PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

CLAUDE MONETS ALLE 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

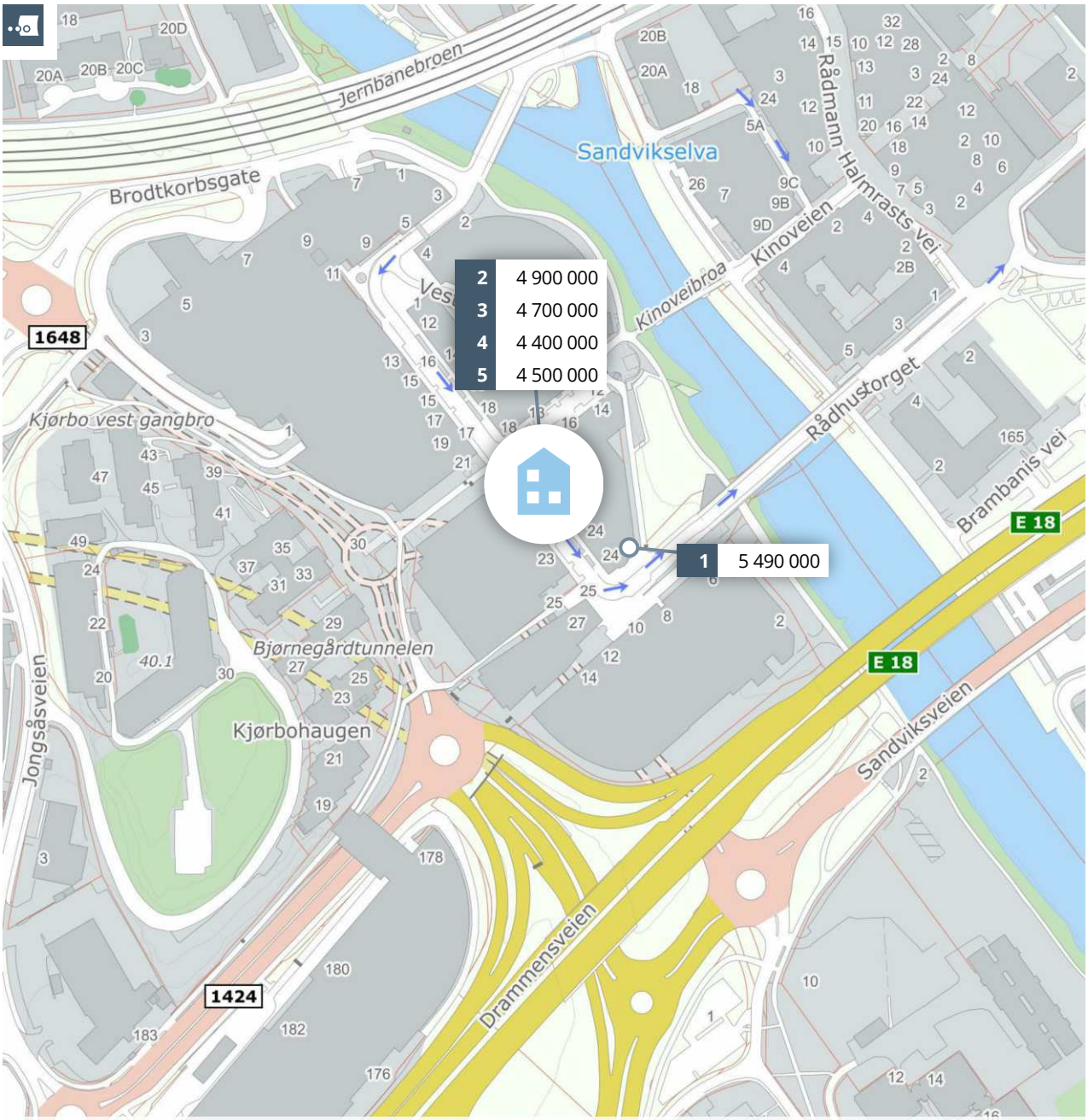
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CLAUDE MONETS ALLE 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 22.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Claude Monets alle 22, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 52 BNR 130 FNR 0 SNR 57 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 15

Verdivurdert til

4 750 000

0	4 750 000	93 137
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	2 925
Formue	24 583
Soverom	1
Etasje	4

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Arnold Haukelands plass 5 62 m² 1998 5. etg 1 sov	21.11.2024	5 490 000	**5 490 000**	0	5 490 000	**88 548**
2 Claude Monets alle 22 54 m² 1998 2. etg 2 sov	05.11.2024	5 200 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**90 741**
3 Claude Monets alle 22 55 m² 1998 5. etg 1 sov	14.04.2025	5 000 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**85 455**
4 Claude Monets alle 22 54 m² 1998 2. etg 1 sov	11.11.2024	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**81 481**
5 Claude Monets alle 22 50 m² 1998 5. etg 1 sov	07.05.2024	4 600 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**90 000**

- Leilighet i 4. etasje
- Heisadkomst
- Stue/kjøkken i åpen løsning
- Kjøkkeninnredning fra 2017
- Fransk balkong
- Stort soverom
- Innvendig bod
- Vannbåren radiator/gulvvarme
- Felles varmtvann
- Lave felleskostnader
- Ekstern bod i 4.etg
- Garasjeplass m/lader

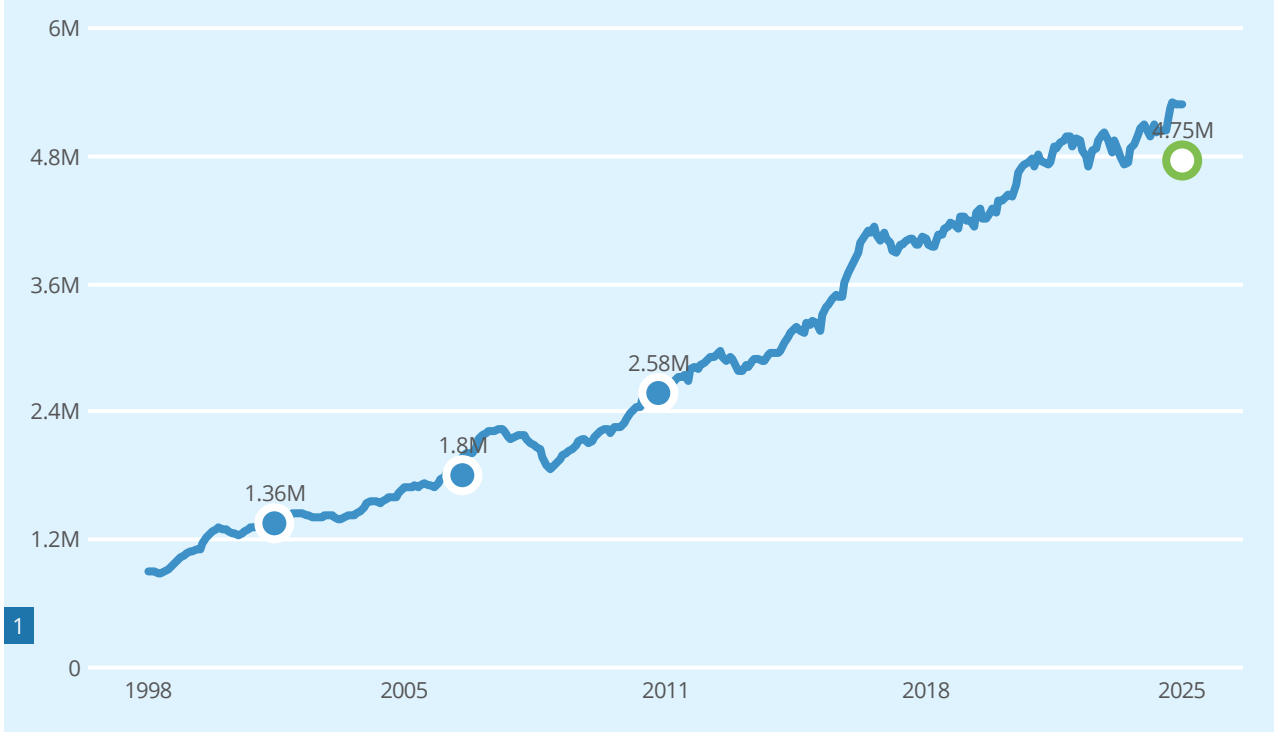
Leiligheten ligger attraktivt til i Sandvika sentrum, med 5 min gange til off kommunikasjon via buss, og tog/flytog med under et kvarters reisetid til Oslo. Direkte adkomst til storsenter og handlegater med kaféliv, restauranter og alt av kulturtilbud. Strandpromenaden tar deg ut til fjordidyllen ved Kadettangen og friområdene på Kalvøya, og det er gangavstand til treningssentre og diverse idrettsanlegg. Nærhet til turveier ved Tanum, badevann og skiløyper i marka, samt anlegg for svømming, alpint og golf.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.03.2017		06.03.2017	-	2 600 000	-	2 600 000	2
10.10.2011	18.10.2011	07.11.2011	2 290 000	2 575 000	3 751	2 578 751	
06.09.2006	15.09.2006	20.10.2006	1 850 000	1 800 000	-	1 800 000	
31.08.2001		12.10.2001	1 450 000	1 360 000	-	1 360 000	
10.05.1999		10.05.1999	-	830 000	-	830 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i Jong 15 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 763 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i Jong 15 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

7.0M
6.8M
6 675 000 Salgspris i snitt
6 514 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

93 137 Claude Monets alle 22
Totalpris 4 750 000

90 743 Jong 15 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

86 961 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Claude Monets alle 22, 1338 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 52, bnr. 130, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1726 **Referansenummer:** PZ1176

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.
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 1998. Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder følgende rom: Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Ekstern bod i samme etasje.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, fasader med teglstein.

Flatt tak i betongkonstruksjoner, ukjent taktekke.

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm fra byggeår.

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

Fransk balkong. Rekkverk i stål ca 96 cm høyde.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, vinylbelegg og fliser.
Overflater vegger med: Malte plater, laminerte plater, malt betong og fliser.
Overflater tak med: Malt betongelementer og glatte malte overflater.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte kompaktdører.

Det er montert garderobeløsning.
Det er montert portelefon.
Det er montert solskjerming på vinduer i stuen
Det er montert opplegg for internett.
Det er personheis i bygget.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Plastsluk fra byggeår. Synlig belegg klemt i sluket.

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminerte plater.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i boden. Stoppekraner for varmt og kaldtvann er plassert i skapet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp i plast. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

Vannbåren gulvvarme på badet. Regulator er tilgjengelig via luke i boden. Vannbåren radiatorvarme forøvrig.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Fordelingstavle i felles strømmskap. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

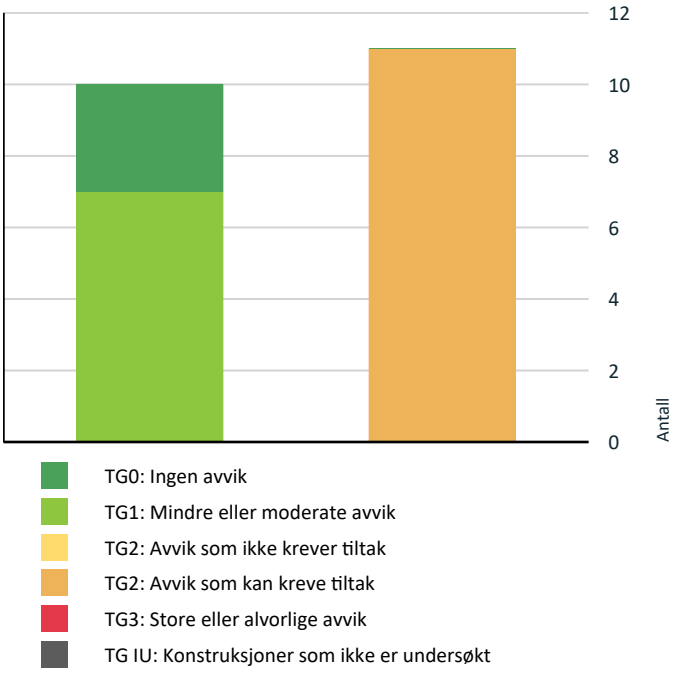
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger fra 1997.

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.

!	**Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdørene er tung å få i lukket/låst posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes justering på balkongdører og utbedring av åpne/lukke mekanisme.

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong. Rekkverk i stål ca 96 cm høyde.

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, vinylbelegg og fliser.
Overflater vegger med: Malte plater, laminerte plater, malt betong og fliser.
Overflater tak med: Malt betongelementer og glatte malte overflater.

Høyde mellom gulv og tak er 2,38 meter i stuen.

Det er observert riss/sprekk i veggflate på soverommet, dette ansees som normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 observert planavvik ca 25 mm på soverommet.

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.

Tilstandsrapport

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 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 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte kompaktdører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert en sprekk vertikalt i fuge i dusjen og flere riss i fuger i dusjen. Det er observert sprekk over døren i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Riss/sprekk i våsone er såpass stort at det bør foretas ytterligere undersøkelser og utbedring.

Riss forøvrig holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.

Dersom riss/sprekk er gjennomgående og membranen er skadet er det høy risiko for lekkasjer ut av rommet.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Tilstandsrapport

Det er målt fall under 1:50, 0,8 meter fra sluket.

Fallet/nivåforskjellen tilfredsstiller ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

Det er riss i fuger og bom i gulvfliser i våtsone.

Det er observert sprukket flis ved terskel.

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

Ved funksjonstest av dusjen renner noe vann gjennom overgang i dusjløsning og vann blir stående på gulvet etter endt bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Synlig belegg klemt i sluket.

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

Det ser ut til å være brukt gulvbelegg som tettesjikt under fliser, dette avviker fra anbefalt løsning og kan føre til at fliser løsner og har økt risiko for lekkasjer ved passert brukstid.

Det mangler stakeskrue i sluket.

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

Normal brukstid for vinylbelegg er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bunnlist i dusjen er noe liten for selve dusjvegger og dersom listen skal stoppen vannet, lukker ikke dørene ordentlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å rette avviket må bunnlisten skiftes. Dersom ikke bunnlist skiftes vil det ofte bli vått på gulvet utenfor dusjsonen.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Soverom.) Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser RF 40%, temp 21 grader. Dette ansees som tørt. Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminerte plater.

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

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i boden. Stoppekraner for varmt og kaldtvann er plassert i skapet.

Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskapet er av eldre type og er ikke tett. Ved lekkasker vill vann renne ut av skapet.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Fordelerstokk bør plasseres i vannsikkert skap. Ved utett skapløsning for fordelerstokker er det forhøyet risko for vannskader ved eventuelle rørbrudd.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Hovedstamme for avløp i plast. 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.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på badet. Regulator er tilgjengelig via luke i boden. Vannbåren radiatorvarme forøvrig.

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

Det foreligger ingen service historikk eller dokumentasjon på ettersyn.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Service/kontroll bør gjennomføres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Fordelingstavle i felles strømmskap. 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998 Oppgradert av eier selv som er elektriker i 2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider i 2017 er utført av eier selv, som opplyser at han er utdannet elektriker.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider fra 2017.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Eier opplyser at det har vært utført tilsyn, men ingen dokumentasjon på dette er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det meste av boligens elektriske anlegg er fra byggeår. Eier opplyser å ha utført diverse arbeider selv i 2017. (Han opplyser å være utdannet elektriker.) Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, arbeider i 2017 eller avsluttet tilsynsak. Kontroll med tilhørende retting anbefales.

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

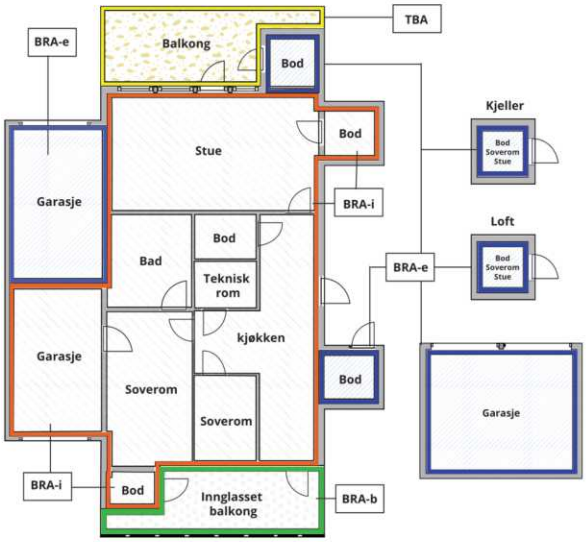
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	51	4		55	
SUM	**51**	**4**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Bod, Bad, Soverom, Stue/kjøkken m/spiseplass	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 1997.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	2

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Truls Ystebø Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	130		57	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Claude Monets alle 22

Hjemmelshaver
Hagen Truls Ystebø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Bod

Eksten bod i 4. etasje på 4,4 m2

Parkering

Parkering i felles garsjeanlegg. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Eier	12.05.2025	Spørsmål om el-anlegg besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	23.09.1997	Byggemeldt plan 4. etasje.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	15.05.2025	
3	15.05.2025	Korrigert etter oversendte tegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PZ1176

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.
7250192

Selger 1 navn
Truls Ystebø Hagen

Gateadresse
Claude Monets alle 22

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1338

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 82406184

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

Beskrivelse: Det er sprekker på noen fliser, samt noe dårlige fuger mellom fliser.

Document reference: 7250192

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert nytt inventar i 2017, samt nytt blandebatteri i dusj.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sølvkre/skjeggkre - observert en om gangen på bad fra tid til annen.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: i 2017 ble alle stikkontakter, lysbrytere og dimmere byttet til elko plus av huseier (elektriker)

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: Ble utført kontroll av el-anlegget 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sameiet la opp elbil-anlegg i garasjen i 2020. Det står da en egen lader på tilhørende parkeringsplass.

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

Beskrivelse: Det ble montert nytt kjøkken i 2017.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250192

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 7250192

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250192

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Hagen	81c7c12ec11a73c1adffa5ce5d8159c2e822d339	12.05.2025 11:27:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250192

- 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

Claude Monets alle 22

Nabolaget Sandvika - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km	
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km	
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	4 min 2 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	12 min 1 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min 0.5 km	
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandvika storsenter i Claude Monet... Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.5 km	
Gjettum Linje 3	11 min 3.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 15.3 km	
Oslo Gardermoen	47 min	

BARNEHAGER

International Montessori barnehage... 23 barn	7 min 0.5 km	
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	13 min 1.1 km	
Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	14 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandvika	2 min
Meny Sandvika Storsenter	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	2 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	2 min
Sandvika Vinmonopol	6 min

SPORT

Sandvika stadion	8 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	16 min
FitnessRoom Sandvika	4 min
SATS Sandvika	5 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

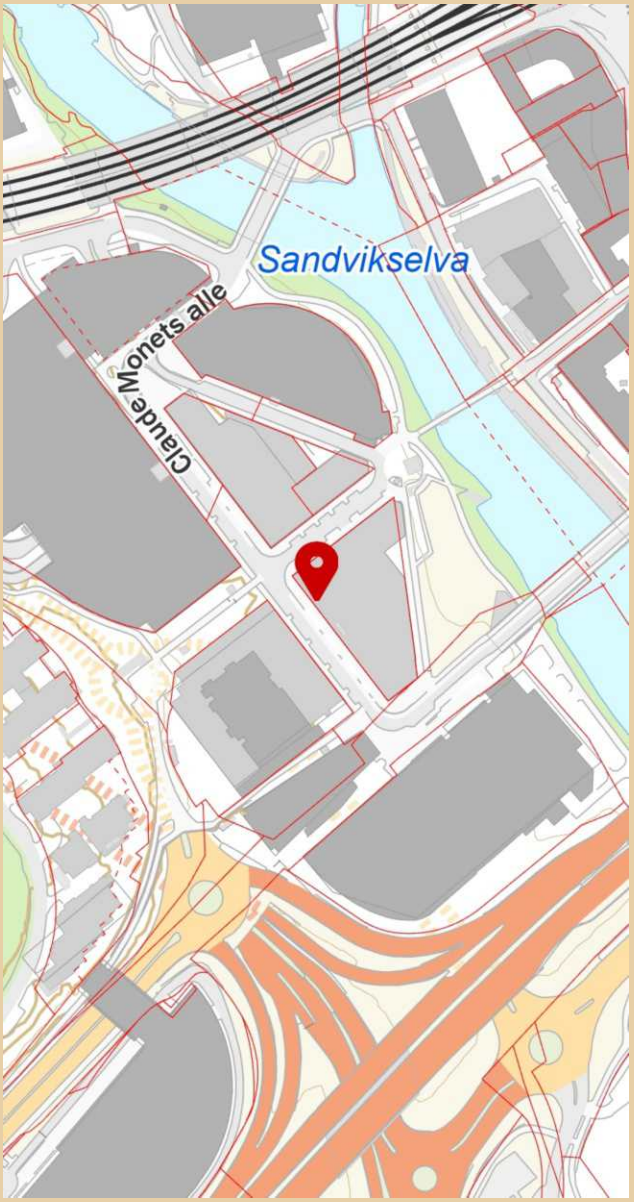
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

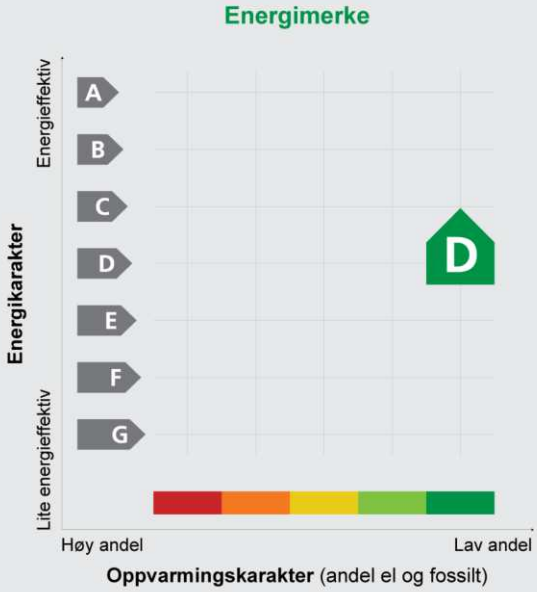


FINN

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

ENERGIATTEST

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



Eier	Per Landberg
Innmeldt av	Maren Nordbekk

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

1810 Sameiet Parkgården

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2024

Tekst	BO1810	NÆ1810	GA1810	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	4 808 158	1 208 828	3 000	6 019 986
Ladeinntekter EL-bil	18 896	0	0	18 896
Andre inntekter	32 888	207 428	0	240 316
SUM DRIFTSINNTEKTER	**4 859 942**	**1 416 256**	**3 000**	**6 279 198**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	-22 560	0	0	-22 560
Styrehonorar	-160 000	0	0	-160 000
Revisjonshonorar	-10 433	-2 943	0	-13 376
Forretningsførerhonorar	-142 365	-40 154	0	-182 520
Konsulenthonorar	-2 043	0	0	-2 043
Drift og vedlikehold	-444 999	-348 453	104 215	-689 238
Forsikringer	-290 285	-70 498	-53 910	-414 693
Kommunale avgifter	-710 122	-55 643	0	-765 765
Energi/fyring	-1 255 727	-603 309	-53 020	-1 912 056
TV-anlegg/bredbånd	-318 209	0	0	-318 209
Andre driftskostnader	-414 308	-302 091	-5 512	-721 910
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-3 771 051**	**-1 423 091**	**-8 227**	**-5 202 369**
DRIFTSRESULTAT:	**1 088 891**	**-6 835**	**-5 227**	**1 076 830**

Tekst	BO1810	NÆ1810	GA1810	Sum
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
Finansinntekter	78 594	6 835	5 227	90 656
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**78 594**	**6 835**	**5 227**	**90 656**
RESULTAT	**1 167 485**	**0**	**0**	**1 167 485**

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PARKGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 981369548
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Kommunegården, møterom U2 C1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret forslår Geir Haug (styreleder) som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Haug er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitner ble Ragnhild Millert og Wolfgang Münch. foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 170.000

✓ **Vedtatt.**

7. Revidering av vedtektene

2 små forandringer av vedtektene;

§1 navneendring

§2 første ledd, presisering om lading o.l. på fellesarealer

Styrets innstilling
Styret anbefaler godkjenning av vedtektene.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner de reviderte vedtektene.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Takrehabilitering 2026

Sameiet er anbefalt å rehabilitere taket. Vi har hatt flere selskap til å vurdere dette gjennom over noen år og styret vurderer det nødvendig med renovasjon av dette.

Pris estimat for dette arbeidet er på 2,55 millioner og Selvaag Prosjekt er tiltenkt å bistå i prosjektering. Deres pris er medtatt i beløpet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å rehabilitere taket i 2026.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å inngå samspillavtale med Selvaag Prosjekt AS med intensjon om rehabilitering av taket sommeren 2026.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Bryne
Amalie Gullestad Lunde
Lars Nordheim

Valgt ved aklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Eivind Bryne
Amalie Gullestad Lunde
Lars Nordheim

Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:

Stein Ove Prestmo
Marie Fernholt

Årsmøte gir styret fullmakt til å utpeke nytt medlem i valgkomiteen om en av medlemmene trekker seg.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546131744

Dokument

1810 protokoll korrigert
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-07 14:00:30 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2025-05-07 20:48:38 CEST (+0200)

Underskriverne

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369
Signert 2025-05-07 14:00:31 CEST (+0200)

Geir Haug (GH)
geir.haug@miranda.no
+47 92228288
Signert 2025-05-07 14:15:44 CEST (+0200)

Ragnhild Millert (RM)
rhmillert@gmail.com
+47 90194206
Signert 2025-05-07 20:48:38 CEST (+0200)

Wolfgang Münch (WM)
wolfgang.munch@gmail.com
+47 95763620
Signert 2025-05-07 14:14:26 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe

Deres ref.: 8446654 Vår ref.: 1810-1-057 Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkgården
Organisasjonsnr:	981369548
Seksjonseier:	Hagen, Truls Ystebø
Medeier:	
Leilighetsnummer:	057
Adresse:	Claude Monets Alle 22, 1338 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	52
Bnr.	130

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 925,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bilplass	367,00	
Fellesutgifter	2 558,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	707,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	24 582,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert på leilighet.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKGÅRDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt i ordinært sameiermøte 29.april 1999.

Revidert i årsmøtet 21.mars 2013.

Vedtekter
for
Sameiet Parkgården

Gnr. 52, bnr. 130 – Bærum Kommune

§ 1
Eiendommen, eierforholdet og formål

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

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

Sameiet består av tre deler:

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

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

§ 2
Organisering av sameiet, bruk og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3
Felleskostnader og panterett

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

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

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

disse balkongene.

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

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

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

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

§ 4
Forsikring

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

§ 5
Vedlikehold

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter for øvrig slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 7
Ventilasjon, el. strøm, fjernvarme og vann

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

Ventilasjon.

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

El. strøm, fjernvarme og vann.

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

§ 8
Garasjeanleggene

Eiendommens garasjeplasser er utskilt i fem seksjoner på følgende måte:

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

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

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

§ 9
Styre og styrets arbeidsoppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Årsmøte

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

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

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

På det ordinære årsmøtet behandles:

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

Årsmøtets vedtak fattes ved å legge seksjonenes eierbrøk til grunn.

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

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

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

§ 11
Habilitetsregler for årsmøte og styre

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

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

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

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

§ 13
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 14
Forståelse av vedtekter m.v.

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

****

Vedtatt endret på årsmøte 30.03.2004, 16.04.2008 og 07.05.2019

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1810
SAMEIET PARKGÅRDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKGÅRDEN

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Kommunegården, møterom U2 C1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Revidering av vedtektene
8. Takrehabilitering 2026
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKGÅRDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret forslår Geir Haug (styreleder) som møteleder.

Forslag til vedtak
Geir Haug er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1810 Årsrapport.pdf
2. Revisjonsberetning_1810.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170.000

Sak 7

Revidering av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

2 små forandringer av vedtektene;

§1 navneendring

§2 første ledd, presisering om lading o.l. på fellesarealer

Styrets innstilling
Styret anbefaler godkjenning av vedtektene.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner de reviderte vedtektene.

Vedlegg
3. Vedtekter Parkgården revidert 06.05.2025.pdf

Sak 8

Takrehabilitering 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet er anbefalt å rehabilitere taket. Vi har hatt flere selskap til å vurdere dette gjennom over noen år og styret vurderer det nødvendig med renovasjon av dette.

Pris estimat for dette arbeidet er på 2,55 millioner og Selvaag Prosjekt er tiltenkt å bistå i prosjektering. Deres pris er medtatt i beløpet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å rehabilitere taket i 2026.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å inngå samspillavtale med Selvaag Prosjekt AS med intensjon om rehabilitering av taket sommeren 2026.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Amalie Gullestad Lunde

  Representant for næring.
- Eivind Bryne

  Nytt medlem for 2 år.
  Oppgang AHP.
- Lars Nordheim

  Gjenvalg for 2 år.
  Oppgang CMA

Vedlegg

1. valgkomiteen_innstilling_1.pdf

SAMEIET PARKGÅRDEN

Styrets årsberetning for 2024

1. Styrets sammensetning

Funksjon	Navn	Valgt for	Fra seksjon
Styreleder	Geir Haug	2 år i 2024	Bolig
Styremedlem	Lars Norheim	2 år i 2023	Bolig
Styremedlem	Egil Noreen Moen	2 år i 2024	Bolig,
Styremedlem	Stein Ove Prestmo	2 år i 2023	Bolig
Styremedlem	Line Victoria B Røstgård		Næring

Forretningsfører har vært Obos Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Knut Thorseth.

2. Styrets aktiviteter

Alle styremedlemmer har hatt egne arbeidsområder med ansvar for gjennomføring og oppfølging. Det har gjennom året vært 9 fysiske styremøter, samt mye mail korrespondanse og beslutninger.
Styrets viktigste oppgaver foruten daglig drift og økonomioppfølging, er planlegging og oppfølging av gårdens vedlikehold.
Etter modernisering av de 3 heisene til boligdelen har det bidratt til mindre feil og dermed mindre kostnader.
Inngangsport i garasje anlegget i U1 ble byttet i 2023, men det var da en stor åpning under porten som medførte stort varmetap. Denne åpningen har blitt tettet og vifte fungerende som luftport. Dette har bidratt til høyere temperatur i garasjene og ventilasjonsanlegg har foreløpig ikke stoppet opp denne vinteren.
Det er fortsatt ganske høye energikostnader, men noe lavere enn 2023.
Vi har i lengre tid hatt mindre lekkasjer i hagen og vi jobber med forskjellige løsninger for å løse dette. Vi har i noen år vurdert takomlegging om vi har blitt anbefalt at denne nå må gjøres, planlegges å gjøres i 2026. Vi har også i over ett år hatt forskjellige selskaper som har vurdert sprekk dannelser i dekket i U1, dette vil måtte utbedres og vil være en vesentlig kostnad. Porttelefonene i gården begynner og bli gamle og flere er ute av funksjon, det er innhentet flere tilbud og disse vil måtte byttes ut. I første rekke gjelder dette inngang CMA.
Vi hadde en stor vannlekkasje i desember 2024 i Kinoveien som beførte vannskader helt fra 6 etg. ned til U2, dette har beført til vesentlig merarbeid og vannskadene er under utbedring.

3. Årets resultat -

Årets resultat for sameiet er et overskudd på kr 906.641kr.
Flere vesentligste kostnader har blitt utsatt. Det innebærer at vedlikeholdskostnadene har gått en del ned, energikostnadene ble noe lavere samt at inntektene har økt noe.
Styret foreslår at sameiets overskudd overføres til annen egenkapitalen.

4. Sameiets økonomi

Sameiets egenkapital 31.12.2024 er kr 2.914.676 etter årets resultat.
Styret mener at egenkapitalen for sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

5. Planlagte utgifter i 2025 og 2026
Som nevnt i punkt 2 og i tidligere årsberetninger ser det ut som vi må sette av et betydelig beløp for fremtidig kostnader.
Vi har fortsatt problemer flere avløp som blir tette, primært av uriktig bruk.

6. Overdragelser
Det har vært 8 eierskifter i sameiet 2024. Ved overdragelse av leiligheter får alle nye seksjonseiere velkomstbrev med informasjon om sameiet og henvises til Vibbo og vår hjemmeside hvor de finner husordensregler og branninstruks samt skjema for bestilling av skilt til postkasser og ringeklokker. Tilsvarende informasjon gis også til nye leieboere i utleide leiligheter.
Vi ønsker de nye beboerne velkommen til Parkgården.

Sandvika, 23.03.2025

Styret for Sameiet Parkgården

Geir Haug Styreleder	Lars Norheim Styremedlem	Egil Noreen Moen Styremedlem

Stein Ove Prestmo Styremedlem	Line Victoria B.Røstgård Styremedlem

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6,019,986	5,772,694	5,971,220	6,804,095
Ladeinntekter EL-bil		18,896	19,250	25,000	25,000
Andre anlegg		0	36,204	40,000	40,000
Andre inntekter	3	240,316	604,505	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6,279,198**	**6,432,652**	**6,036,220**	**6,345,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22,560	-21,855	-22,560	-23,970
Styrehonorar	5	-160,000	-155,000	-160,000	-170,000
Revisjonshonorar	6	-13,376	-27,925	-19,978	-21,000
Forretningsførerhonorar		-182,520	-174,160	-182,868	-192,000
Konsulenthonorar	7	-2,043	-46,825	-31,250	-31,000
Drift og vedlikehold	8	-689,238	-1,770,936	-1,324,105	-919,076
Forsikringer		-414,693	-372,741	-391,000	-469,000
Kommunale avgifter	9	-765,765	-1,019,902	-1,176,000	-1,130,000
Ladekostnader EL-bil		0	-5,825	0	0
Energi/fyring	10	-1,912,056	-2,137,153	-1,993,400	-1,993,000
TV-anlegg/bredbånd		-318,209	-303,813	-303,000	-315,000
Andre driftskostnader	11	-721,910	-617,626	-702,315	-704,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5,202,369**	**-6,653,761**	**-6,306,476**	**-5,968,046**
DRIFTSRESULTAT		**1,076,830**	**-221,108**	**-270,256**	**901,049**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	90,656	59,729	62,000	62,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**90,656**	**59,729**	**62,000**	**62,000**
ÅRSRESULTAT		**1,167,485**	**-161,379**	**-208,256**	**963,049**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1,167,485	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-161,379		

Transaction 09222115557542084372 Signed GH, ENM, LPN, SOP

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		81,952	73,361
Forskuddsbetalte kostnader		441,005	407,232
Andre kortsiktige fordringer	13	470,260	614,414
Driftskonto OBOS-banken		1,665,394	1,249,714
Sparekonto OBOS-banken		636,083	0
Sparekonto i Nordea		48,755	67,863
SUM OMLØPSMIDLER		**3,343,448**	**2,412,584**
SUM EIENDELER		**3,343,448**	**2,412,584**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3,175,520	2,008,035
SUM EGENKAPITAL	**14**	**3,175,520**	**2,008,035**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63,409	65,482
Leverandørgjeld		104,519	305,851
Annen kortsiktig gjeld		0	33,216
SUM KORTSIKTIG GJELD		**167,928**	**404,549**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3,343,448**	**2,412,584**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 20.03.2025
Styret i Sameiet Parkgården

Geir Haug	Egil Noreen Moen	Lars Petter Norheim
Stein Ove Prestmo	Thea Amalie Lunde	

Transaction 09222115557542084372 Signed GH, ENM, LPN, SOP

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4,208,238
Felleskostnader næring	1,200,000
Bilplass	545,721
Leie av fellesanlegg, Global Connect AS	36,204
Leie uteareal	16,023
Bodleie	10,800
Parkering/garasje	3,000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6,019,986**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Portåpnere / nøkler	8,200
Avsetning, avregning energi 2024, Global Connect AS, ref. note 13	24,688
Avsetning, årsresultat avd. Næring, ref. note 13	207,428
SUM ANDRE INNTEKTER	**240,316**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22,560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22,560**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Transaction 09222115557542084372 Signed GH, ENM, LPN, SOP

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning/styremiddager for kr 6 220, jf. noten om andre

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 376.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2,043
SUM KONSULENTHONORAR	**-2,043**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22,789
Drift/vedlikehold VVS	-50,048
Drift/vedlikehold elektro	-50,103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15,196
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4,900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109,387
Drift/vedlikehold brannsikring	-75,007
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg. Fjernkjøling og Energima AS	-221,656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100,782
Drift/vedlikehold, Bærum Kommune	-17,884
Egenandel forsikring	-20,000
Reparasjon og vedlikehold annet	-1,487
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-689,238**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-370,954
Renovasjonsavgift	-394,811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-765,765**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-345,516
Fjernvarme	-1,330,789
Varmtvann/tappevann	-235,751
SUM ENERGI / FYRING	**-1,912,056**

Transaction 09222115557542084372 Signed GH, ENM, LPN, SOP

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10,000
Container	-262,491
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36,744
Annet driftsmateriale	-14,767
Vaktmestertjenester	-144,155
Renhold ved firmaer	-222,333
Andre driftskostnader	-1,338
Trykksaker	-1,205
Andre kostnader tillitsvalgte	-6,220
Andre kontorkostnader	-9,280
Kontingenter	-9,100
Bank- og kortgebyr	-4,278
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-721,910**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	40,206
Renter OBOS-banken AS, driftskto.	5,914
Renter OBOS-banken AS, sparekto.	8,370
Renter Nordea, sparekto	1,532
Renter Nordea (avsl. kto. 2024)	38
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	34,596
SUM FINANSINNTEKTER	**90,656**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Etterslep ifm. økning felleskostnader 2024, fakturert i 2025	106,744	
Erstatningsoppgjør skadesak, mottatt i 2025	129,100	
Elbil avregning desember, mottatt i 2025	2,300	
Avregning strøm 2024, Global Connect AS, faktureres i 2025	24,688	
Årsresultat 2024 avd. Næring, faktureres i 2025	207,428	
		470,260
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**470,260**

NOTE: 14
EGENKAPITAL

Sum egenkapital 01.01	2,008,035
Årets resultat	1,167,485
Sum egenkapital 31.12	**3,175,520**

Egenkapitalen tilhører Sameiet.

Transaction 09222115557542084372 Signed GH, ENM, LPN, SOP

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKGÅRDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKGÅRDEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VMEV3-UPC7E-2C164-1SHYT-N1FO6-F4JTP

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-28 15:24:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VMEV3-UPC7E-2C164-1SHYT-N1FO6-F4JTP

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.

Vedtekter
for
Sameiet Parkgården Sandvika

Gnr. 52, bnr. 130 – Bærum Kommune

§ 1
Eiendommen, eierforholdet og formål

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

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

Sameiet består av tre deler:

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

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

§ 2
Organisering av sameiet, bruk og råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende tilleggsdel. Alminnelige strømuttak i garasjer kan ikke brukes til ladning av EL-bil eller andre private eiendeler. Ved særskilt behov skal dette søkes om til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3
Felleskostnader og panterett

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

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

- Garasjeseksjonene skal kun belastes egne kostnader forbundet med drift, inklusive oppvarming, vedlikehold og andel forvaltning/forretningsførsel.

- Drift og vedlikehold av heiser skal kun belastes de deler av sameiet som benytter den enkelte heis.
- Drift og vedlikehold av trapper og fellesarealer som kun benyttes av bolig- eller næringsdelen, skal alene belastes denne part.
- Vedlikehold av balkonger/terrasser skal kun belastes de seksjonseiere som har tilgang til disse balkongene.
- Bolig- og næringsseksjonen forplikter seg til sin forholdsmessige andel av driftskostnadene ved servicegaten (som går under Claude Monets allé). Regulert ved egne avtaler med Veivesenet i Bærum Kommune.

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

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

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

§ 4
Forsikring

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

§ 5
Vedlikehold

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter for øvrig slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør fra forgreningspunktet i seksjonen og ledninger fra og med seksjonens sikringsskap
i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør til seksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 7
Ventilasjon, el. strøm, fjernvarme og vann

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

Ventilasjon.

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

El. strøm, fjernvarme og vann.

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

§ 8
Garasjeanleggene

Eiendommens garasjeplasser er utskilt i fem seksjoner på følgende måte:

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

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

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

§ 9
Styre og styrets arbeidsoppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Årsmøte

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

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

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

På det ordinære årsmøtet behandles:

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

Årsmøtets vedtak fattes ved å legge seksjonenes eierbrøk til grunn.

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

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

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

§ 11
Habilitetsregler for årsmøte og styre

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

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

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

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

§ 13
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 14
Forståelse av vedtekter m.v.

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

****

Vedtatt endret på årsmøte 30.03.2004, 16.04.2008, 07.05.2019 og 06.05.2025

Til årsmøte 2025 i Sameiet Parkgården

Innstilling fra valgkomiteen for boligdelens styrerepresentanter

Styreleder Geir Haug	Ikke på valg. Har vært styreleder siden 2020.
Styremedlem Egil Noreen Moen	Ikke på valg. Har vært varamedlem i 2018-2020. Styremedlem siden 2020.
Styremedlem Lars Nordheim	Stiller til valg for 2 år. Har vært styremedlem siden 2019.
Styremedlem Eivind Bryne	Stiller til valg for 2 år.

Geir Haug og Egil Noreen Moen bor i Kinoveien 14.

Lars Nordheim bor i Claude Monèts allè 22.

Eivind Bryne bor i Arnold Haukelandsplass 5.

Sandvika 07.04.2025

Eivind Bryne

Marie Fernholt

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 1810 **Selskapsnavn:** SAMEIET PARKGÅRDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

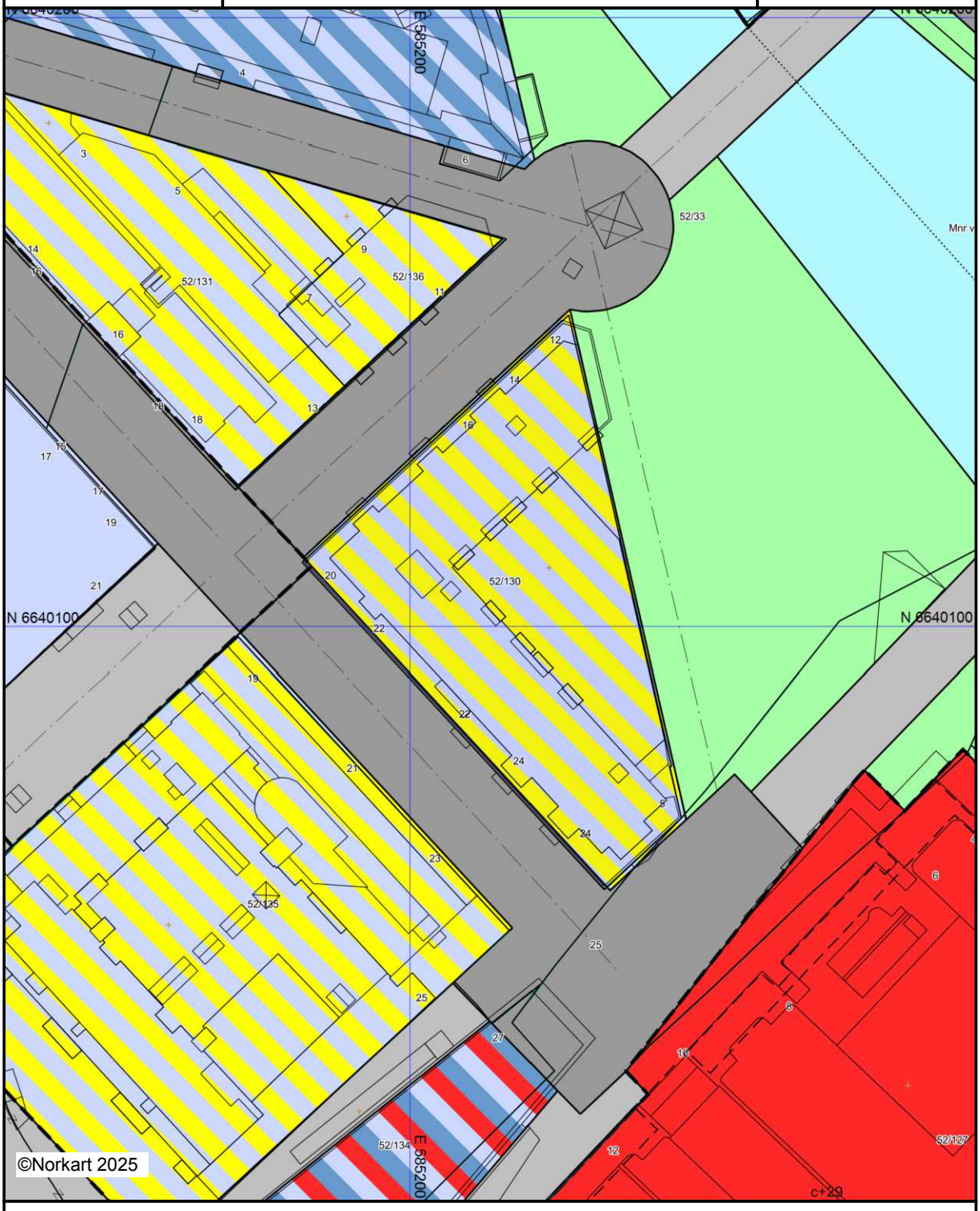
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 52/130/0/76
Adresse: Claude Monets alle 22
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Torg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

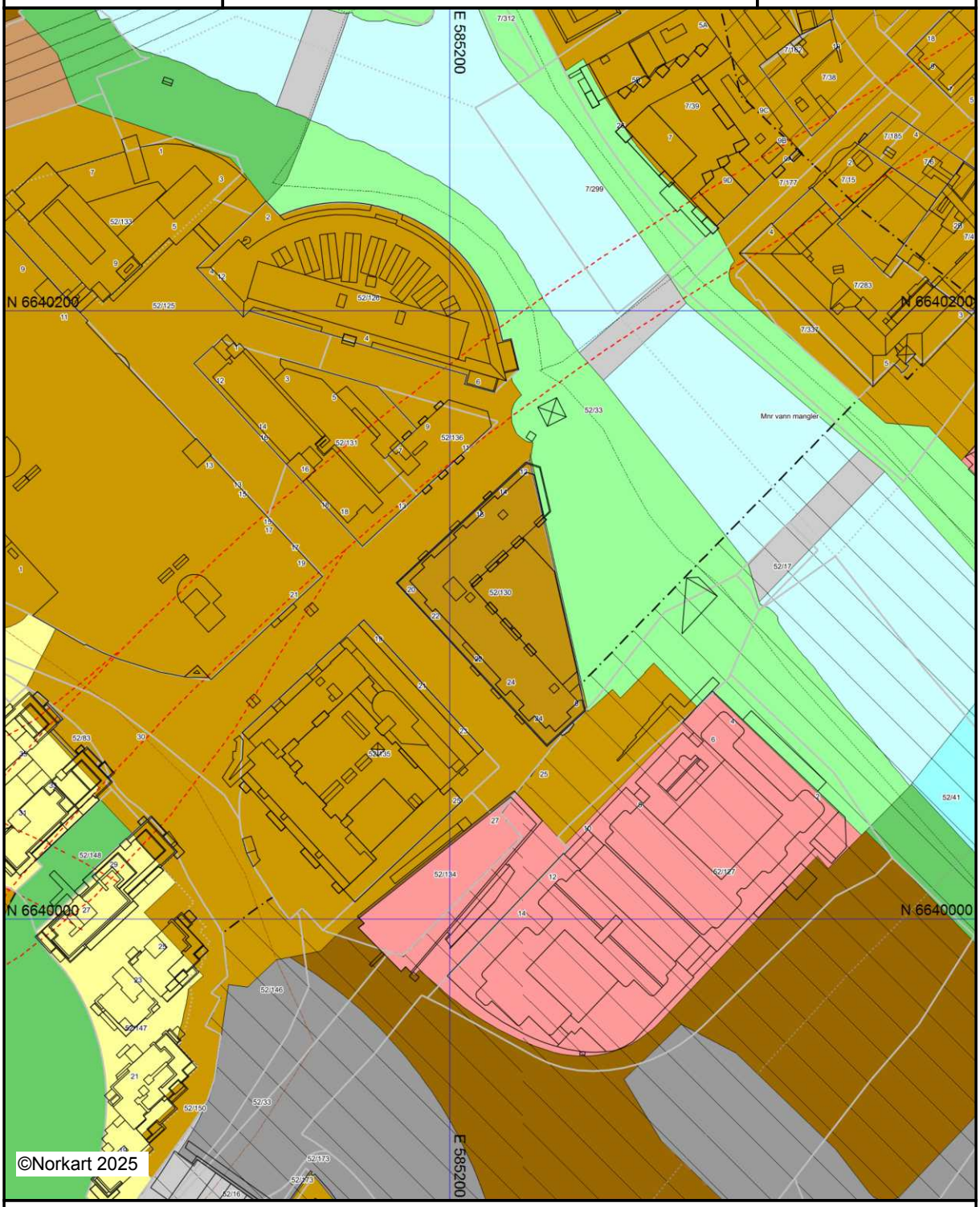
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/130/0/76
Adresse: Claude Monets alle 22
Utskriftsdato: 25.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



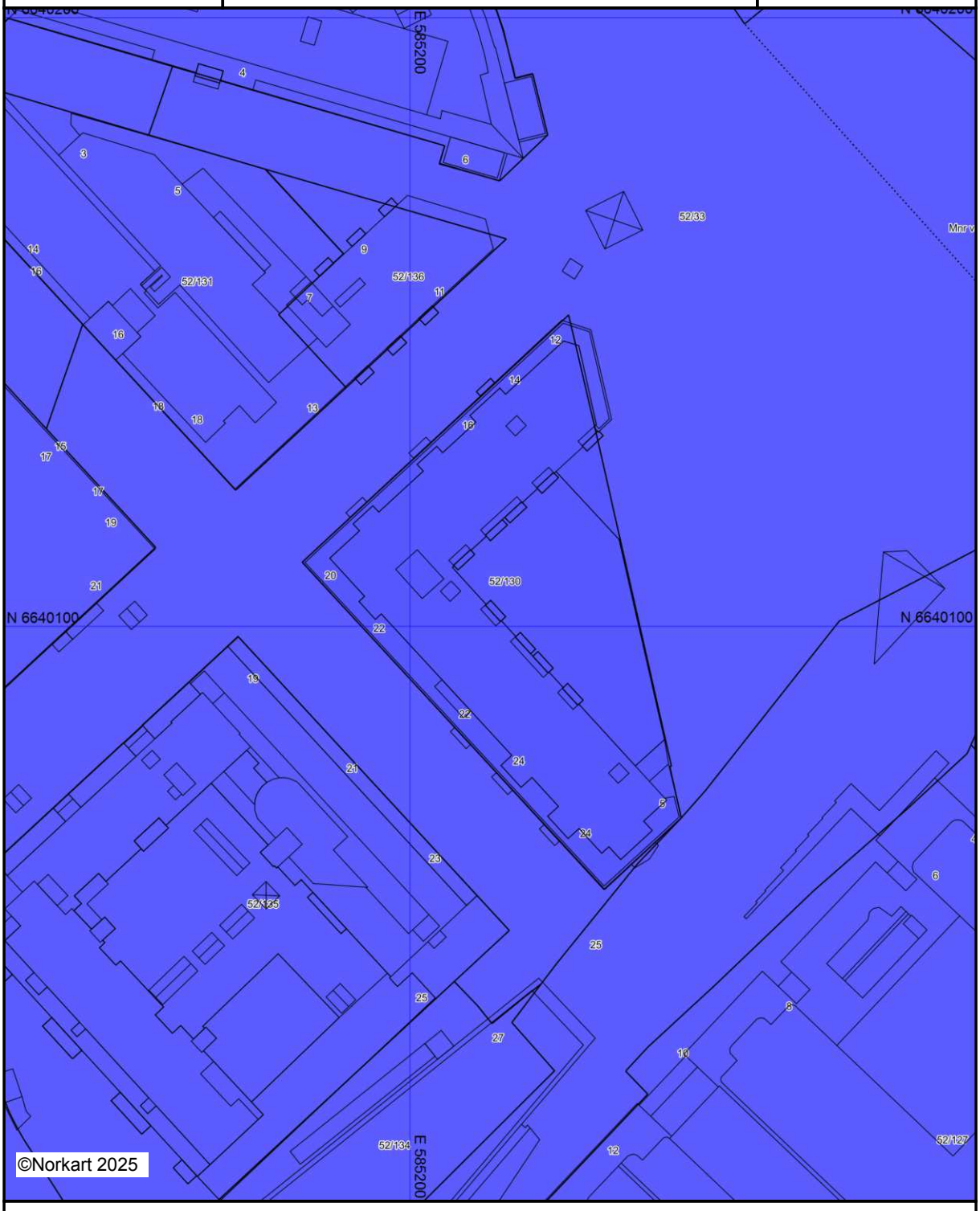
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 52/130/0/76
Adresse: Claude Monets alle 22
Utskriftsdato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 25.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	76
Adresse	Claude Monets alle 22, 1338 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

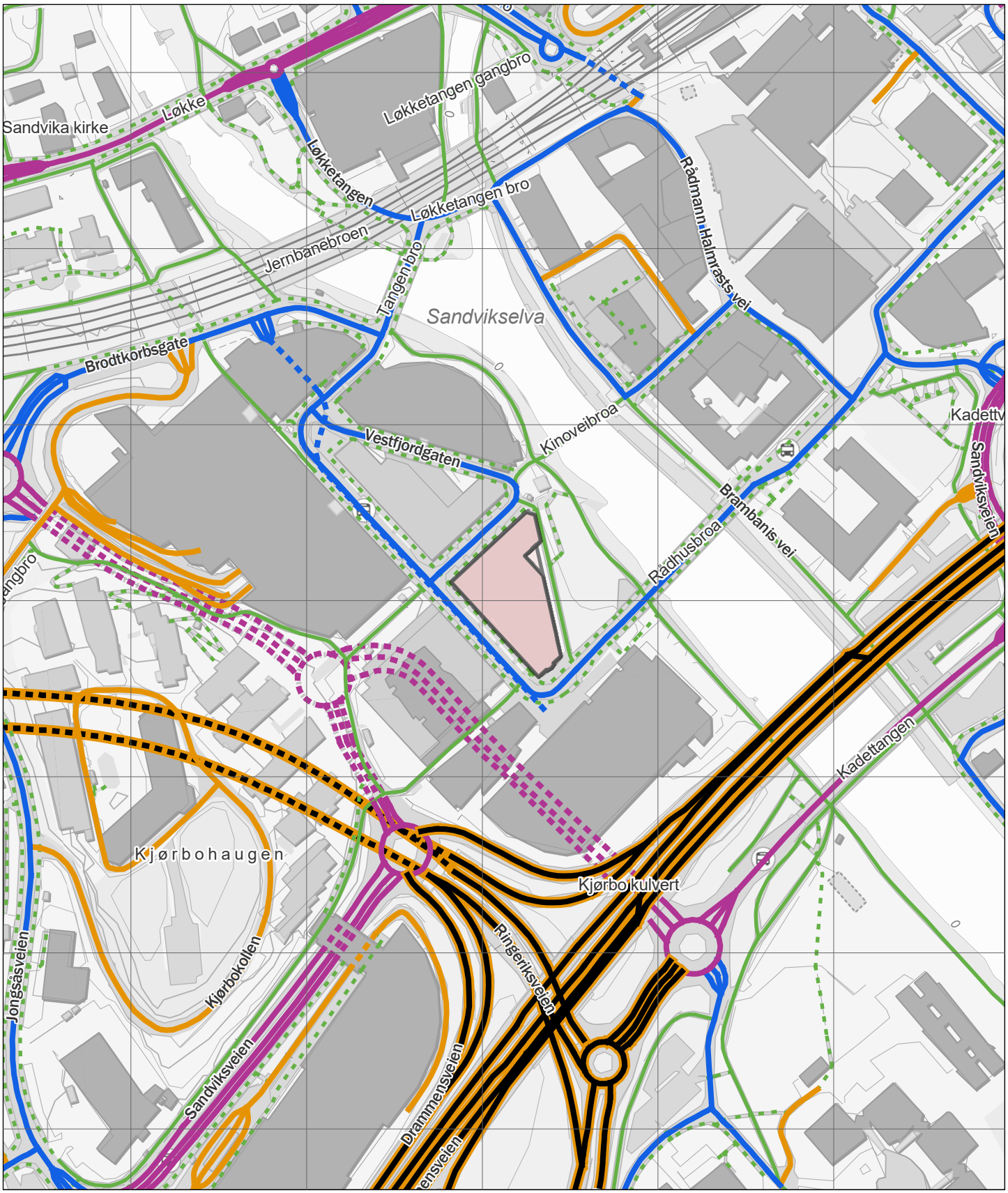
Id	1991032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991032)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9026/1991032.pdf

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

Vegstatuskart

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

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



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

Bærum kommune

VAledninger

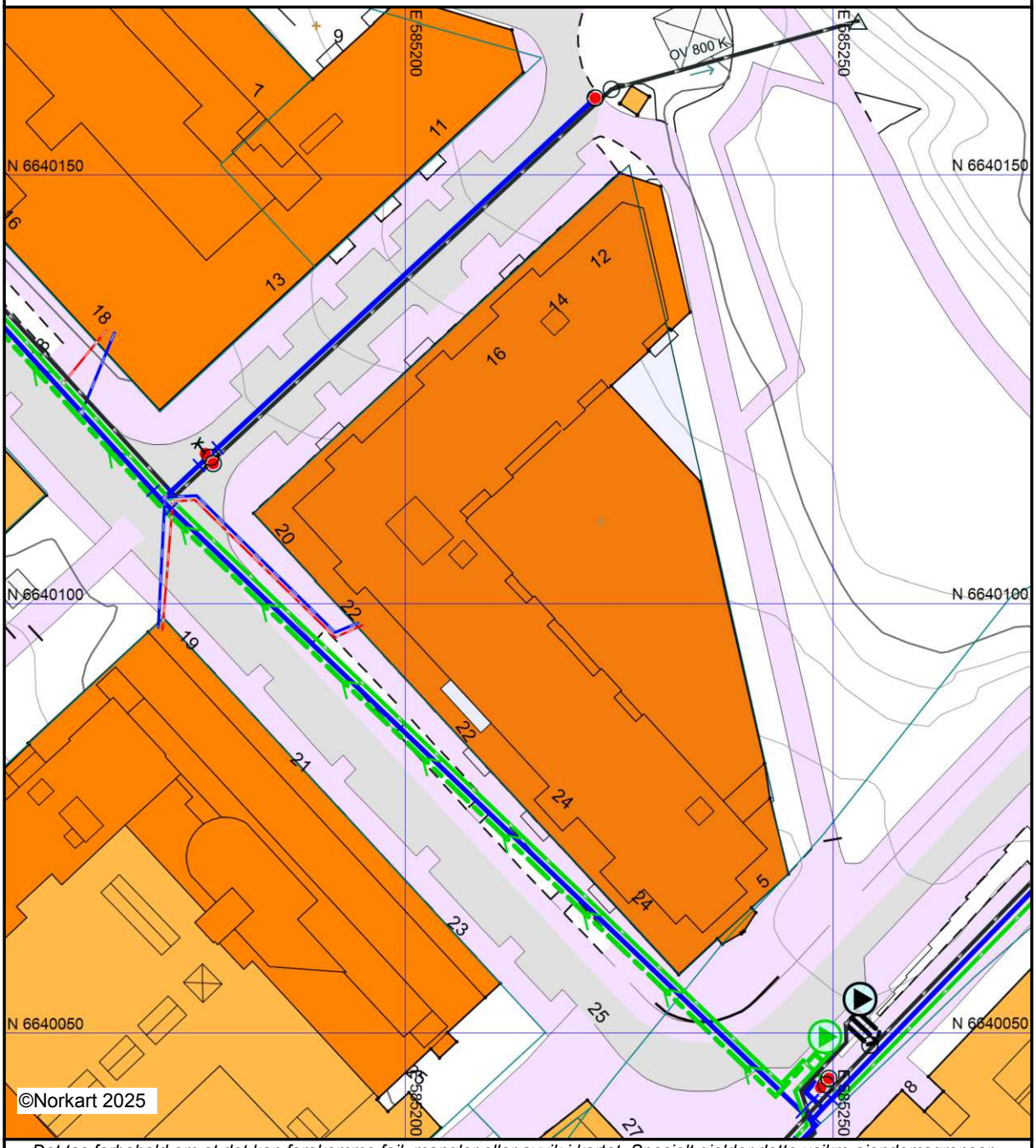
Eiendom: 52/130/0/76
Adresse: Claude Monets alle 22
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**52**	Bnr:	**130**	Fnr:		Snr:	**76**
Adresse:	**Claude Monets alle 22, 1338 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
96/2604	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

14040800098K0796261

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

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

EVENSEN, RAGNAR
POSTBOKS 81, LILLEAKER

0216 OSLO 2

HENRIKSEN, BJØRN

STORDAMVEIEN 46
0671 OSLO 6

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER FOR LEILIGHETER OPPGANG B.

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

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

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

1. Ventilasjonsanlegget må innreguleres og rapport sendes planseksjonen.

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

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

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

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

14040800898K879626Z

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Kjersti Nilsen
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

14040800029BK07962G4

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

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

EVENSEN, RAGNAR
POSTBOKS 81, LILLEAKER

0216 OSLO 2

HENRIKSEN, BJØRN

STORDAMVEIEN 46
0671 OSLO 6

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

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

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

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

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

1. Revidert takplan må innsendes.

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

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

4. Ventillasjonsanlegget må innreguleres og rapport sendes planseksjonen.

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

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

1404038B0B9BKB79B2965

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

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

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

9. Forskriftsmessig husnummer skilt må settes opp.

10. Toalett må tilkoples i leilighet C51

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

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

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

14. Alle tekniske innstallasjoner må ferdigstilles.

15. Alle utvendige arbeider og fasader må ferdigstilles

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

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

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

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

Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Kjersti Nilsen
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

Regnskapskontoret v/ Bye Andersen

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

RAGNAR EVENSEN
PB. 6607 ETTERSTAD

0661 OSLO

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHET C34 OG C62.

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

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

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

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

For Plansjefen

Gunvor Bjørnsen
Avdelingsleder

Kjersti Nilsen
Saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr: NO 935 478 716

Skatteetaten

Dato
13.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 52 Bnr 130 Fnr 0 Snr 57

Eiendommens adresse:

Claude Monets alle 22, 1338 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 025 750
Som sekundærbolig:	kr 4 103 001

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Claude Monets alle 22, 1338 Sandvika
Gnr. 52, Bnr. 130, Snr. 2 og Gnr. 52, Bnr. 130, Snr. 57, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250192

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian L. Eriksen

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

E-post: stianlomo.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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