 280

(3) Ytre vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster ;

	2024	2023
- Grøntanlegg, fellesareal	41 625	2 876
- Forprosjekt balkong og betongarbeider	100 800	0
- Vedlikehold utvendig	1 441	0
- Vedlikehold innvendig	20 625	0
- Vedlikehold sanitær	0	8 316
- Vedlikehold låssystemer	7 623	4 846
- Vedlikehold el-anlegg	27 791	11 786
TOTALT	199 905	27 824

(4) Annen driftskostnad består av følgende poster ;

	2024	2023
- Strøm	316 347	391 767
- Renovasjon	203 018	203 254
- Vann- og avløpsavgift	336 948	160 620
- TV fellesantenne	310 649	305 260
- Forsikring	227 715	189 763
- Fellesutgifter	301 787	301 787
- Vaktmestertjeneste	304 043	289 710
- Kontingenter	5 400	5 400
- Diverse kostnad	48 850	34 478
TOTALT	2 054 755	1 882 038

(5) Egenkapital:

IB egenkapital	1 324 549
Årets resultat	293 712
UB egenkapital	1 618 261

(6) Påløpt kostnad gjelder utbedring av feilkobling vann og avløp fra bygget var nytt. Arbeidet ikke ferdigstillt så betaling er holdt tilbake. Restarbeidene er ennå ikke utført etter mange purringer.

Balanse

Agneslund 3

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	334 987	553 728
Sum opptjent egenkapital		334 987	553 728
Sum egenkapital		**334 987**	**553 728**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 355	259 174
Tidlige innbetalinger beboere		10 227	0
Sum kortsiktig gjeld		**39 582**	**259 174**
Sum gjeld		**39 582**	**259 174**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**374 569**	**812 902**

Sandvika, 12.02.25
Styret for Agneslund 3

Ketil Taxt
Styreleder

Ragnar Frost

Jan Stordal

Jørn Gustavsen

Forvaltningsområdet Agneslund 4-Lychesvingen 16-24

del av sameiet Agneslund (org.nr: 975 684 288)

Protokoll ordinært årsmøte 2024

Tid: Onsdag 24.april 2024, klokken 18- **Sted**: Kommunegården i Sandvika

Dagsorden

1. **Registrering av fullmakter og stemmeberettigede**

   Stemmeberettigede- antall adgangstegn 21, fullmakter 3

2. **Konstituering**
   a. Styremedlem Lisbeth Hansen (L18) foreslått til ordstyrer. ***Godkjent***
   b. Godkjennelse av innkalling og dagsorden utsendt før møtet. ***Godkjent***
   c. Møtereferent: Stein Hovelsrud ble foreslått. ***Godkjent***
   d. Seksjonseier Helga Olsen-Nauen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

3. **Styrets årsberetning og regnskapet for 2023 for Agneslund 4**

   Dokumentene var sendt ut i forkant og er tilgjengelig på Lettstyrt, se Praktisk info

   Vedtak: Årsberetning og regnskapet ble godkjent

4. Mottatte forslag fra sameiere

   Det kom et forslag inn til styret. Dette gjaldt hoveddør i L22 Her er fargen blitt misfarget/solbleket. ***Styret vurderer tiltak***

5. Forslag til økning av fellesutgifter. Forslag til vedtak: ***Fellesutgifter økes i fra 1.juli 2024 med 5 %-fem prosent.***

6. Styrehonorar. *Vedtak* ***kr 90.000 til intern fordeling ble godkjent.***

7. Forslag til budsjett for 2024.

   Forslaget var sendt ut før møtet.

   Vedtak: Budsjett godkjent

8. Valg: **Valgkomiteens innstilling til tillitspersoner.**

Følgende ble valgt til tillitsverv i A4 fra årsmøtet våren 2024 til våren 2025:

Faste styremedlemmer til styret

Stein Hovelsrud	(L24)		valgt 2023 for 2 år
Lisbeth Hansen	(L18)		valgt i 2024 for 2 år
Fredrik Skar	(L20)		valgt i 2024 for 2 år
Stig Haugdal	(L16)		valgt i 2024 for 2 år
Eli M.Dahl	(L24)	Vara	valgt i 2024 for 2 år
Phillip Crabtree	(L16)	Vara	valgt i 2024 for 2 år
Thorbjørn Holum	(L16)		Valgstyre. Valgt i 2024 for 1 år

Det valgte styret konstituerer seg selv med valg av styreleder og evt. nestleder på 1. styremøte.

Ekstra informasjon:

Styreleder informerte om den nye avtalen med Telenor for bredbånd og kabel-tv.

Endringen trer i kraft så snart montørene har vært i alle leiligheter og erstattet gammelt utstyr med nytt. Telenor sender ut SMS til sameierne når ordningen trer i kraft

Ellers kom det en del spørsmål rundt prosjektet for rehabilitering av vanger og terrasser.

Styret kommer tilbake til dette så snart vi har mottatt pristilbud, og vil i etterkant innkalle til et ekstraordinært årsmøte.

Hvite balkongfronter: Oppfordring til å vaske disse når de er møkkete. Varsle evt. naboer under før igangsettelse.

Ellers ble det nevnt at lyset i søppelrommet ikke alltid slukker om døren ikke blir lukket skikkelig. Fint om alle kan sørge for dette frem til vaktmester ordner med ny støp under terskelen.

Sluk ofte tett utenfor inngang nr 22. Vaktmester er på saken og jobber med å finne en permanent løsning.

Gangveien mellom nytt skolebygg og togskinnene. Denne åpner så snart de er ferdige på anleggsområdet og senest til skolestart i august.

Det ble spurt om vi har sjekket andre forsikringsselskaper med tanke på og oppnå bedre pris. Dette er det hovedstyret som må gjøre da denne er felles for alle sameiene.

Det ble også utdelt blomster til Richard J. Eastgate for lang og tro tjeneste i styret.

Det ble fremmet et ønske om å fjerne flere store Tuja som nå begynner å bli veldig høye. Styret ønsker dette tilsendt som en egen sak.

Ellers ble det spurt om fellesområdet var til fri benyttelse til eks. et hageselskap. Dette er fullt mulig så lenge man tar hensyn til andre beboere og rydder etter seg.

Møtet ble avsluttet kl. 19.25

Sandvika 29.april 2024

Lisbeth Hansen.

Møteleder Lisbeth Hansen

Helga Olsen-Nauen

Seksjonseier Helga Olsen-Nauen

Sameiet Agneslund

Innkalling til årsmøte for Sameiet Agneslund – Felles

Tid: **Onsdag 24. april 2024 ca kl 19.45**
Sted: **Kommunegården, møterom U1C3 (første underetasje, vender mot rådhusbroen)**

Agenda

Sak 1 Registrering av fullmakter og stemmeberettigede

Sak 2 Konstituering:

A. Styreleder foreslås til møteleder
B. Godkjenning av innkalling og agenda
   Forslag til vedtak: Godkjent
C. Valg av referent
D. Valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Sak 3 Styrets årsberetning og regnskap for 2023

Forslag til vedtak: Årsberetning og regnskap tas til etterretning

Sak 4 Godtgjørelse til styre

Forslag til vedtak: kr 80 000 til intern fordeling i hovedstyret

Sak 5 Garasjene i Malmskriverveien

Gjennomførte arbeider i 2023 og planlagte arbeider i 2024

Sak 6 Budsjett for 2024 – garasje og felles

Forslag til vedtak: Budsjettforslaget vedtas

Sak 7 Sameiets vedtekter – Revidering

Forslag til vedtak: Styret i Agneslund gir advokat Erik Bjørn i oppdrag å revidere dagens vedtekter som legges frem for sameiets årsmøte 2025

Sak 8 Innsendte forslag til saker til behandling på årsmøtet - fra seksjonseierne

- Ingen saker mottatt

Sak 9 Valg

Valgkomiteens innstilling til tillitspersoner i styret og valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Godkjent

Styret i Sameiet Agneslund

Sandvika, 13. april 2024

Resultatregnskap

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag	2	8 436 391	8 129 582
Innkalling kapital/bruk av fond	2	2 431 832	0
Sum kostnadsbidrag		**10 868 223**	**8 129 582**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	3	387 940	342 300
Ytre vedlikehold, innkjøp	4	4 032 338	2 108 904
Annen driftskostnad	5	6 193 934	6 199 971
Driftskostnader		10 614 212	8 651 175
Driftsresultat før finansposter		**254 011**	**-521 593**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		76 461	57 648
Rentekostnader		40	0
Andre Finanskostnader		0	1 779
Netto finansposter		76 421	55 869
ÅRSRESULTAT		**330 432**	**-465 724**
- som foreslås overført til annen egenkapital		330 432	-465 724
TOTALT		**330 432**	**-465 724**

Balanse

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		960 520	952 935
Diverse debitorer		89 270	128 807
Kundefordringer		52 919	59 818
Sum fordringer		1 102 708	1 141 560
Bankinnskudd, kontanter o l	6	3 408 368	5 188 558
Sum omløpsmidler		**4 511 076**	**6 330 118**
SUM EIENDELER		**4 511 076**	**6 330 118**

Balanse

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 962 505	3 632 073
Sum opptjent egenkapital		3 962 505	3 632 073
Sum egenkapital	7	**3 962 505**	**3 632 073**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddstrekk		0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0
Leverandørgjeld		436 842	690 484
Påløpt kostnad		71 212	71 212
Diverse kreditorer		9 919	0
Balkongrehabilitering SA1. Innkalt kapital	2	0	249 830
Takrehabilitering SA1. Innkalt kapital	2	0	1 682 002
Tidlige innbetalinger leietakere		30 598	4 518
Sum kortsiktig gjeld		**548 571**	**2 698 045**
Sum gjeld		**548 571**	**2 698 045**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**4 511 076**	**6 330 118**

Sandvika, 12.02.2025
Styret for Sameiet Agneslund

Arnfinn Eskild
Styrets leder

Jørn Gustavsen

Richard J. Eastgate

Tom Rønne

Sverre M. Sejersted

Organisasjonsnummer 975684288

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Kostnadsbidrag:

	2024	2023
01.01 - 31.12	8 436 391	8 129 582
Sum kostnadsbidrag	8 436 391	8 129 582

Sameiet Agneslund 3 har innkalt 500.000 til vedlikehold i 2024. Sameiet Agneslund 1 har i 2024 resultatført overskytende av innkalt kapital til tidligere vedlikeholdprosjekter til dekning av vedlikehold i 2024.

(3) Lønnskostnader:

	2024	2023
Styrehonorarer/Andre honorarer	340 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	47 940	42 300
Sum lønnskostnader	**387 940**	**342 300**

(4) Vedlikehold / innkjøp:

	2024	2023
Vedlikehold bygg utvendig	1 002 452	345 278
Vedlikehold bygg innvendig	2 151 627	238 226
Vedlikehold el.anlegg	639 338	337 223
Vedlikehold ventilasjon	0	0
Vedlikehold sanitær	9 325	101 202
Vedlikehold tak/nedløp	0	896 936
Forprosjekt balkong og betongarbeider	100 800	0
Vedlikehold porttelefon/låssystemer	7 623	5 310
Vedlikehold diverse	0	0
Garasjeanlegg	71 548	24 604
Nye Garasjeporter	5 000	112 823
Ladeopplegg el-biler	0	0
Grøntanlegg fellesanlegg	44 625	47 302
Asfaltering	0	0
Diverse kostnader	0	0
Sum vedlikehold / innkjøp	**4 032 338**	**2 108 904**

(5) Annen driftskostnad:

	2024	2023
Strøm nett/kraft	803 156	1 252 114
Renovasjon	613 811	614 677
Vann og avløp	746 534	739 671
Containerleie	42 486	10 733
TV fellesantenne	885 747	930 223
Forsikring	1 016 223	822 378
Fellesutgifter	36 000	0
Regnskap og revisjon	265 146	248 824
Honorar konsulenter	0	0
Brannsikring	53 978	105 257
Kontingent vellet	18 000	14 900
Vaktmestertjeneste	1 074 236	1 062 170
Heis service / drift	310 423	255 756
Energikartlegging	81 562	0
Juridisk bistand	51 371	0
Diverse	195 262	143 269
Sum annen driftskostnad	**6 193 934**	**6 199 971**

Honorar for ordinær revisjon er kostført med 51 152, bistand med 984. Beløpene er inkl. MVA.

(6) Bankinnskudd:

	2024	2023
Bank, Agneslund I	1 117 640	2 982 629
Bank, Agneslund III	98 699	483 168
Bank, Agneslund IV	1 656 188	1 259 815
Bank, Agneslund Garasje	369 983	231 664
Bank, Agneslund Felles	165 858	231 282
Sum bankinnskudd	**3 408 368**	**5 188 558**

(7) Egenkapital:

	Resultat 2024	2024	2023
Agneslund I	56 760	1 272 386	1 215 626
Agneslund III	-218 741	334 987	553 728
Agneslund IV	293 712	1 618 261	1 324 549
Agneslund Garasje	251 429	434 651	183 222
Agneslund Felles	-52 728	302 221	354 948
Sum egenkapital	**330 432**	**3 962 505**	**3 632 073**

Til årsmøtet i Sameiet Agneslund

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Agneslund, som viser et overskudd på NOK 330 432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Trondheim, 20. februar 2025
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM Network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM Network is an independent assurance, tax and consulting firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction.

Penneo Dokumentnøkkel: PSHOZ-I0IB3-5WP3I-KZZUG-B7GG7-NXJXF

PENNEO

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

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

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 172.225.xxx.xxx
2025-02-20 13:57:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PSHOZ-I0IB3-5WP3I-KZZUG-B7GG7-NXJXF

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

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

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

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

Sameiet Agneslund Felles – protokoll fra årsmøte for sameiere tirsdag 24 april 2024.

Tid: Onsdag 24. april 2024 kl.20:00 – 21:30
Sted: Kommunegården, Sandvika
Til stede: 43 personer

Sak 1 Registrering av fullmakter og stemmeberettigede

Det møtte 43 personer som representerte:

- **65** seksjoner, inkludert
- **22** fullmakter

Sak 2 Konstituering

Styreleder (Ingrid Sørum) ble valgt til møteleder
Innkalling og dagsorden ble godkjent

Jørn Gustavsen og Ketil Taxt ble valgt til referent
Jan Hilding Eriksen ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder

Sak 3 Styrets årsberetning og regnskap for 2023

Årsmøtet tok årsberetningen til etterretning og godkjente regnskapet

Sak 4 Godtgjørelse til styret

Årsmøtet godkjente godtgjørelse til styret, kr. 80 000, til intern fordeling i styret

Sak 5 Garasjene i Malmskriverveien

Styreleder redegjorde for gjennomført arbeid i 2023 og planlagte arbeider i 2024.
Punkter fremkommet i diskusjon:

- armatur gammelt – bør vurderes skiftes etter behov. Flere eiere påpekte at lys i bodrom fungerer dårlig
- vurdere forekomst av «betongsyke» i fellesgarasjen - det drysser hvitt "pulver" fra himling/taket
- ønske om forbedret renhold (støv) i garasjen
- ønske om bedre varsling ved renhold slik at biler kan flyttes

Sak 6 Budsjett for 2024 – garasje og felles

Forslaget til budsjett ble vedtatt som foreslått

Sak 7 Sameiets vedtekter - revidering

Arnfinn Eskild redegjorde for saken iht. utsendte dokumenter.

Det kom frem forskjellige synspunkter på behovet for å sette i gang full revidering av vedtektene. Et flertall ytret at vedtektene i dag fungerte akseptabelt og så ikke behov for å igangsette et større revisjonsarbeid. Sameiet har en etablert praksis i samsvar med eksisterende vedtekter. I samråd med advokat i Huseierne ble vedtektene oppdatert iht. endringer i ny eierseksjonsloven (i kraft fra 2018).

Forslaget ble nedstemt av årsmøtet i Sameiet
***(Avstemming:** 22 mot, 16 for (1 stemme pr seksjon). Skriftlige fullmakter ble ikke opptalt)*

Sak 8 Innsendte forslag til saker til behandling på årsmøtet

- **Fra A3 styret:** Forslag til endring i Sameiets vedtekter §4 Vedlikehold, pkt. 4.1 om presisering av seksjonseiers ansvar for utskifting av vinduer og terrassedører i A3. Det var avstemming og forslaget til endring av vedtekter ble vedtatt mot en stemme.

Forslaget ble godkjent av årsmøtet.

Sak 9 Valg

Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer og varamedlemmer til styret samt valgkomité ble enstemmig vedtatt av årsmøtet.
(se vedlegg til protokoll).

Sandvika 26. april 2024

Ingrid Sørum
Ingrid Sørum

Jan Hilding Eriksen
Jan Hilding Eriksen

Vedlegg:
1. Vedtatt budsjett for 2024
2. Valgkomiteens innstilling (vedtatt på årsmøtet)

Etterskrift frå referentene:
Da årsmøtet dessverre ble avsluttet noe hektisk, lokalene ble stengt kl 21.30, ble det ikke tid til å takke avgående styreleder (og ikke minst langvarig leder av garasjeutvalget) Ingrid Sørum behørig for innsatsen.

Referentene vil derfor på vegne av eierne i Sameiet Agneslund rette en stor takk til Ingrid for en flott og solid innsats i Sameiestyret og garasjeutvalget over mange år.

Sak 6 - Forslag til budsjett Sameiet Agneslund 2024

DRIFTSINNTEKTER/-KOSTNADER

Konto	Kontonavn	Felles	Garasje	Nikkebakken	A1	A3	A4	TOTALT 2024
3600	Kostnadsbidrag	475 000	660 000	75 000	2 749 845	2 465 628	2 643 092	9 068 565
3900	Sameieinnbetaling Nikkebakken							0
3910	Parkering		33 600		61 200			
8050	Finansinntekter				60 000	8 000		68 000
	Sum Driftsinntekter	**475 000**	**693 600**	**75 000**	**2 871 045**	**2 473 628**	**2 643 092**	**9 136 565**
	Driftskostnader							
5330	Styrehonorar	80 000			90 000	80 000	90 000	340 000
5400	Arbeidsgiveravgift	11 300			12 690	12 000	12 690	48 680
6200	Elektrisitet	7 400	260 000		222 609	400 000	391 273	1 281 282
6300	Felleskostnader - Garasje				193 578		203 082	396 660
6310	Felleskostnader - Felles				127 728	130 000	98 705	356 433
6320	Renovasjon, Vann og Avløp				450 000	480 000	550 000	1 480 000
6330	Vaktmester		160 000		311 223	340 000	300 000	1 111 223
6350	Heisdrift				27 694	250 000		277 694
6370	Brannsikring		50 000			10 000		60 000
6374	Grøntanlegg/Utemøbler				50 000	10 000	25 000	85 000
6380	TV/Internett				388 450	260 000	308 448	956 898
6450	Containerleie	12 000			25 000			37 000
6600	Rep/Vedlikehold		290 000		800 000	200 000	300 000	1 590 000
6701	Revisjon	55 000						55 000
6705	Regnskapsføring	200 000						200 000
6720	Juridisk bistand	100 000			50 000			150 000
6800	Rekvisita		5 000					5 000
6850	Utgifter styret	10 000				5 000		15 000
7400	Kontingent	3 000			5 100	5 000	5 400	18 500
7500	Forsikring	52 000	47 000		321 521	300 000	218 229	938 750
7720	Årsmøte	2 000						2 000
7770	Bankgebyrer	3 600	2 300					5 900
7780	Lettstyrt - portal	41 000						41 000
7790	Andre drifts- og vedlikeholdskostnader	4 000	20 000			20 000	50 000	94 000
	Sum Driftskostnader	**581 300**	**834 300**	**0**	**3 075 593**	**2 502 000**	**2 552 827**	**9 546 020**
	Driftsresultat	**-106 300**	**-140 700**	**75 000**	**-204 548**	**-28 372**	**90 265**	**-409 455**

Sameiet Agneslund

Sak 9

Valgkomiteens innstilling

for periode april 2024 – april 2025

Verv:	Navn:	Forvaltningsområde:	Velges/valgt:	For:
Styreleder	Arnfinn Esklid	A1	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Richard J. Eastgate	A4	Ny	2 år
Styremedlem	Jørn Gustavsen	A3	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Sverre M. Seiersted	N1 Banco	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Tom Røhne	N2 Røhne	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Sander Felberg	A1	Ny	2 år
Varamedlem	Ketil Taxt	A3	Gjenvalgt	2 år
Varamedlem	Lisbeth Hansen	A4	Gjenvalgt	2 år
Varamedlem	Morten Lundsrud	N1 Banco	Gjenvalgt	2 år
Varamedlem	Tom Lindberg	N2 Røhne	Gjenvalgt	2 år
Valgkomite	Knut Johansson	A3	Ikke på valg	1 år
Valgkomite	Tove Faye-Lund	A1	Ikke på valg	1 år
Valgkomite	Ingrid Sørum	A4	Ny	2 år

Samtlige av de innstilte personer er blitt forespurt og har sagt seg villige til vervene.

Knut Johansson | Richard J. Eastgate | Tove Faye-Lund

Valgkomiteen, Sandvika, 2. april 2024

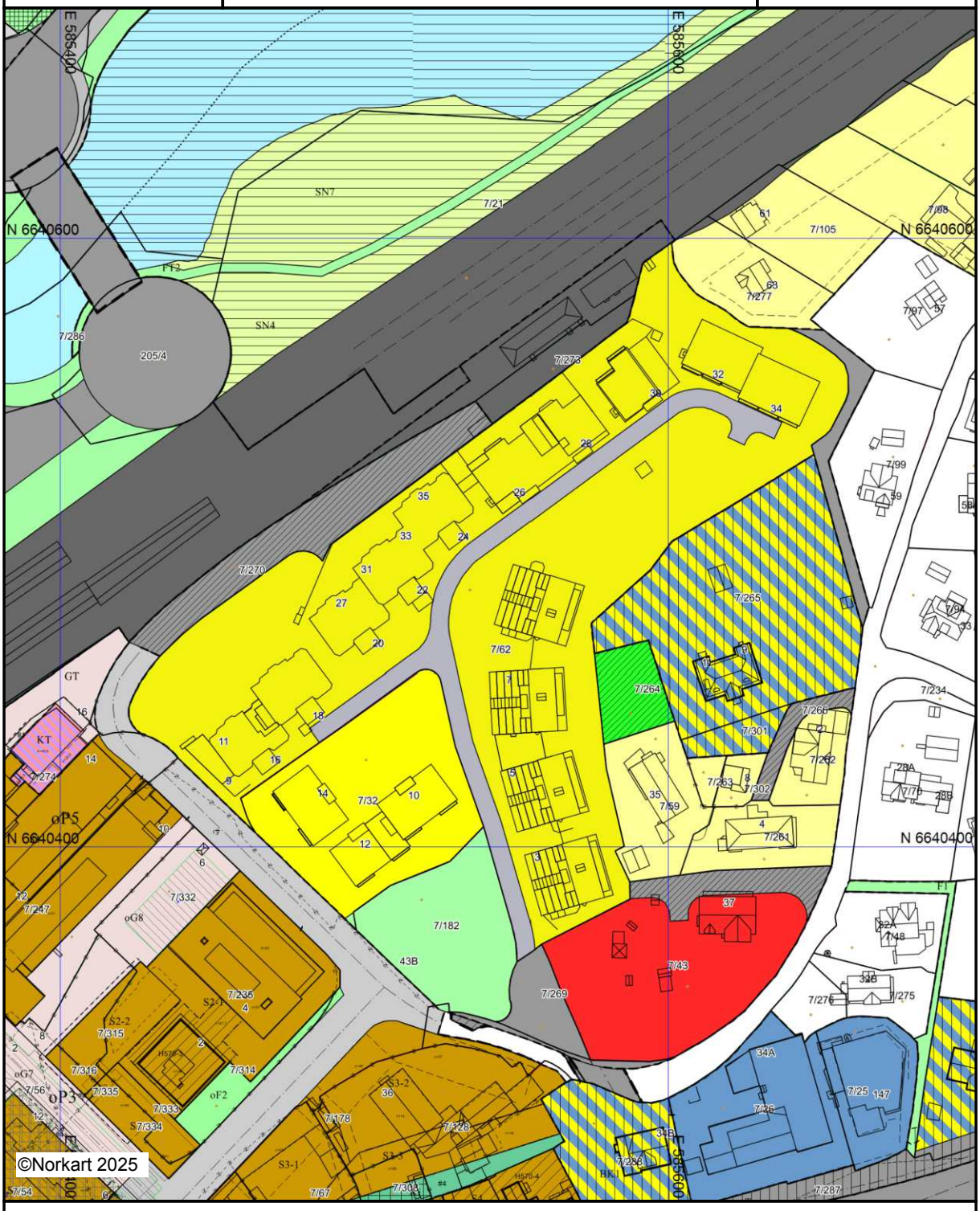
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 7/62/0/92
Adresse: Lychesvingen 18
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



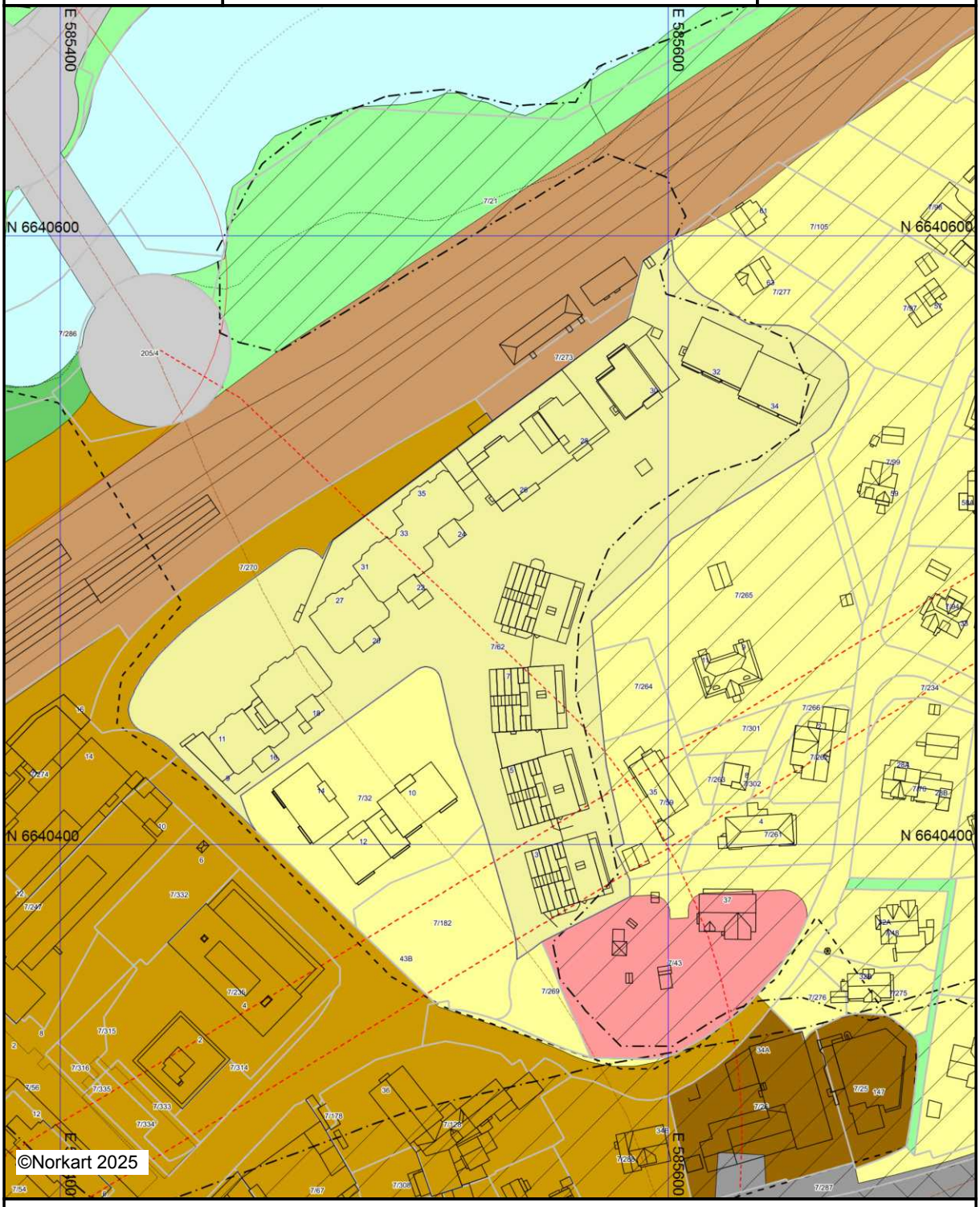
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/62/0/92
Adresse: Lychesvingen 18
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:2000

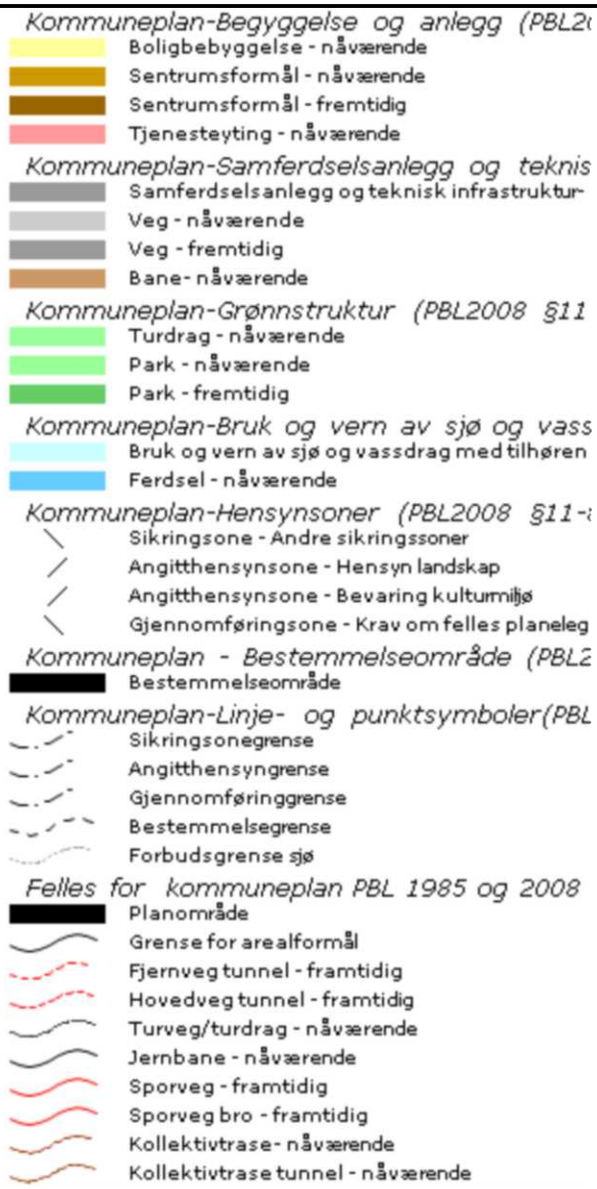
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



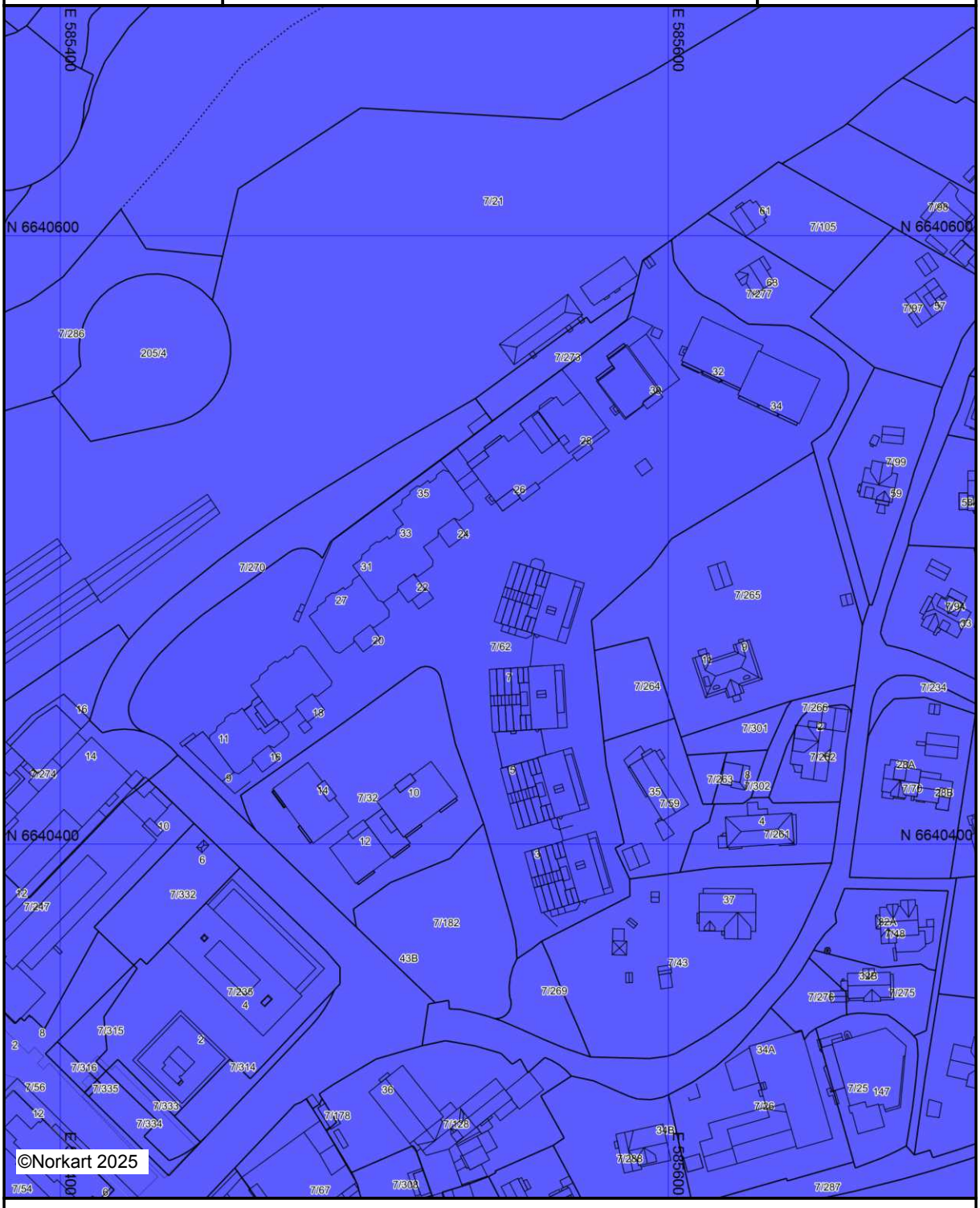
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/62/0/92
Adresse: Lychesvingen 18
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	92
Adresse	Lychesvingen 18, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 106 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 19 695 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 696 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende **Områdenavn** B1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973003)
Navn	SANDVIKSÅSEN, vestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8817/1973003.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 789 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 1 906 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1999018)
Navn	MALMSKRIVERVEIEN 20
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9163/1999018.pdf
Delarealer	**Delareal** 482 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 742 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	1990010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990010)
Navn	SANDVIKA ØST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	13.12.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9010/1990010.pdf
Delarealer	**Delareal** 390 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

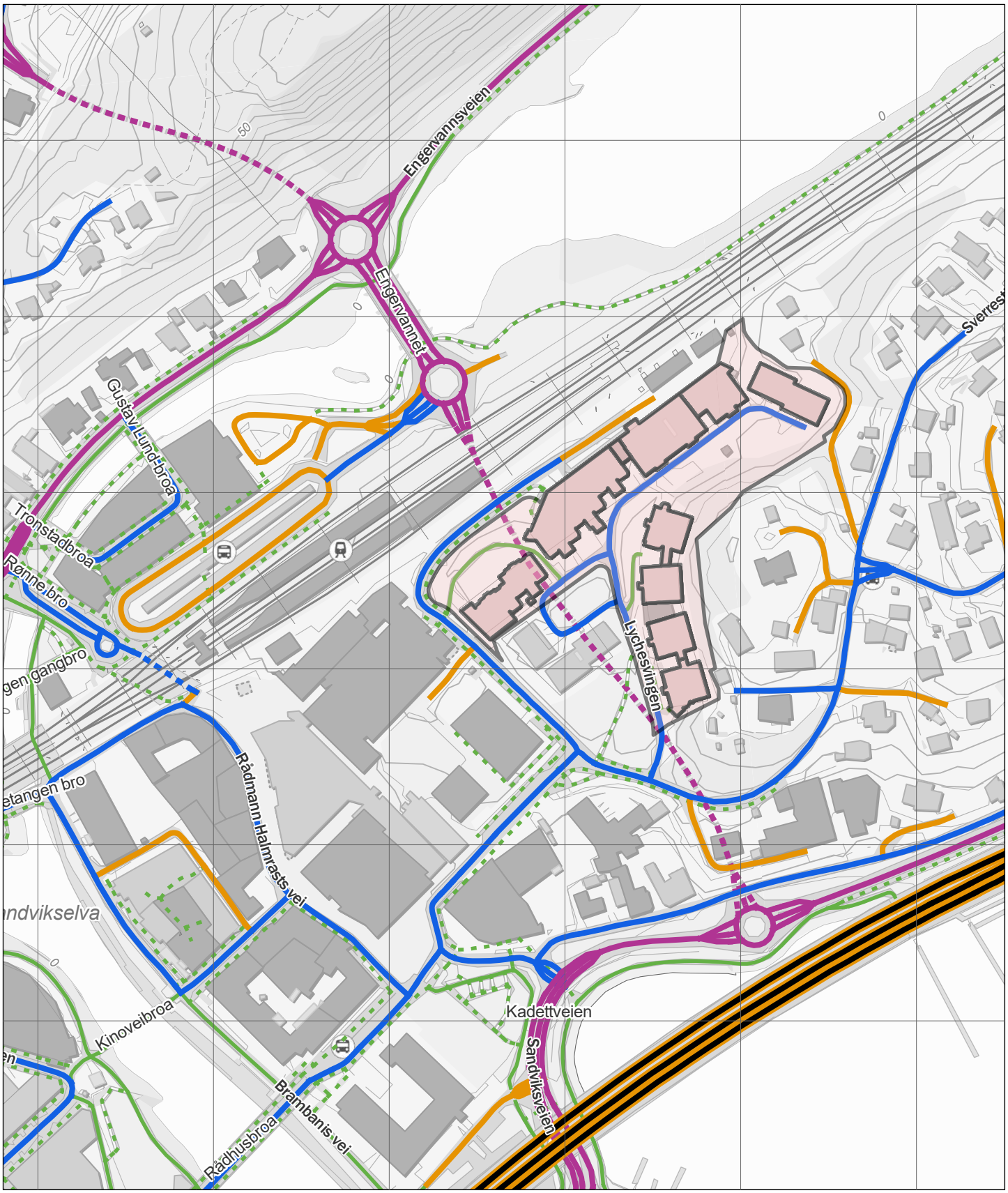
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/62/0/92
Adresse: Lychesvingen 18, 1337 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/03/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**7**	Bnr:	**62**	Fnr:		Snr:	**92**
Adresse:	**Lychesvingen 18, 1337 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
85/1199	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

PLAN OG UTBYGGING

181207/0009BK0380081

TOR ANDENÆS A/S, BYGGHOLT A/S
STRANDVN. 4

1324 LYSAKER

FLÅGAN, EILERT
BYGGHOLT A/S
BÆRUMSVN. 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 85-1199

Adresse: LYCHESVINGEN 16 - 18

Gnr: 7 Bnr: 62, 32 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 25.5.87

Arbeidets art: BLOKK MED 3 OG 4 ETASJER

Byggherre: TOR ANDENÆS A/S, BYGGHOLT A.S

Anmelder: THAMS OG GAARE

Ansvarshavende: FLÅGAN, EILERT

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 2/3-1989
For bygningssjefen

OLA LEIKAAS

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

12024

Skatteetaten

Dato
21.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 7 Bnr 62 Fnr 0 Snr 92

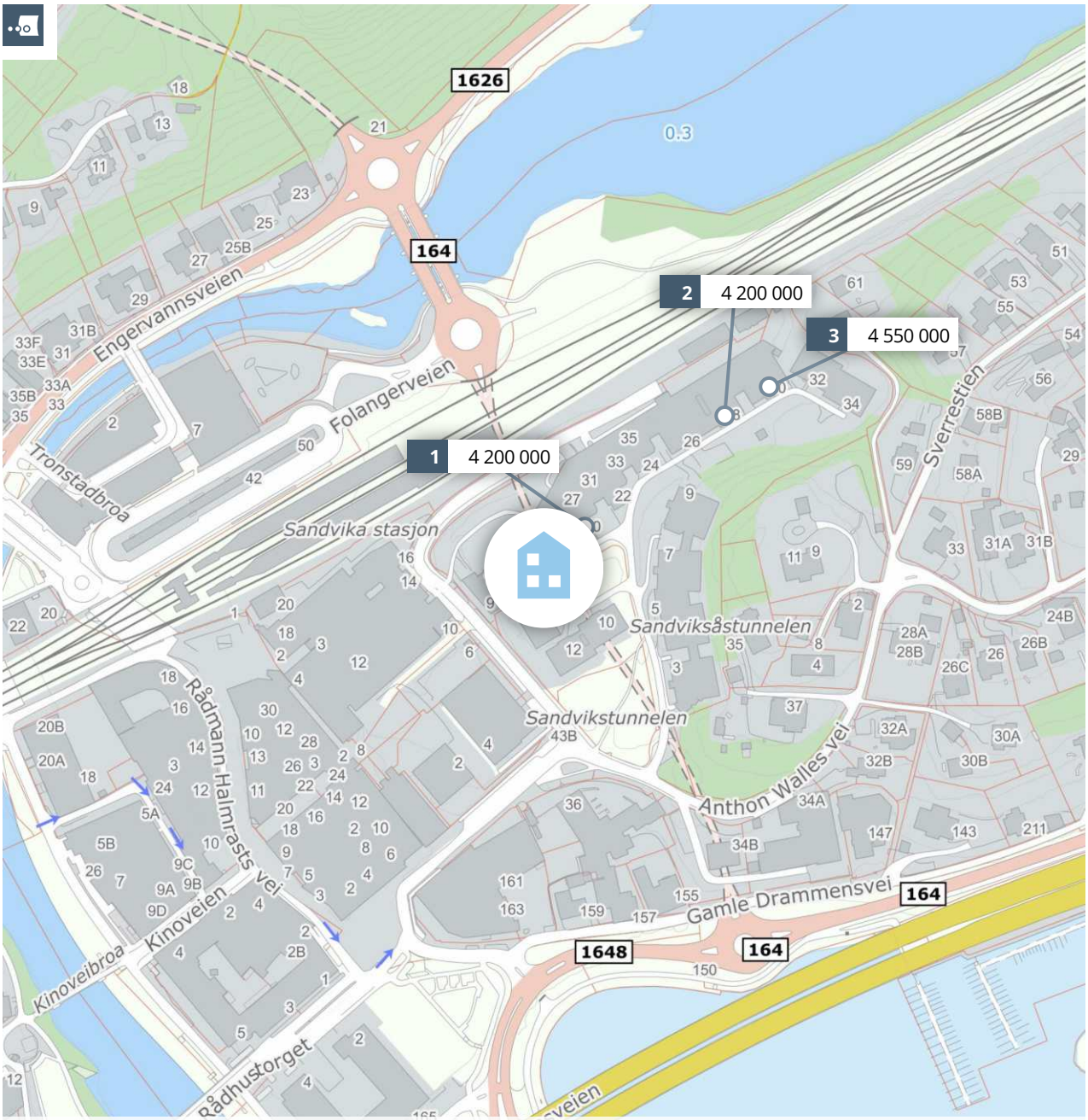
Eiendommens adresse:

Lychesvingen 18, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 123 970
Som sekundærbolig:	kr 4 495 878

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Meglers verdivurdering

LYCHESVINGEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lychesvingen 18, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 7 BNR 62 FNR 0 SNR 92 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 17

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	72 581
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

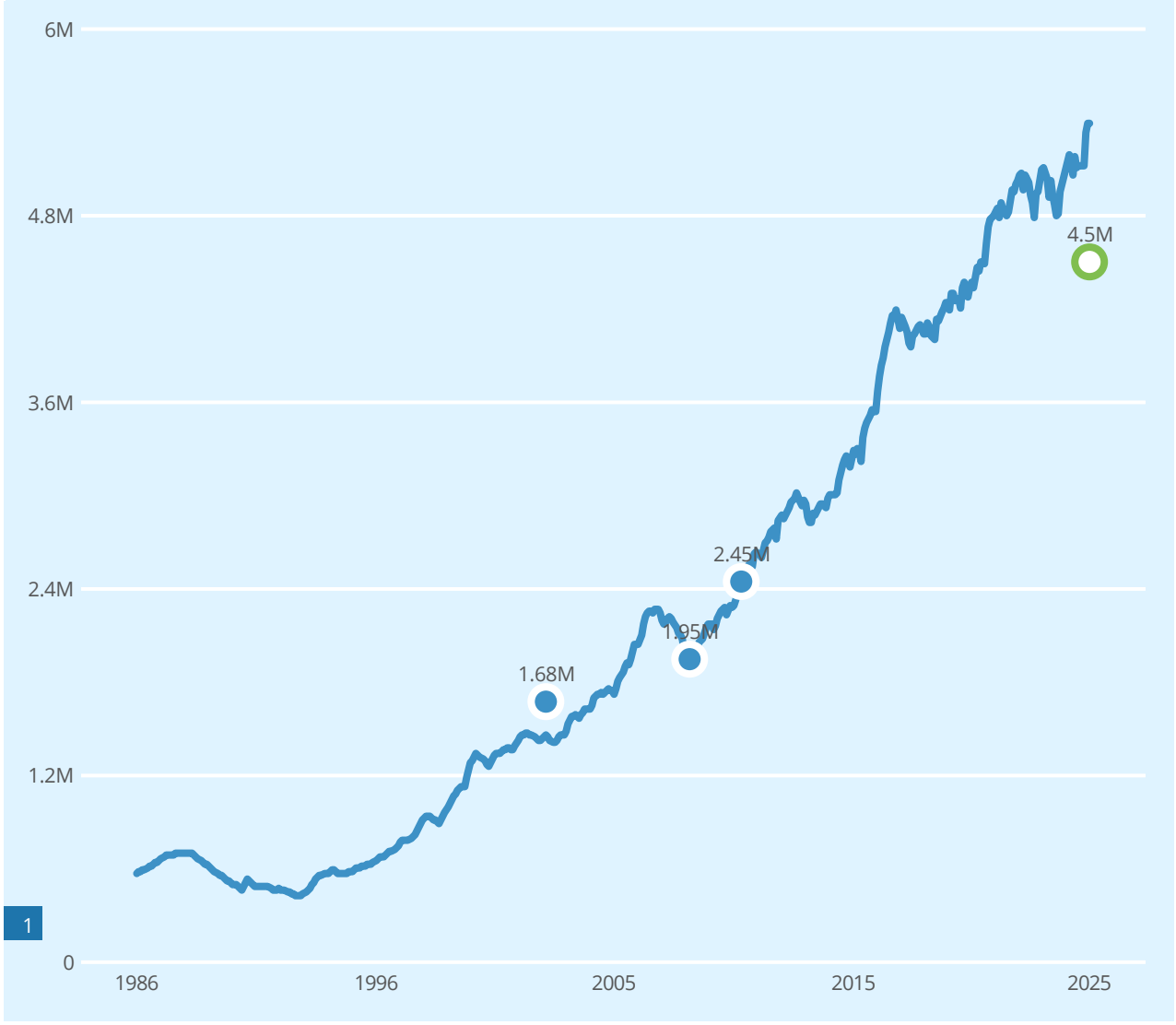
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lychesvingen 20 58 m² 1987		3. etg	1 sov	28.11.2023	4 390 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**72 414**
2	Lychesvingen 28 57 m² 1984		3. etg	1 sov	22.11.2023	4 350 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**73 684**
3	Lychesvingen 30 57 m² 1984		1. etg	2 sov	22.06.2023	4 890 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**79 825**

Fin 2-roms leilighet i 3. etasje. Utsiktsbalkong med gode solforhold. Stue/kjøkken i åpen løsning. Stort bad. Soverom m/ skyvedørsgarderobe. Inn- og kjellerbod. P-plass i felles garasjeanlegg. Frodig og skjermet fellesareal. Boligen ligger attraktiv til i et tilbaketrukket bomiljø med rolig atmosfære. Samtidig er det kun få min gange til off. kommunikasjon med hyppige togavganger, flytog og bussforbindelser. Nye Helgerudkvartalet vil inkludere hyggelige uteområder og butikker, kaféer, og spisesteder på gateplan. Lenger inn ligger Sandvika Storsenter og et rikt kulturtilbud med kulturhus, kino og bibliotek. Nærhet også til båthavn, kyststi og strender på Kadettangen/Kalvøya. Det er turvei rundt Engervannet, flott turterreng/løyper i marka, og få meter til treningssentre og idrettsanlegg.

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	
04.02.2011	15.02.2011	18.04.2011	2 250 000	2 450 000	0	2 450 000	2
16.01.2009	29.01.2009	19.03.2009	1 990 000	1 950 000	1 165	1 951 165	
12.03.2003	20.03.2003	30.04.2003	1 690 000	1 680 000	-	1 680 000	
22.06.1987		22.06.1987	-	690 000	-	690 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på standard, sammenlignbare leiligheter, ny leiligheter i sandvika, ikke heis mm.

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

Leiligheter til salgs i Sandvika-Valler 17 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 300 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i Sandvika-Valler 17 grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

9.6M
9.3M
9 003 000 Prisantydning i snitt
8 795 000 Salgspris i snitt
8.4M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

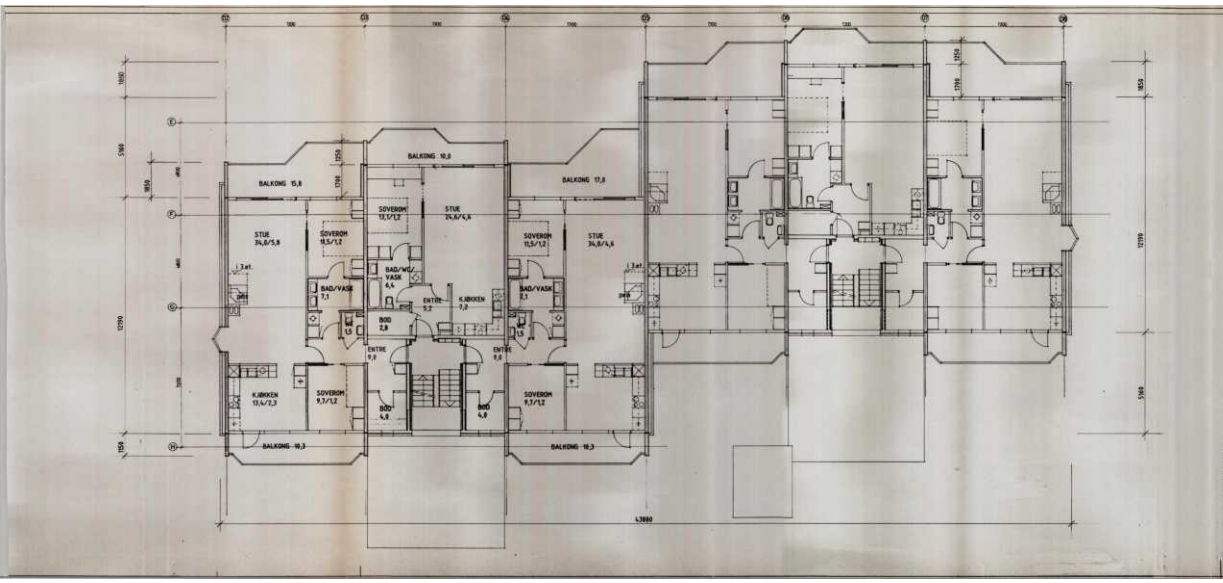
for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 395 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

75 284 Sandvika-Valler 17 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

72 581 Lychesvingen 18 Totalpris 4 500 000



BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
Dato 91-10-25
Mrk nr. 531

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Inn 1 09 - 25
Bilag nr. 1 i duplo
Protokoll 9 SEP 1985

A BYGGEMELDING 05.09.85

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT / TEGNING GJELDER
AGNESLUND LYCHESVINGEN 16-18
PLAN 2. OG 3.ETASJE

DATO 02.09.85
MÅL 1 : 100
TEGN.
TRAC.
KPR.

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jan Holt a.s.
Drammensveien 212 3061 Hvitsten
Telefon (032) 129880

ARKITEKTKONTORET THAMS OG GAARE
Drammensveien 6 0255 Oslo 2
telefon (02) 42 32 60 42 32 95
SAK 144

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGNTYPE	LØPENR.	REV.
	408.1			A-104	A

Lychesvingen 18

Nabolaget Sandvika - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km	
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km	
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi.. 192 elever, 13 klasser	13 min 1 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	9 min 0.8 km	
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandvika bussterminal Totalt 29 ulike linjer	4 min 0.3 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km	
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	6 min 3.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km	
Oslo Gardermoen	48 min	

BARNEHAGER

International Montessori barnehage... 23 barn	12 min 0.9 km	
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.1 km	
Damstua barnehage (1-4 år) 15 barn	14 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Joker Sandvika Stasjon	3 min
Kiwi Sandvika	4 min

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

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	4 min
Vitusapotek Stasjonen Sandvika	4 min
Sandvika Vinmonopol	6 min

SPORT

Sandvika stadion	8 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	18 min
Sandvika Trening	1 min
Mudo Sandvika	1 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

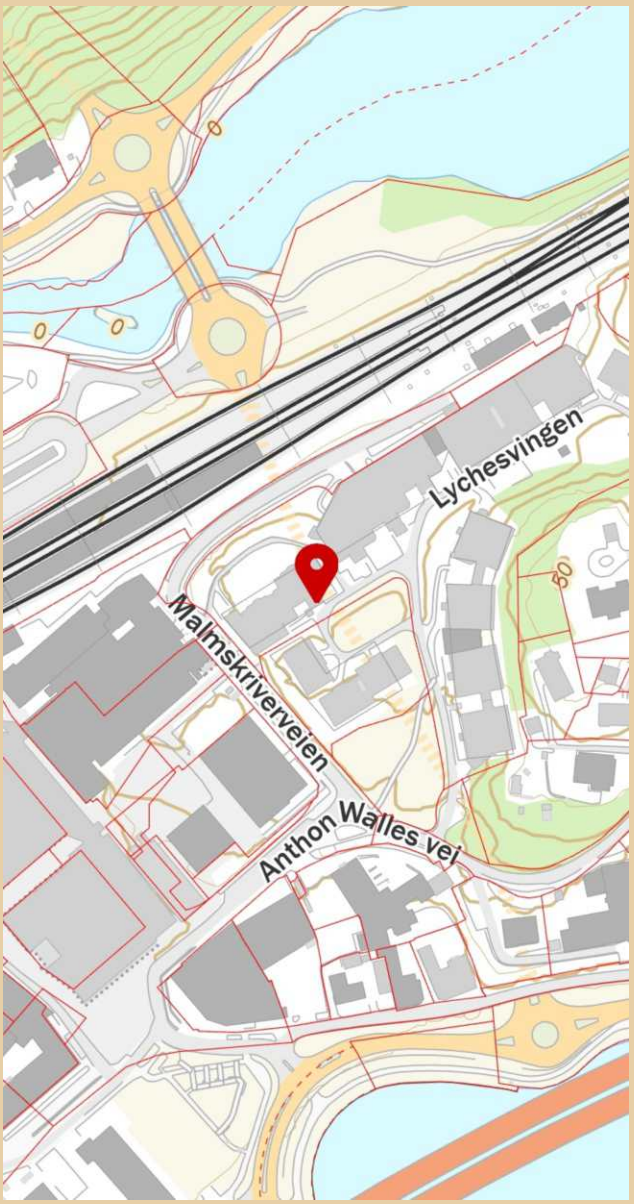
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

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:
Lychesvingen 18, 1337 Sandvika
Gnr. 7, Bnr. 62, Snr. 92, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250095

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

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

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
