

aktiv.

Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA

**Innbydende 3-roms seniorleilighet
(55+) i 6. etg med innglasset
balkong - Tilgang til servicesenter
- Garasje - Heis.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 32 555,-
Omkostn.: Kr 176 390,-
Total ink omk.: Kr 7 208 945,-
Felleskostn.: Kr 5 777,-
Selger: Brit Marie Helle
Knut Helle
Lars Hesselberg Helle

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 82/93 kvm
Tomtstr.: 4993 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 135
Snr. 39
Oppdragsnr.: 1115260045

Innbydende 3-roms seniorleilighet (55+) i 6. etg med innglasset balkong - Garasje - Heis.

Velkommen til Claude Monets Alle 21 presentert av Kristoffer Stormfelt v/ Aktiv Eiendomsmegling Bærum!

Denne 3-roms seniorleiligheten (55+) passer for deg som ønsker en sentral og komfortabel hverdag i et etablert og trygt bomiljø. I samme bygg finner du et servicesenter som tilbyr blant annet servering av måltider, samt tjenester som frisør og fotpleie.

Boligen fremstår lys og byr på gode kvaliteter som heis fra lukket garasjeanlegg, pene felles uteområder og sosiale soner hvor det jevnlig arrangeres aktiviteter for beboerne.

Boligen ligger sentralt i Sandvika med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Området er nylig oppgradert med nye byområder og fine rekreasjonsmuligheter langs sjøen.

- Seniorleilighet for deg over 55 år
- Servicesenter
- Heis
- Garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	67
Egenerklæring	85
Energiattest	90
Nabolagsprofil	148
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 6 kvm

BRA totalt: 93 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

6. etasje

BRA-i: 82 kvm Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

BRA-b: 6 kvm Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4993 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 4 993 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og består av et atrium med grøntarealer og hyggelig sittegrupper.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet i Sandvika sentrum med umiddelbar nærhet til alt det Sandvika kan by på av forretninger og servicetilbud, Sandvika Storsenter, kino, kulturhus, bibliotek samt hyggelige kaféer og spisesteder. Dagligvareforretninger som Rema 1000 og Meny finnes også i umiddelbar nærhet. Nede ved Sandvikselva er det en rekke restauranter og hyggelige uteserveringer langs elvepromenaden, som er oppgradert med gjestebrygger og pen nedtrapping mot vannet.

I gangavstand fra leiligheten har man Sandvika stasjon. Her er det jevnlig togavganger i retning Oslo og Drammen. Det tar rundt 15 minutter inn til Oslo S. Her er også avganger på flytoget ut til Gardermoen. Utenfor togstasjonen ligger Sandvika bussterminal med bussavganger til alle hjørner av Bærum og viktige tilstøtende

tettsteder. En rekke ladestasjoner for el-bil ligger i umiddelbar nærhet. Med kun få meter til påkjørselen til E18, er det ca. 15 min kjøretid inn til Oslo. Det tar i underkant en time å kjøre ut til Oslo Lufthavn (OSL).

Det er flotte turmuligheter i området og du kan ta deg en tur langs den nye brygga som går fra Sandvika sentrum og ut til Kadettangen. Fra Kadettangen har man Kalvøya som byr på både turstier, bademuligheter og mye mer! Sandvika gir umiddelbar nærhet til båthavner i Oslofjorden, og Kadettangen med nytt anlegg med badestrand, stupetårn, volleyballbaner og aktivitetsområde. Over Tanum gir Vestmarka tilgang til markavann, hytter og et flott nettverk av turstier og preparerte ski- og lysløyper.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- International Montessori barnehage
- Bjørnegårdssvingen barnehage
- Epleskogen barnehage

Barneskoler

- Jong skole
- Evje skole
- Blommenholm skole

Ungdomsskoler

- Norges Realfagsungdomsskole Sandvika
- Bjørnegård skole

Videregående skoler

- Sandvika videregående skole
- Valler videregående skole

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1998.

Boligblokk over 8 etasjer + kjeller og garasje. Blokken deles med et eldre senter som er driftet av Bærum kommune. Støpt såle fundamentert til fast fjell via pæler og

komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Utfyllende trevegger av lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og stedvis kledd med sementplater. Tilnærmet flatt tak, tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt. Vinduer med 2- lags glass fra byggeåret.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.02.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TGIU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Dører

- Balkongdør har fått TG2 grunnet behov for justering, samt manglende beslag mot terskel. Inngangsdør har fått TG2 grunnet manglende beslag mot terskel. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. For mer informasjon se side 8 og 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 6 - Bad - Overflater vegger og himling

TG 2 gis på bakgrunn av alderen til overflatene, men også at det forekommer slitasje/ skader på enkelte flater. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 6 - Bad - Overflater Gulv

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. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 6 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
For mer informasjon se side 11 og 12 i tilstandsrapporten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Litt dårlig fall mot sluket, dette stod i taksten da mor kjøpte leiligheten for litt over 4 år siden.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Det har vært noen lekkasje fra tak/yttervegg på inngangssiden. Er delvis utbedret av gårdeier og resterende arbeid skal utføres av gårdeier uten kostnad for ny eier
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 24.03.26

Firmanavn: Vinduslistene er utbedret av PRAFAS på oppdrag fra Favn.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte veggplater og vinduslister.

Innhold

Total bruksareal (BRA)

Leilighet

93 kvm

BRA-i:

6. etasje 82 kvm: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

BRA-e:

1. etasje 5 kvm: Bod.

BRA-b:

6. etasje 6 kvm: Innglasset balkong.

Boligen disponerer en bod i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne

boder tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Standard

Denne 3-roms seniorleiligheten (55+) passer for deg som ønsker en sentral og komfortabel hverdag i et etablert og trygt bomiljø. I samme bygg finner du et servicesenter som tilbyr blant annet servering av måltider, samt tjenester som frisør og fotpleie.

Boligen fremstår lys og byr på gode kvaliteter som heis fra lukket garasjeleg, pene felles uteområder og sosiale soner hvor det jevnlig arrangeres aktiviteter for beboerne.

Utgang fra 3. plan til et stort og nydelig beplantet atrium med hyggelige sittegrupper. Atriet fremstår som en rolig, grønn oase med gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster, og gir eiendommen et attraktivt og innbydende fellesareal.

Boligen ligger sentralt i Sandvika med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Området er nylig oppgradert med nye byområder og fine rekreasjonsmuligheter langs sjøen.

- Seniorleilighet for deg over 55 år
- Sameie med servicesenter
- 2 soverom
- Fyring og varmtvann ink
- Heis
- Parkering i felles garasjeleg

Entré:

Inngangspartiet er romslig og har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue:

Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til både romslig sofagruppe og spisebord, samt mange innredningsmuligheter.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater, kombinert med flislagt backsplash. Det er installert belysning under overskapene, og kjøkkenet har avsatt plass til hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Bad:

Badet er innredet med servant i møblement med benkeplate og underskap, speil med

integrrert belysning, veggskap, dusjhjørne og toalett.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. Soverom nr. 2 kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

Bod:

Leiligheten har egen bod som gir praktisk oppbevaringsplass til sesongutstyr, sportsutstyr eller andre eiendeler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle hvitevarer som står i boligen medfølger salget.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen vil bli tinglyst som ideell andel 1/70 på gnr/bnr 52/135 snr. 2.

El-billading:

Iht. styreleder er prisen for montering av elbillader per i dag kr 15-17 000,-. Montering må gjøres av sameiets leverandør, for å bestille montering bes eier ta kontakt med styret.

Iht vedtekter:

For øvrig gjelder følgende regler:

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

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 83939559

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Leiligheten er blitt vasket til visning og vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp ved bruk av radiatorer. På badet er det vannbåren gulvvarme.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 000 000

Omkostninger kjøper

7 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

175 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 390 (Omkostninger totalt)

188 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

191 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 176 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 188 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 191 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 435 318 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 741 272 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

96/20087

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene utgjør kr 5 777,- og inkluderer: Vaktmestertjenester, renhold, forretningsførsel, kommunale avgifter, oppvarming og varmtvann, fellesavtale kabel-tv og bredbånd m.m.

Det betales per dags dato kr 715,- for garasje plass (plass 52).

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ikke kjennskap til øvrige løpende utgifter for eiendommen.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Styreleder opplyste 24.03.2026 at styret arbeider med å utrede muligheten for installasjon av målere for varme og varmtvann. Dette kan bli lagt frem som et forslag på et fremtidig årsmøte. Per i dag har sameiet ingen vedtatte prosjekter som krever ytterligere kapitaltilførsel fra eierne. Styret kan imidlertid ikke utelukke at dette kan bli aktuelt på et senere tidspunkt. Dersom det fremmes forslag om individuell måling, vil dette medføre behov for kapitaltilførsel, men omfanget er foreløpig usikkert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 777

Andel Fellesgjeld

Kr 32 555

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lån nr. 9820.75.27106 i OBOS-banken.

Annuitetslån med nominell rente 7,380 % effektiv rente 7,730 % p.a.

Restgjeld pr. 16.01.26 er kr 428.393.

Forventet innfrielse 30.12.2026.

Lån nr. 9820.77.57691 i OBOS-banken.

Annuitetslån med nominell rente 7,380 %, effektiv rente 7,650 % p.a.

Restgjeld pr. 16.01.26 er 4.889.315.

Forventet innfrielse 30.08.2049.

Andel fellesformue

Kr 13 690

Andel fellesformue dato

25.03.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Organisasjonsnummer

980433935

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Sameiet Vennersborg Sandvika Vest, med sameiebrøk 96/20087.

Sameiet består av 107 leiligheter og 4 næringsseksjoner.

Forretningsfører er Enqvist Eiendom AS

Dyrehold er tillatt etter skriftlig avtale med sameiets styre

Styret kan ikke nekte dyrehold dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere

Sameiets nettside: <https://www.vennersborg.no/>

Utdrag fra vedtekter er ramset opp under. Fullstendige vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Iht vedtekter:

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

- Bruken av bruksenheter og fellesarealer (leiligheten som selges ligger under "Boligdelen")

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder

som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

- Boligdelens servicetilbud:

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

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

Tilbudet omfatter hjemmehjelp og hjemmesykepleie til beboere i Boligdelen etter behov, på samme måte som til Omsorgsdelen, dog mot vederlag etter gjeldende satser når det ikke foreligger kommunalt vedtak om omsorgstjenester. Det påhviler Sameiet Vennersborg Sandvika Vest å legge til rette for Boligdelens servicetilbud. Beboerne i Boligdelen har fri adkomst til alle nødvendige gangarealer i 2. etasje, samt deltagelse i etablerte sikkerhetssystemer og felles velferdstiltak som for eksempel kantine. Reelle merkostnader forbundet med dette fastsettes etter avtale og belastes Boligdelen i Sameiets regnskap.

Foretatt påkostninger de senere år:

- Utbedring/repasjon av lekkasjer
- Skiftet motorer på flåter i garasjeanlegget

Styreleder opplyste 24.03.2026 at styret arbeider med å utrede muligheten for installasjon av målere for varme og varmtvann. Dette kan bli lagt frem som et forslag på et fremtidig årsmøte.

Per i dag har sameiet ingen vedtatte prosjekter som krever ytterligere kapitaltilførsel fra eierne. Styret kan imidlertid ikke utelukke at dette kan bli aktuelt på et senere tidspunkt. Dersom det fremmes forslag om individuell måling, vil dette medføre behov for kapitaltilførsel, men omfanget er foreløpig usikkert.

Iht. sameiets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny sameier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig

grunn.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Konferer med megler for mer informasjon.

I tillegg følger det av sameiets vedtekter at juridiske personer (selskaper) ikke kan eie seksjoner i sameiet.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Regnskap/budsjett

Se vedlagte årsregnskap og årsberetning vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 135, seksjonsnummer 39 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser med unntak av:

- Dagboknr 34790, tinglyst 22.12.1998, type heftelse: Pantsettelseserklæring på kr. 30 000,- med sameiet som panthaver.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

- Dagboknr. 16710, tinglyst 09.06.1997, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Energiselskapet får varig rett til å ha, drifte og vedlikeholde en nettstasjon med nødvendig adkomst på eiendommen. Grunneieren må ikke hindre dette og er ansvarlig for egne skader, mens energiselskapet står for innvendig vedlikehold. Det gis ingen erstatning, og avtalen tinglyses, men slettes hvis anlegget fjernes.

- Dagboknr. 6327, tinglyst 09.03.1998, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Eierne av gnr. 52, bnr. 135 avsette et 7 meter bredt areal mot naboeiendommen for å sikre adkomst og fremtidig utbygging for gnr. 52, bnr. 134. Begge eiendommene får bruksrett til dette området, men det er likevel mulig å bygge over det over kote +12,5. I tillegg har kommunen rett til å bruke området for drift og vedlikehold av tekniske anlegg.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.02.2004. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.02.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning (4 866 kvm), torg (112 kvm) og gang-/sykkelvei (15 kvm) i henhold til reguleringsplan Sandvika Vest, datert 21.10.1987.

Reguleringsplaner under bakken

Id: 2008027

Navn: E16 KJØRBO - WØYEN

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.06.2011

Delarealer: 1 461 kvm - Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg - Feltnavn: oVTR7

Id: 1979050

Navn: SANDVIKA VEST

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.10.1987

Delarealer: 1 424 kvm - Formål: Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Id: 2021019

Navn: PLANPROGRAM MED BYPLANGREP FOR SANDVIKA SJØFRONT OG NYTT LOKALVEISYSTEM

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Områderegulering

Id: 2026007

Navn: E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Id: 1991032

Navn: SANDVIKA VEST

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.09.1991

Id: 2004018

Navn: KJØRBOKOLLEN

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.06.2005

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 4 994 kvm - BestemmelseOmrådenavn: #6 - KPBestemmelseHjemmel: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal: 4 994 kvm - Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende

Kommunedelplaner

Id: 200401

Navn: KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.10.2010

Delarealer: 8 kvm - Arealbruk: Fotgjengerstrøk,Nåværende

Delareal: 112 kvm - Arealbruk: Fotgjengerstrøk,Framtidig

Delareal: 4 874 kvm - Arealbruk: Annet byggeområde,Nåværende

Det skjer omfattende utvikling i Sandvika, hvor kommunen legger om gater, torg og underliggende infrastruktur med mål om å skape et mer attraktivt byrom. Arbeidene omfatter blant annet graving og legging av nytt vann- og avløpsnett, avfallsløsninger under bakken og oppgradering av gater og torg. Disse arbeidene er planlagt å pågå fram mot 2027 og påvirker trafikkmønstre og tilgjengelighet i sentrum.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut, men er forbeholdt personer over 55 år. Styret kan nekte godkjenning om erverver eller leietaker i Boligdelen ikke akter å flytte inn selv og om

ingen i vedkommende husstand er eldre enn 55 år. Seksjonseier i Boligdelen skal være fysisk person.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 38 100,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

31.03.2026

**Velkommen skal du
være!**

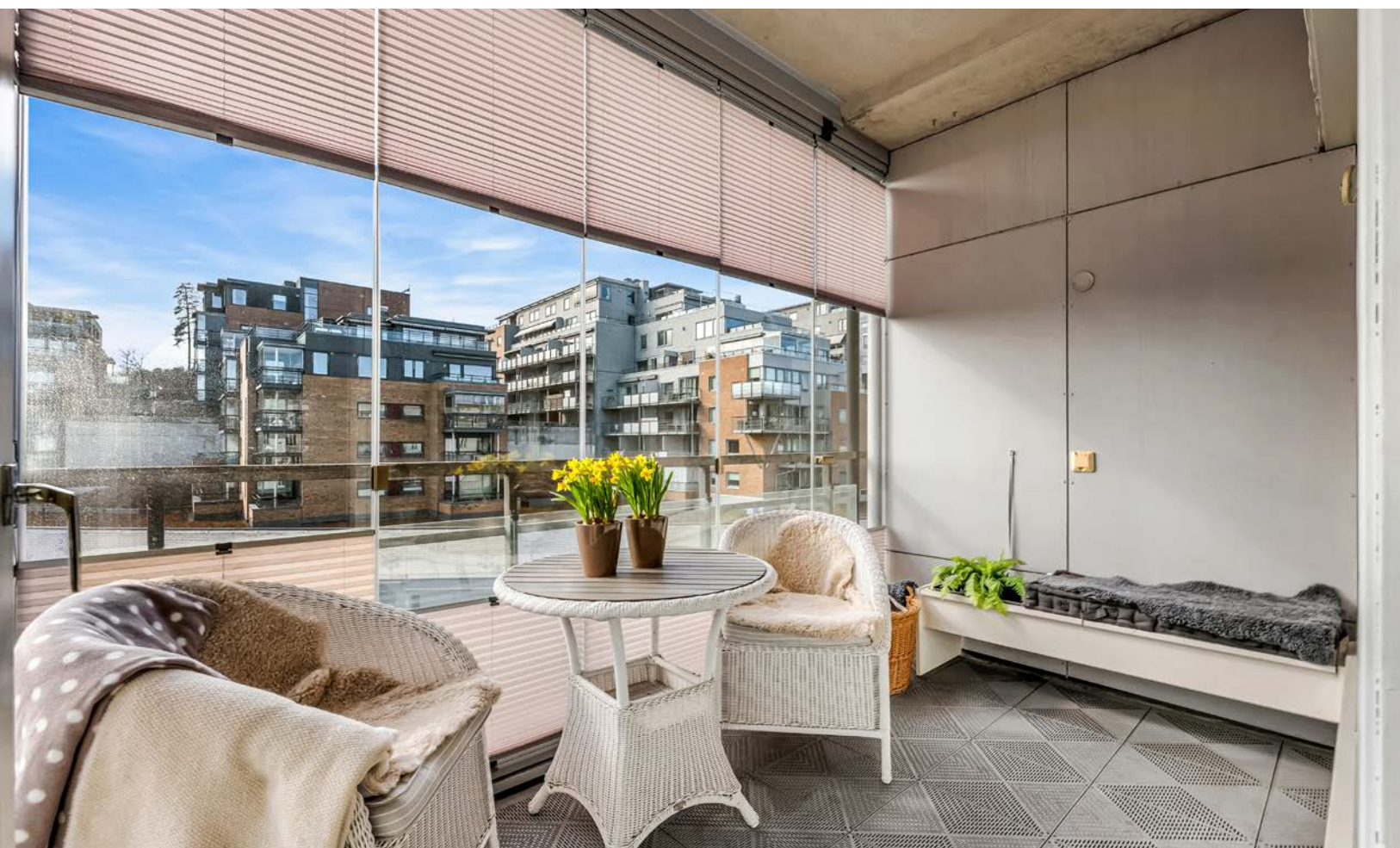


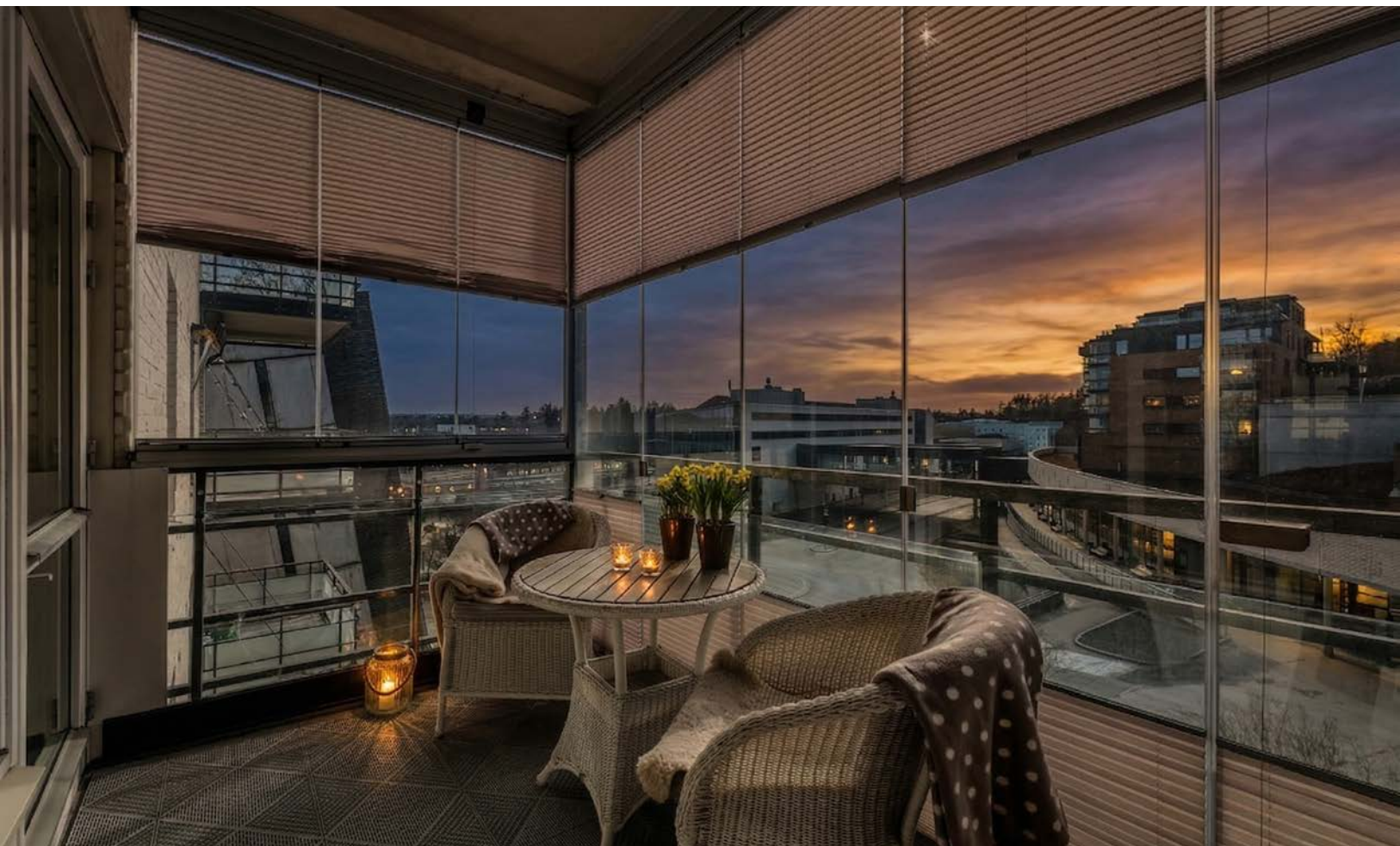




































Innvendig bod













CLAUDE MONETS ALLÉ 21

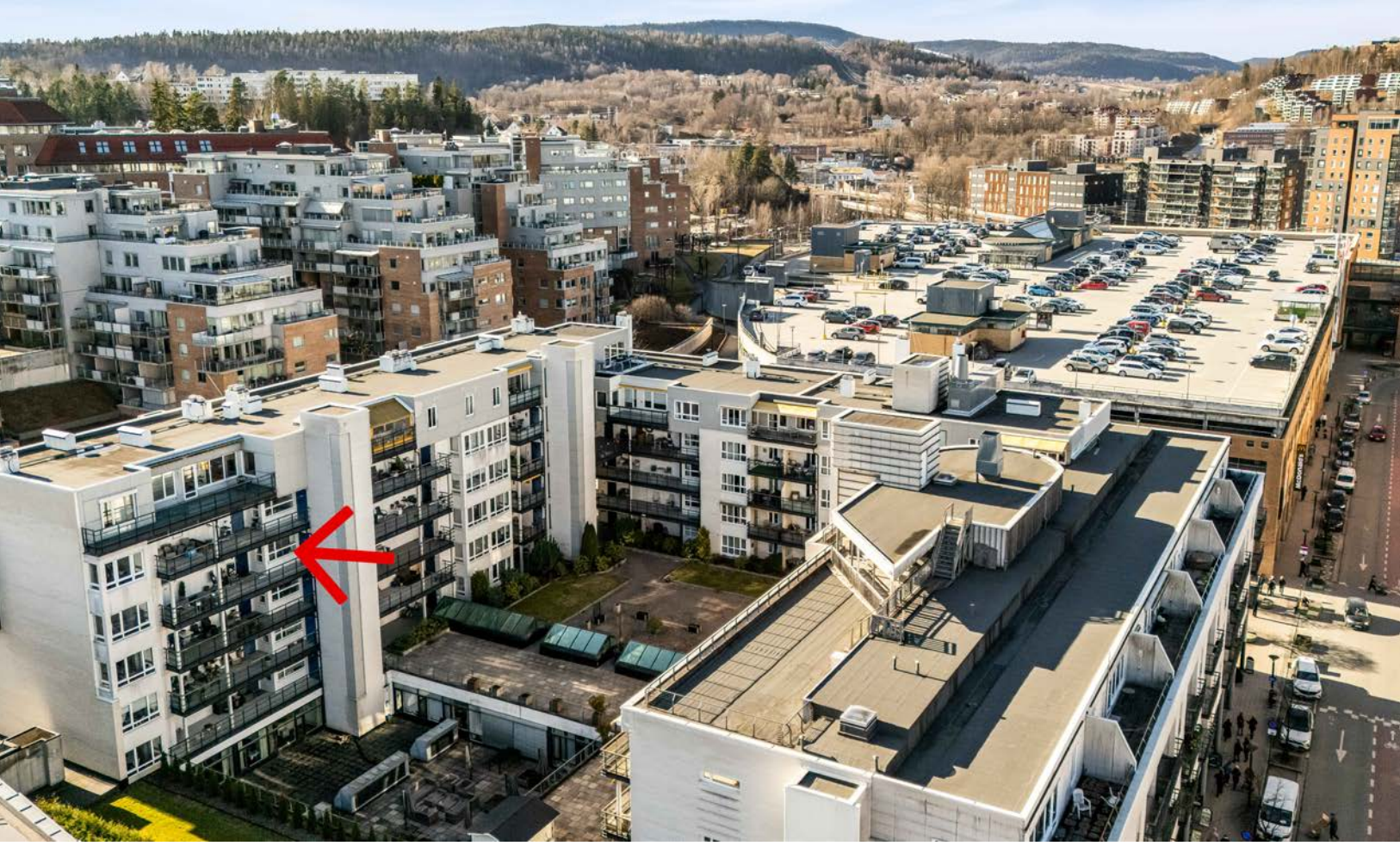
Arina
HÅRSTUDIO
Arina
Frisør

- Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
- Bærum kommune - Plan og Ombyg. Distrikt Sørhøia
- Arina Hårstudio
- Go'foten Fotklinikk
- Bærum seniorkultur

















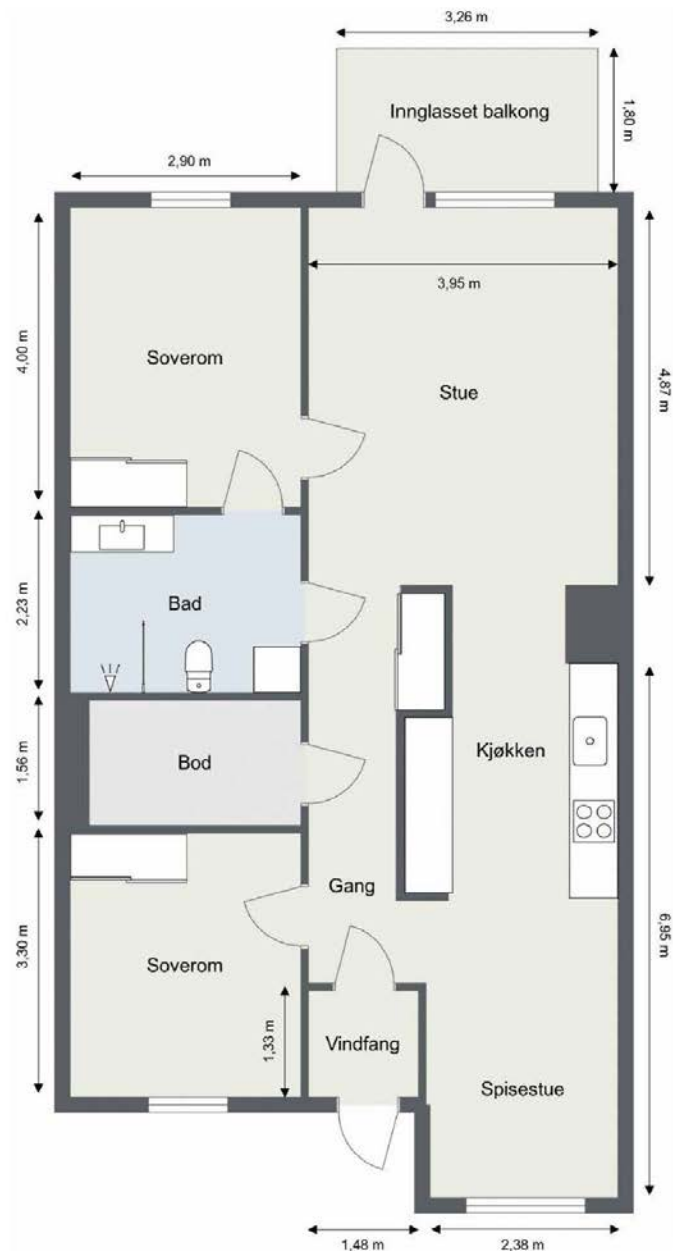




Sandvika Sentrum



Plantegegning.



Selveierleilighet
Etasje 6

Claude Monets alle 21 , 1338 SANDVIKA





Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.

www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Claude Monets alle 21 , 1338 SANDVIKA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 52, bnr. 135, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1017

Referansenummer: QS8367

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

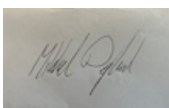
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk over 8 etasjer + kjeller og garasje. Blokken deles med et eldresenter som er driftet av Bærum kommune. Støpt såle fundamentert til fast fjell via pæler og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Utfyllende trevegger av lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og stedvis kledd med sementplater. Tilnærmet flatt tak, tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt. Vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Høyt, fritt og usjenert beliggende i 6. etasje. Innglasset balkong med utsikt. Hyggelig uteplass ved inngangsdør. Innholdsrik og god planløsning. Flott atrium med bord, beplantning m.m. Stor felles takterrasse. Heis. Garasjeplass. Innvendig bod + kjellerbod. Servicetilbud i bygget Umiddelbar nærhet til "alt" i Sandvika sentrum.

Leiligheten er gjennomgående og har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.

Leilighet med noe slitasje med hensyn til alderen og at overflatene ikke har blitt vesentlig oppgradert siden byggeåret. Det forekommer sprekkdannelser i parketten og generelle skader. Parketten har merker etter eldre fuktskader på kjøkkenet. Badet er originalt fra byggeåret og får bemerkninger på blant annet feil på fallet til baderomsgulvet og bom i flere flis. Kjøkkeninnredningen er original fra byggeåret. Kjøkkenet har generelt normal slitasje. Det ble observert spor etter støvknudens på enkelte av ytterveggene og dette stammer fra kuldebroer/utettheter i konstruksjonen.

PARKERING:

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nummer 52 med mulighet for å koble til elbillader. Biloppstillingsplassen ligger bak et flåtesystem.

OPPVARMING:

Leiligheten blir varmet opp ved bruk av radiatorer. På badet er det vannbåren gulvvarme.

ROMHØYDER:

Etasje 6: 2,40m - 2,64m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.
Balkongdør med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.
Entrédør med glass, merket produksjonsår 1997.

Innglasset balkong mot sydvest på ca. 6 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vinylbelegg i bod og parkettgulv i øvrige rom.
Malte overflater for vegger og himlinger.

Det registreres hakk, merker og noe bruksslitasje for dørene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Badet er innredet med servant i innredning med benkeplate og skap, speil med belysning, veggskap, dusjhjørne og toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalter under dørbladene. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Eldre sluk av stål uten synlig klemring eller synlig mansjett. Ukjent oppbygning av membran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og flislagt backsplash. Belysning under overskap. Plass til hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg. Dobbel kjøkkenskiv med vanntilførsel via kobberrør.

Ventilator fra Villavent koblet mot felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system fra byggeår, samt kobberrør med plastkappe fra byggeår. Rørene er plassert i bod. Fordelerstokk og rør er ikke plassert i et eget skap.

Kobberrør er registrert på kjøkkenet.

Avløpsrør av plast og stål fra byggeår.

Veggventiler i ytterveggene. Mekanisk avtrekk koblet mot felles anlegg fra bad, toalettrom og bod.

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann.

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Tilførselsrør og stoppekraner plassert i bod.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod.

Forordningskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten består av et atrium med grøntarealer og hyggelig sittegrupper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

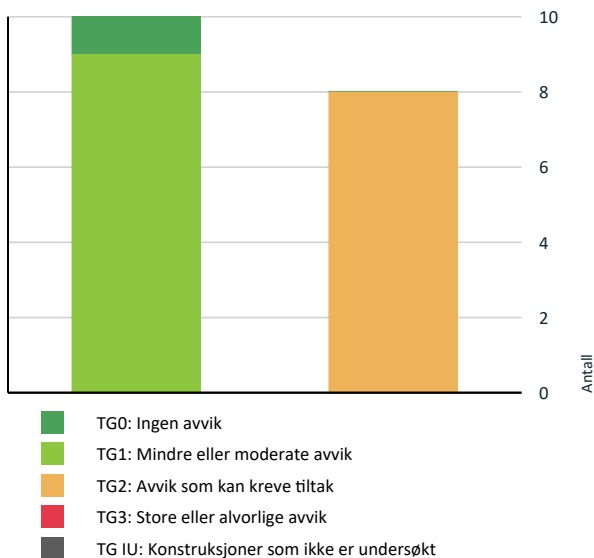
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 6 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 6 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 6 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1998, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Leiligheten holder gjennomgående standard fra byggeår, men fremstår lys og velholdt. Det vil være behov for oppgraderinger for å møte dagens krav til utstyr og standard. Det vil være behov for ytterligere vedlikehold av flere bygningsdeler grunnet alder og generell slitasje.

Vedlikehold

En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret, eller har passert forventet levetid og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Dagen etter befaring ble utforing og listverk til vindu på soverom mot entré skiftet ut. Den originale foringen var skadet etter en eldre vannlekkasje fra utvendige konstruksjoner. Dette er i følge selger utbedret nå. På befaringstidspunktet ble det ikke avdekket fukt i konstruksjonen rundt vinduet ved fuktmåling.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.
Entrédør med glass, merket produksjonsår 1997.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør treffer mot karm ved lukking.
De registreres avvik for beslag mot terskel til ytterdørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vedlikehold og justering av dør vil føre til følgefeil og mulige utskiftning grunnet slitasje.
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.
Det anbefales justering av balkongdøren. Dette bør vurderes utført av fagperson.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong mot sydvest på ca. 6 kvm. Plasttrekker på gulv av betong.

Rekkverket er for lavt. Iht dagens regelverk så skal rekkverk på avsatser over 10 meter fra bakkenivå, være minimum 120 cm høyt.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vinylbelegg i bod og parkettgulv i øvrige rom.
Malte overflater for vegger og himlinger.

Det er observert behov for ytterligere vedlikehold grunnet slitasje for gulv utover normal bruksslitasje.

Det er observert spor etter støvkondens på enkelte yttervegger, noe som tyder på kuldebroer/utettheter i konstruksjonen. Ingen synlige fuktskader eller mugg er registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres sprekkdannelser og generelle skader i parkettgulvet, herunder fuktskader på parketten i kjøkkenet. Skadene er av mindre omfang, men utover normal bruksslitasje for alderen.

Konsekvens/tiltak

Høy alder og stedvis slitasje/skader på parketten og øvrige overflater. En generell modernisering av overflatene bør forventes på sikt. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Det ble ikke avdekket vesentlige høydeforskjeller for etasjeskille ved målinger med retningslaser. Det registreres totalt avvik på 5mm. Tilstandsgrad vurderes derfor til TG1. Mindre avvik på utførte målinger kan forekomme.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette dører fra byggeår.

Det registreres hakk, merker og noe bruksslitasje for dørene.

VÅTROM

ETASJE 6 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Badet er innredet med servant i innredning med benkeplate og skap, speil med belysning, veggskap, dusjhjørne og toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalter under dørbladene. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.



ETASJE 6 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av alderen til overflatene, men også at det forekommer slitasje/skader på enkelte flater. Våtrommet har generelt oversteget forventet teknisk levetid og en rehabilitering anbefales på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av våtrommet på sikt grunnet alder.

ETASJE 6 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er vurdert som ikke tilfredsstillende, selv om det er målt fall mot sluk.

Det registreres tydelig tegn på hulrom for gulvflis, som er et tegn på manglende vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

ETASJE 6 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre sluk av stål uten synlig klemring eller synlig mansjett. Ukjent oppbygning av membran.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres ingen unormale verdier. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Forholdet innebærer at våtrommet kan kreve utbedring grunnet alder på konstruksjonene og membran.



ETASJE 6 > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant i innredning med benkeplate og skap, speil med belysning, veggskap, dusjhjørne og toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle.

ETASJE 6 > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via felles anlegg. Tilluft via terskler til våtrommet.



ETASJE 6 > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra bod) uten å få unormale verdier. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE 6 > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og flislagt backsplash. Belysning under overskap. Plass til hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg. Dobbel kjøkkenvask med vanntilførsel via kobberør.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

På bakgrunn av kjøkkenets alder er det behov for modernisering, men det ble ikke avdekket slitasje av betydning utover den allerede nevnte fuktskaden på parketten.

Tilstandsrapport



ETASJE 6 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fra Villavent koblet mot felles anlegg.

Ventilatoren fungerer etter hensikten ved funksjonstest på befaringsdagen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår, samt kobberør med plastkappe fra byggeår. Rørene er plassert i bod. Fordelerstokk og rør er ikke plassert i et eget skap.
Kobberrør er registrert på kjøkken. Stoppekraner fungerer etter hensikten.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør med fordelerstokk er plassert i bod, ingen lekkasjestopper eller skap med avrenning til sluk er montert for rørene.

Konsekvens/tiltak

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

Rørenes plassering og alder innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskiftning på sikt.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Alder på avløpsrør innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskiftning på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventiler i ytterveggene. Mekanisk avtrekk koblet mot felles anlegg fra bad, toalettrom og bod.

! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Tilførselsrør og stoppekraner plassert i bod.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da rørene har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av anlegget på sikt grunnet alder.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingskurser med automatiskringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

Merk:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for leiligheten.
- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll, da det ikke foreligger dokumentasjon eller ytterligere informasjon om anlegget.

Avviket medfører at det bør påregnes vedlikehold for anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket til balkongen er for lavt. Iht dagens regelverk så skal rekkverk på avsatter over 10 meter fra bakkenivå, være minimum 120 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

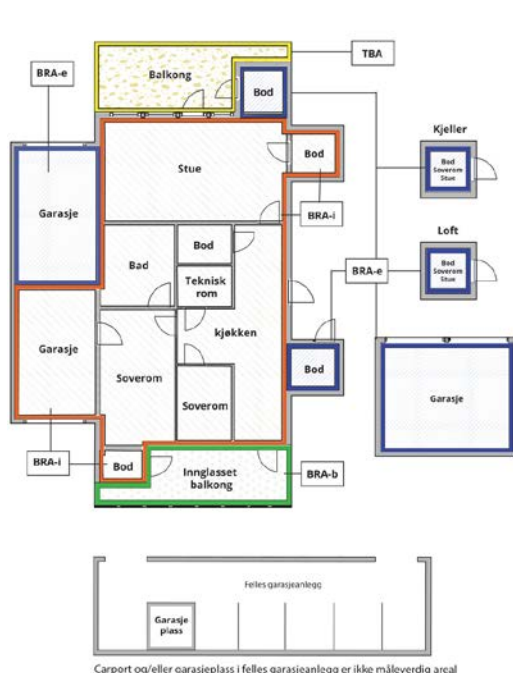
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 6	82		6	88	
Etasje 1 (bod)		5		5	
SUM	82	5	6		
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 6	Vindfang, gang, spisestue, kjøkken, stue, soverom, bod, bad, soverom 2		Innglasset balkong
Etasje 1 (bod)		Bod	

Kommentar

Eier disponerer 1stk bod i felles bodrom i 1.etg., nr. 6 på ca. 5 m². Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Innglasset balkong (BRA-b), er medregnet for innglasset balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til røykning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Knut Helle	Kunde
	Lars Helle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	135		39	4994 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Claude Monets alle 21

Hjemmelshaver

Knut Helle, Lars Helle og Brit Marie Helle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en god intern beliggenhet, med trappefri og enkel adkomst via heis. Her bor man med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen, samt med flotte turmuligheter langs bl.a. elvepromenaden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.

Om tomten

Tomten består av et atrium med grøntarealer og hyggelig sittegrupper.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.03.2026	Skisse av leiligheten laget av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.03.2026	Sendt fra takstmann.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026	Sett over den 25.03.26	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	23.03.2026	(fil kunne ikke åpnes)	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026	Sett over av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Brit Marie Helle

Lars Hesselberg Helle

Knut Helle

Boligen

Claude Monets Alle 21
1338 Sandvika

3201-52/135/0/39

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Litt dårlig fall mot sluket, dette stod i taksten da mor kjøpte leiligheten for litt over 4 år siden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det har vært noen lekkasje fra tak/yttervegg på inngangssiden. Er delvis utbedret av gårdeier og resterende arbeid skal utføres av gårdeier uten kostnad for ny eier

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vet ikke, gårdeier styrer dette

Beskrivelse av arbeidet: Bytte veggplater og lister

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA

Dato for energimerking

25.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274760

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18579146

Gårdsnummer

52

Bruksnummer

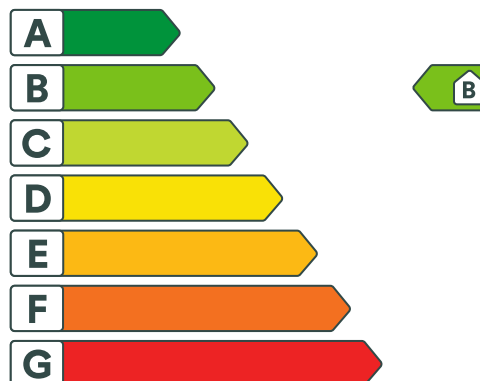
135

Seksjonsnummer

40

Bruksenhetsnummer

H0603



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

93,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

8

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

97,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

97,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 273 kWh



Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER for SAMEIET VENNERSBORG SANDVIKA VEST

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Seksjoner

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

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Godkjenning av sameiere og leietakere

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

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

Seksjonseier i Boligdelen skal være fysisk person.

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

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

2.4 Sameie og sameierbrøk

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

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

2.5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

2.6 Andeler i garasjeanlegget i U1

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

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

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

For øvrig gjelder følgende regler:

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

3. BOLIGRÅDET

3.1 Organisering

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

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

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

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

3.2 Boligdelen servicetilbud

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

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

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

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

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

3.3 Boligrådets styre

På Sameiets Årsmøte velger Boligrådet et styre som skal ivareta felles interesser og driftsfunksjoner omfattende selveierboligene og tilhørende garasjeandeler i U1.

Styret skal bestå av tre medlemmer med varamedlemmer som alle skal være deltakere i Boligrådet.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskeservanter
- c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

6. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes punkt 4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

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

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

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

7. FELLESKOSTNADER

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

I hovedsak skal felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Følgende felleskostnader skal ikke fordeles på parkeringsanleggene U1 og U2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. LOVBESTEMT PANTERETT

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

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

9. ÅRSMØTET

9.1 Organisering

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet.

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse saker behandles:

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

9.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Hver seksjon har like mange stemmer som telleren i sameierbrøken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

10. STYRET

10.1 Styrets sammensetning

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

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

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

Årsmøtet nominerer representantene fra Boligdelen til styret i Sameiet.

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

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

10.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet.

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. FORRETNINGSFØRER

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

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

14. REVISJON OG REGNSKAP

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

15. MINDRETALLSVERN

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. HUSORDENSREGLER

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

Husordensreglene skal godkjennes på ordinært eller ekstraordinært Årsmøte.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

VEDTEKTER for SAMEIET VENNERSBORG SANDVIKA VEST

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Seksjoner

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

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Godkjenning av sameiere og leietakere

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

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

Seksjonseier i Boligdelen skal være fysisk person.

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

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

2.4 Sameie og sameierbrøk

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

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

2.5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

2.6 Andeler i garasjeanlegget i U1

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

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

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

For øvrig gjelder følgende regler:

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

3. BOLIGRÅDET

3.1 Organisering

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

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

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

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

3.2 Boligdelenens servicetilbud

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

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

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

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

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

3.3 Boligrådets styre

På Sameiets Årsmøte velger Boligrådet et styre som skal ivareta felles interesser og driftsfunksjoner omfattende selveierboligene og tilhørende garasjeandeler i U1.

Styret skal bestå av tre medlemmer med varamedlemmer som alle skal være deltakere i Boligrådet.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskeservanter
- c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

6. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes punkt 4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

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

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

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

7. FELLESKOSTNADER

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

I hovedsak skal felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Følgende felleskostnader skal ikke fordeles på parkeringsanleggene U1 og U2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. LOVBESTEMT PANTERETT

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

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

9. ÅRSMØTET

9.1 Organisering

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet.

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse saker behandles:

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

9.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Hver seksjon har like mange stemmer som telleren i sameierbrøken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

10. STYRET

10.1 Styrets sammensetning

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

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

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

Årsmøtet nominerer representantene fra Boligdelen til styret i Sameiet.

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

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

10.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet.

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. FORRETNINGSFØRER

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

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

14. REVISJON OG REGNSKAP

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

15. MINDRETALLSVERN

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. HUSORDENSREGLER

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

Husordensreglene skal godkjennes på ordinært eller ekstraordinært Årsmøte.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET VENNERSBORG SANDVIKA VEST



22.05.2025
Klokken 18:00



Møtested

Resepsjonsområdet / kafeteriaen
Claude Monets allé 21, 1338 Sandvika

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Torsdag 22. mai 2025 kl. 18.00

**i resepsjonsområdet / kafeteriaen
Claude Monets allé 21, 1338 Sandvika**

Konstituering:

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

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Orientering om godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor
4. Forslag om styrehonorar
5. Orientering om budsjettet for 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg av Boligrådets styre og nominasjon av Boligdelens representanter til styret i Sameiet
7. Valg av Sameiets styre

Oslo, 2. mai 2025
for Styret i Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Rune Dybvik
Forretningsfører

Vedlagt følger:

- Sak 1: Styrets årsrapport for 2024 Side 2 - 7
- Sak 2: Årsregnskap for 2024 Side 8 - 20
- Sak 2: Revisjonsberetning Side 20-23
- Sak 5: Budsjett for 2025 Side 26 - 31
- Vedlegg til sak 3, 4, 6 og 7 Side 24 - 25
- Fullmaktsskjema

SAMEIETS VENNERSBORG SANDVIKA VEST STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1 Tillitsvalgte

På årsmøtet den 23. mai 2024 ble følgende styre i Sameiet Vennersborg Sandvika Vest (SVSV) valgt:

Styreleder

Tore B. Østensen Gjenvalg

Styremedlemmer

Morten Mørk Gjenvalg
Anta S. Skeie Gjenvalg
Kenneth Horner Gjenvalg
Amalie Gullestad Lunde Ny

Varamedlemmer

Frank N. Olsen Gjenvalg
Greta Dahlen Gjenvalg
Cathrine Kildalsen Gjenvalg
Albregt Moltumyr Gjenvalg

På årsmøtet den 23. mai 2024 ble følgende styre i Boligrådet valgt:

Styremedlemmer

Morten Mørk Gjenvalg
Greta Dahlen Gjenvalg
Anta S. Skeie Gjenvalg

Varamedlemmer

Frank N. Olsen Gjenvalg
Marianne Viermyr Gjenvalg
Reidar Holen Gjenvalg

2 Forretningsførsel, revisjon og vaktmester

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Revisor: Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann

Vaktmester: Insider Facility Solutions AS

3 Eiendommen

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

Sameiet består av 111 seksjoner.

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

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

Det er gjennomført 8 eierskifter i Boligdelen i 2024.

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

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

3.1 Takster og forsikringer

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

Forsikringens premiegrunnlag for bygningen er kr. 859 825 037,- per 1. januar 2025. Egenandelen ved de mest relevante skadene er kr. 30 000,-.

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

4 Møtevirksomhet

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 23. mai 2024.

Det er avholdt 5 styremøter for SVSV og 5 styremøter for Boligrådet i kalenderåret 2024.

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

5 De viktigste saker styret har fulgt opp:

5.1 Administrative saker

5.1.1 Energisparing

Styret har besluttet å ikke gjennomføre en energikartlegging, da dette i hovedsak ville konkludere med utskifting av vinduer (som allerede har vært gjort der det har vært nødvendig) og alternative varmekilder, som jordvarme eller varmepumper. Dette er ikke aktuelt for sameiet, da vi er forpliktet av kommunen til å benytte fjernvarme.

I stedet har styret startet et prosjekt for å få ned behovet for fjernvarme, ved å installere målere i alle boenheter og forretningslokaler. Det er usikkert når dette eventuelt kan bli en realitet.

5.1.2 Hjemmeside

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

5.1.3 Veiledning for beboere i Boligdelen

Sameiet har utarbeidet en veiledning for beboerne. Denne inneholder mye av den samme informasjonen som på sameiets hjemmeside og litt til, og kan lastes ned på sameiets hjemmesider under Boligdelen.

Veiledningen oppdateres etter hvert Årsmøte i Sameiet, og vil da bl.a. ha oppdatert informasjon om hvem som sitter i Sameiets styrende organer. Den nye utgaven vil foreligge etter sommeren.

5.2 Tekniske installasjoner

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

5.2.1 Sentralvarmeanlegget

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

Styret startet i 2023 et prosjekt for rensing av hele varmeanlegget for å bøte på problemet fra tidligere vintre med svak varme. Prosjektet har fortsatt i 2024, og nå det ser nå ut til at situasjonen for beboerne er bedre.

5.3 Vedlikehold

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

5.3.1 Vedlikeholdsplan

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

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

5.3.2 Lekkasjer

Det har vært en del lekkasjer i sameiet etter de to siste vintrene. Mye av dette er reparert, men det gjenstår ennå noen arbeider, spesielt på noen svalganger og verandaer, og dette planlegges reparert første halvår 2025.

5.3.3 Garasjeanlegget i U1

Det har vært noen problemer med driften av flåteanlegget i 2024. Smøring av flåtene gjennomføres jevnlig, og i det siste har vi også skiftet motorer på de flåtene som har gått tregest.

Styret jobber med å installere infrastruktur for elbil-lading på alle plasser tilhørende seksjonseiere i Boligdelen, inklusive flåtene, i første halvdel av 2025.

5.3.4 Hagearbeid i Atriet

Frank N. Olsen har tatt seg av det meste av hagearbeidet i Atriet. Styret takker ham for det utmerkede arbeidet han har utført, og ønsker i år å gi ham styrehonorar bl.a. for dette arbeidet.

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

6 HMS

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

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

7 Brannsikring

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

Opprinnelig var alle leiligheter utstyrt med brannslange tilknyttet vann i kjøkkenbenken eller i boden. Vi oppfordrer alle til å sjekke at slangen er hel og at den fungerer.

Dersom kjøkkenet er blitt modernisert og ikke lenger har brannslange, skal leiligheten være utstyrt med brannslukningsapparat. Kontroller at levetiden på apparatet ikke er utgått.

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

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

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

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

Norsk Brannvern foretar kontroller hvert kvartal, og et gjennomgående avvik har vært brannsikring i forbindelse med lading av elektriske rullestoler og «scootere» i fellesområdene. Styret har besluttet at det skal settes opp brannsikre områder der slike kjøretøy kan lades. Dette vil bli gjort i 2025.

8 Kommentarer til regnskapet

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

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

8.1 Resultat 2024

Resultatet for 2024 ble et overskudd på kr. 831 651,- mot et budsjettert underskudd på kr. 34 095,-. Overskuddet skyldes primært at sameiet ikke satte i gang et planlagt prosjekt med rehabilitering av svalganger.

Kostnadene til energi (elektrisk kraft og fjernvarme) var ca. kr. 3 575 000,- (en nedgang på ca. kr. 1 290 000,- fra 2023). Dette utgjør 36 % av de samlede driftskostnadene for 2024.

For Boligdelen og U1 er regnskapstallene:

- Boligdelen: Driftsoverskudd kr. 818 097,- og overskudd kr. 656 333,-
- U1: Driftsoverskudd kr. 206 925,- og overskudd kr. 175 318,-

8.2 Budsjett 2025

Styret budsjetterer med driftsoverskudd for 2025 og i årene fremover slik at det bygges opp tilstrekkelig kapital for å møte planlagte og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Det er for 2025 budsjettert med et driftsoverskudd for Sameiet på kr. 391 796,- og et positivt årsresultat etter finans på kr. 7 796.

For Boligdelen og U1 er budsjettallene:

- Bolig: Årsresultat positivt med kr. 126 432,-
- U1: Årsresultat negativt med kr. 118 636,-

Budsjettet forutsetter at innbetaling av felleskostnader for Boligdelen og U1 ikke økes per 1. juli 2025 og at man vil innkalle ytterligere kr 180 000 fra boligseksjonene i tillegg til de 275 000, som ble fakturert i januar 2025.

8.3 Sameiets Likviditet

Likviditeten er for tiden er god.

All leverandørgjeld pr. 31.12.2024 er gjort opp pr. 31.03.2025.

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 en negativ egenkapital på kr. 3 027 919,- (mot kr. 3 859 571,- per 31.12.2023).

Styret mener at det er riktig å legge til grunn forutsetning om fortsatt drift ved utarbeidelse av regnskapet for 2024 og budsjettet for 2025.

Sandvika
2. april 2025

Tore Bergethon Østensen
(e-signert)

Morten Mørk
(e-signert)

Amalie Gullestad Lunde
(e-signert)

Anita S. Skeie
(e-signert)

Kenneth Horner
(e-signert)

Resultatregnskap Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	12 155 400	12 155 397	12 917 036
Andre inntekter	3	-1 063 443	275 000	-1 486 280
Sum driftsinntekter		11 091 957	12 430 397	11 430 756
Styrehonorar		240 000	240 000	160 000
Andre personalkostnader	4	33 840	33 840	22 560
Kommunale avgifter		997 788	998 400	889 693
Vedlikehold	5	1 262 887	2 331 000	2 345 036
Kollektiv avtale TV/bredbånd		655 739	621 500	632 702
Driftskostnader	6	5 805 962	6 705 000	6 631 159
Honorarer	7	330 417	432 000	453 542
Forsikring		586 938	567 000	530 387
Andre kostnader	8	37 543	45 200	25 821
Sum driftskostnader		9 951 115	11 973 940	11 690 901
Driftsresultat		1 140 842	456 457	-260 145
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	136 600	0	115 336
Finanskostnader	10	445 791	490 714	420 347
Netto finansresultat		-309 191	-490 714	-305 011
Kostnad prosjekter	11	0	0	-786 333
Årets resultat		831 651	-34 257	221 176
Overføringer				
Overført til/fra egenkapital garasje	13	175 318	0	160 625
Overført til/fra annen egenkapital beboere	13	656 333	0	60 551
Sum overføringer		831 651	0	221 176

Balanse

Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		29 006	16 946
Forskuddsbet. kostnader		887 555	747 117
Andre fordringer		463	0
Bankinnskudd mv.	12	4 038 335	4 145 238
Sum omløpsmidler		4 955 359	4 909 301
Sum eiendeler		4 955 359	4 909 301
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-3 027 919	-3 859 571
Sum egenkapital	13	-3 027 919	-3 859 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld		5 802 474	6 238 450
Sum langsiktig gjeld	14	5 802 474	6 238 450
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		24 992	40 310
Leverandørgjeld		551 944	890 579
Påløpte kostnader	15	112 880	111 853
Annen kortsiktig gjeld	16	1 490 988	1 487 680
Sum kortsiktig gjeld		2 180 804	2 530 422
Sum gjeld		7 983 278	8 768 872
Sum egenkapital og gjeld		4 955 359	4 909 301

Sandvika, 31.12.2024
Styret for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Tore Bergethon Østensen
Styrets leder

Anita Sortnes Skeie
Styremedlem

Morten Mørk
Styremedlem

Kenneth Horner
Styremedlem

Thea Amalie Gullestad Lunde
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel felleskostnader bolig	4 695 960	4 695 960	4 583 988
Andel felleskostnader U2	494 164	494 163	529 860
Andel felleskostnader omsorg	2 933 036	2 933 035	3 351 130
Andel felleskostnader næring	3 440 220	3 440 219	3 874 528
Andel felleskostnader garasje U1	592 020	592 020	577 530
Sum	12 155 400	12 155 397	12 917 036

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter ikke oppgavepliktige*	36 356	0	0
Kapitalinnkalling**	275 000	275 000	0
Garasjeportåpner	7 350	0	1 400
Andre inntekter***	15 000	0	0
Avregning felleskostnader****	-1 397 149	0	-1 487 680
Sum	-1 063 443	275 000	-1 486 280

*Gjelder utleie av felleareal, som det ble inngått avtale om i 2024.

**Det er foretatt en kapitalinnkalling på kr 275 000 i 2024, iht vedtak i årsmøtet i 2024.

Øvrige 275 000 er fakturert i januar 2025. Noen valgte å innfri sin andel av kapitalinnkallingen for 2025 i 2024 - se også note 16.

***Andre inntekter gjelder inntektsføring av foreldet krav.

****Avregning felleskostnader tilsvarer resultatet for næring, omsorg og garasje U2, som tilbakebetales i 2025 - se også note 16.

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840	22 560
Sum	33 840	33 840	22 560

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	93 691	1 400 000	618 253
Vedlikehold prosjekt nye brannvegger	0	0	62 500
Vedlikehold utearealer	14 216	15 000	16 162
Vedlikehold bygning innv.	0	0	12 000
Vedlikehold heis	181 440	150 000	151 518
Vedlikehold dører	69 689	50 000	90 999
Vedlikehold dabele/porttelefonanlegget	59 846	63 000	61 793
Brikker	18 795	10 000	0
Vedlikehold VVS	219 602	120 000	234 090
Egenandel forsikring	29 999	30 000	30 000
Vedlikehold el-anlegg	0	30 000	15 625
Vedlikehold U1 - garasje beboere	82 248	50 000	54 092
Vedlikehold U2 - garasje næring	0	30 000	22 472
Vedlikehold ventilasjon	153 193	120 000	147 112
Vedlikehold brannvern	271 303	200 000	496 551
Vedlikehold varmeanlegg	32 940	30 000	99 583
Skadedyrbekjempelse	35 926	33 000	232 287
Sum	1 262 887	2 331 000	2 345 036

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Drift av Brodtkorbsgate	312 794	220 000	220 284
Strøm fellesanlegg	793 733	900 000	928 352
Fjernvarme	2 780 876	4 000 000	3 934 779
Fjernkjøling	230 639	240 000	232 826
Strømstøtte bolig	-35 516	-350 000	-355 796
Strømstøtte næring	0	-50 000	-69 073
Renhold	472 500	497 000	472 500
Matter	74 395	74 000	71 219
Annen renovasjon	429 160	450 000	429 487
Leie avfallsrom U2	18 389	20 000	17 552
Snebrøyting, strøing, m.m.	2 258	0	0
Vaktmestertjenester	618 583	622 000	671 244
Variable vaktmestertjenester	108 150	70 000	66 751
Porto	0	12 000	11 034
Sum	5 805 962	6 705 000	6 631 159

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	29 500	45 000	49 500
Forretningsførsel	159 575	152 000	151 972
Ekstra forretningsførsel	63 120	85 000	61 953
Andel systemkostnader	1 550	0	0
Honorar juridisk bistand	0	50 000	46 163
Konsulenttjenester	76 672	100 000	143 955
Sum	330 417	432 000	453 542

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	8 800	10 000	8 600
Styre- og årsmøter	1 300	0	0
Bankomkostninger	11 003	10 000	8 947
EHF-fakturagebyr	87	200	0
Diverse kostnader	16 353	25 000	8 274
Øreavrundning	0	0	0
Sum	37 543	45 200	25 821

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	777	0	808
Bankrenter	76 748	0	58 419
Andre finansinntekter	59 075	0	56 110
Sum	136 600	0	115 336

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter lån 27106	76 306	83 714	90 088
Gjeldsrenter lån 57691	369 485	407 000	330 259
Sum	445 791	490 714	420 347

Note 11 Kostnad prosjekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Fasadeprosjekt	0	0	13 667
Vindusprosjekt	0	0	-800 000
Sum	0	0	-786 333

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45149	2 493 851	2 674 167
Boligbanken spar 9666.01.53737	1 544 484	1 471 071
Sum	4 038 335	4 145 238

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-3 332 055	-3 392 607
Oveført til+/fra- EK bolig	656 333	60 551
Sum egenkapital bolig per 31.12.	-2 675 722	-3 332 055
Egenkapital garasje U1 per 01.01	-527 515	-688 140
Overført til+/fra- EK garasje U1	175 318	160 625
Sum egenkapital U1 per 31.12	-352 197	-527 515
Egenkapital 31.12.	-3 027 919	-3 859 571

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

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

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

Note 14 Langsiktig gjeld**Kreditor:****OBOS-banken**

Låne.nr 9820.75.27106	
Lånetype	Annuitetslån
Opptaksår	2016
Renter (nom.) pr. 31.12.24	7,38 %
Beregnet innfridd	2026
Opprinnelig lånebeløp	3 500 000
Lånesaldo 01.01.	1 197 404
Avdrag innbetalt i år	-370 267
Lånesaldo 31.12.	827 137

Kreditor:**OBOS-banken**

Låne.nr 9820.77.57691	
Lånetype	Annuitetslån
Opptaksår	2019
Renter (nom.) pr. 31.12.24	7,38 %
Beregnet innfridd	2049
Opprinnelig lånebeløp	5 500 000
Lånesaldo 01.01.	5 041 046,00
Avdrag innbetalt i år	-65 709,00
Lånesaldo 31.12.	4 975 337,00

Sum langsiktig gjeld	5 802 474
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	4 515 538

Note 15 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpte renter	32 434	2 472
Påløpte kostnader	80 446	109 381
Sum	112 880	111 853

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen kortsiktig gjeld*	25 680	0
Avsetninger og forpliktelser**	1 465 308	1 487 680
Sum	1 490 988	1 487 680

*Annen kortsiktig gjeld er de i boligdelen som har betalt kapitalinnkalling for 2025 på forskudd i 2024.

**Avsetninger og forpliktelser gjelder næringsdelen, omsorgsdelen og garasje U2 sine resultater for 2024, som skal tilbakebetales i 2025.

Note 17 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	2 378 879
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	831 651
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-435 976
C. Disponible midler 31.12	2 774 555
Årets endring i disponible midler	395 675
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	4 955 359
- Kortsiktig gjeld	2 180 804
= Disponible midler 31.12	2 774 555

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Resultatregnskap Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Bolig

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	4 695 960	4 696 122	4 583 988
Andre inntekter	3	317 072	275 000	0
Sum driftsinntekter		5 013 032	4 971 122	4 583 988
Styrehonorar		91 464	91 464	60 976
Andre personalkostnader	4	12 896	12 896	8 598
Kommunale avgifter		493 959	495 859	443 987
Vedlikehold	5	444 916	843 444	833 895
Kollektiv avtale TV/bredbånd		349 312	331 073	337 040
Driftskostnader	6	2 431 666	2 587 823	2 591 745
Honorarer	7	125 922	164 635	172 845
Forsikring		223 682	216 084	202 130
Andre kostnader	8	21 118	32 698	16 447
Sum driftskostnader		4 194 935	4 775 976	4 667 664
Driftsresultat		818 097	195 146	-83 676
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	52 058	0	44 017
Finanskostnader	10	213 823	214 345	199 462
Netto finansresultat		-161 764	-214 345	-155 445
Kostnad prosjekter	11	0	0	-299 671
Årets resultat		656 333	-19 199	60 551
Overføringer				

Resultatregnskap Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Næring

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	3 440 220	3 440 219	3 874 528
Andre inntekter	3	-671 856	0	-768 895
Sum driftsinntekter		2 768 364	3 440 219	3 105 633
Styrehonorar		59 760	59 760	39 840
Andre personalkostnader	4	8 426	8 426	5 617
Kommunale avgifter		161 188	154 434	128 533
Vedlikehold	5	315 392	583 089	560 614
Driftskostnader	6	1 966 581	2 326 276	2 291 356
Honorarer	7	82 274	107 568	112 932
Forsikring		146 148	141 183	132 066
Andre kostnader	8	6 660	5 030	3 772
Sum driftskostnader		2 746 429	3 385 766	3 274 731
Driftsresultat		21 935	54 453	-169 098
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	34 014	0	28 760
Finanskostnader	10	55 949	56 173	55 458
Netto finansresultat		-21 935	-56 173	-26 698
Kostnad prosjekter	11	0	0	-195 797
Årets resultat		0	-1 720	0
Overføringer				

Resultatregnskap Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Omsorg

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	2 933 036	2 933 035	3 351 130
Andre inntekter	3	-561 868	0	-570 732
Sum driftsinntekter		2 371 169	2 933 035	2 780 398
Styrehonorar		46 584	46 584	31 056
Andre personalkostnader	4	6 568	6 568	4 379
Kommunale avgifter		342 641	348 107	317 174
Vedlikehold	5	280 176	473 411	574 191
Kollektiv avtale TV/bredbånd		306 427	290 427	295 662
Driftskostnader	6	1 143 396	1 508 918	1 455 524
Honorarer	7	64 134	83 851	88 033
Forsikring		113 925	110 055	102 948
Andre kostnader	8	5 124	3 921	2 940
Sum driftskostnader		2 308 974	2 871 842	2 871 906
Driftsresultat		62 194	61 193	-91 508
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	26 514	0	22 419
Finanskostnader	10	88 708	88 946	83 538
Netto finansresultat		-62 194	-88 946	-61 119
Kostnad prosjekter	11	0	0	-152 627
Årets resultat		0	-27 752	0
Overføringer				

Resultatregnskap Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Garasjer U1

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	592 020	592 020	577 530
Andre inntekter	3	8 679	0	1 400
Sum driftsinntekter		600 699	592 020	578 930
Styrehonorar		21 264	21 264	14 176
Andre personalkostnader	4	2 998	2 998	1 999
Vedlikehold	5	152 683	226 759	204 993
Driftskostnader	6	133 212	142 114	147 431
Honorarer	7	29 275	38 275	40 184
Forsikring		52 003	50 236	46 992
Andre kostnader	8	2 339	1 790	1 342
Sum driftskostnader		393 774	483 437	457 117
Driftsresultat		206 925	108 583	121 813
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	12 103	0	10 150
Finanskostnader	10	43 709	43 822	41 008
Netto finansresultat		-31 606	-43 822	-30 857
Kostnad prosjekter	11	0	0	-69 669
Årets resultat		175 318	64 761	160 625
Overføringer				

Resultatregnskap Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Garasjer U2

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	494 164	494 163	529 860
Andre inntekter	3	-155 471	0	-148 053
Sum driftsinntekter		338 693	494 163	381 807
Styrehonorar		20 928	20 928	13 952
Andre personalkostnader	4	2 951	2 951	1 967
Vedlikehold	5	69 720	204 298	171 344
Driftskostnader	6	131 107	139 869	145 102
Honorarer	7	28 812	37 670	39 549
Forsikring		51 181	49 442	46 250
Andre kostnader	8	2 302	1 761	1 321
Sum driftskostnader		307 002	456 919	419 484
Driftsresultat		31 691	37 243	-37 677
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	11 912	0	9 990
Finanskostnader	10	43 602	43 714	40 881
Netto finansresultat		-31 691	-43 714	-30 891
Kostnad prosjekter	11	0	0	-68 568
Årets resultat		0	-6 471	0
Overføringer				

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

Til årsmøtet i

Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Oslo, 22. april 2025

14741 12091

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Vennersborg Sandvika Vest' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 831.651. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. april 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

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

Det har i 2024 blitt utbetalt følgende godtgjørelser:

- kr. 240 000,- til sameiets styreleder
- kr. 222 695,- til forretningsfører
- kr. 29 500,- til revisor

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

Sak nr. 4 – Forslag om styrehonorar

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

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

Styremedlem Frank N. Olsen har ansvar for gartnerarbeidet i Atriet og for at flåteanlegget i U1 holdes i drift.

For dette arbeidet foreslår styret et styrehonorar på kr. 30 000,-.

Sak nr. 6 – Valg av Boligrådets styre og nominasjon av Boligdelens representanter til styret i Sameiet

6.1 Som medlemmer av styret i Boligrådet foreslås:

Styremedlemmer

Tore B. Østensen	ny
Morten Mørk	gjenvalg
Anita S. Skeie	gjenvalg

Varamedlemmer

Frank N. Olsen	gjenvalg
Per Morten Lie	gjenvalg
Greta Dahlen	gjenvalg

Som **observatør** til boligrådets styre foreslås:

Ståle Lundemo	ny
---------------	----

6.2 Som Boligdelens representanter til styret i Sameiet foreslås:

Styremedlemmer

Tore B. Østensen	gjenvalg
Morten Mørk	gjenvalg

Varamedlemmer

Frank N. Olsen	gjenvalg
Anita S. Skeie	gjenvalg

6.3 Som valgkomite i Boligrådet foreslås:

Greta Dahlen	gjenvalg
Morten Mørk	gjenvalg

Sak nr. 7 – Valg av Sameiets styre

7.1 Som medlemmer av styret i Sameiet foreslås:

Leder

Marcus Hultgren	ny
-----------------	----

Styremedlemmer

Tore B. Østensen	gjenvalg
Morten Mørk	gjenvalg
Amalie Gullestad Lunde	gjenvalg
Kenneth Horner	gjenvalg

Varamedlemmer

Frank N. Olsen	gjenvalg
Anita S. Skeie	gjenvalg
Albregt Moltumyr	gjenvalg
Cathrine Kildalsen	gjenvalg

Budsjett Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	11 262 369	12 155 400
Andre inntekter	871 900	-1 063 443
Sum driftsinntekter	12 134 269	11 091 957
Styrehonorar	270 000	240 000
Andre personalkostnader	38 070	33 840
Kommunale avgifter	1 134 493	997 788
Vedlikehold	2 513 000	1 262 887
Kollektiv avtale TV/bredbånd	700 000	655 739
Driftskostnader	5 945 210	5 805 962
Honorarer	397 200	330 417
Forsikring	697 000	586 938
Andre kostnader	47 500	37 543
Sum driftskostnader	11 742 473	9 951 115
Driftsresultat	391 796	1 140 842
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	60 000	136 600
Finanskostnader	444 000	445 791
Netto finansresultat	-384 000	-309 191
Årets resultat	7 796	831 651

Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2025

Avdeling 1 - Bolig

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	4 695 960	4 695 960
Andre inntekter	468 872	317 072
Sum driftsinntekter	5 164 832	5 013 032
Styrehonorar	102 897	91 464
Andre personalkostnader	14 508	12 896
Kommunale avgifter	562 060	493 959
Vedlikehold	867 536	444 916
Kollektiv avtale TV/bredbånd	372 890	349 312
Driftskostnader	2 477 360	2 431 666
Honorarer	151 374	125 922
Forsikring	265 627	223 682
Andre kostnader	33 575	21 118
Sum driftskostnader	4 847 827	4 194 935
Driftsresultat	317 005	818 097
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	22 866	52 058
Finanskostnader	213 439	213 823
Netto finansresultat	-190 573	-161 764
Årets resultat	126 432	656 333

Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2025

Avdeling 2 - Næring

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	3 036 620	3 440 220
Andre inntekter	169 766	-671 856
Sum driftsinntekter	3 206 386	2 768 364
Styrehonorar	67 230	59 760
Andre personalkostnader	9 479	8 426
Kommunale avgifter	181 450	161 188
Vedlikehold	599 915	315 392
Driftskostnader	2 030 065	1 966 581
Honorarer	98 903	82 274
Forsikring	173 553	146 148
Andre kostnader	5 603	6 660
Sum driftskostnader	3 166 198	2 746 429
Driftsresultat	40 188	21 935
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	14 940	34 014
Finanskostnader	55 128	55 949
Netto finansresultat	-40 188	-21 935
Årets resultat	0	0

Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2025

Avdeling 3 - Omsorg

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 551 908	2 933 036
Andre inntekter	164 552	-561 868
Sum driftsinntekter	2 716 460	2 371 169
Styrehonorar	52 407	46 584
Andre personalkostnader	7 389	6 568
Kommunale avgifter	390 982	342 641
Vedlikehold	482 465	280 176
Kollektiv avtale TV/bredbånd	327 110	306 427
Driftskostnader	1 162 626	1 143 396
Honorarer	77 097	64 134
Forsikring	135 288	113 925
Andre kostnader	4 367	5 124
Sum driftskostnader	2 639 731	2 308 974
Driftsresultat	76 729	62 194
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	11 646	26 514
Finanskostnader	88 375	88 708
Netto finansresultat	-76 729	-62 194
Årets resultat	0	0

Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2025

Avdeling 4 - Garasje U1

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	564 161	592 020
Andre inntekter	3 130	8 679
Sum driftsinntekter	567 291	600 699
Styrehonorar	23 922	21 264
Andre personalkostnader	3 373	2 998
Vedlikehold	382 755	152 683
Driftskostnader	138 675	133 212
Honorarer	35 192	29 275
Forsikring	61 754	52 003
Andre kostnader	1 993	2 339
Sum driftskostnader	647 664	393 774
Driftsresultat	-80 373	206 925
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	5 316	12 103
Finanskostnader	43 579	43 709
Netto finansresultat	-38 263	-31 606
Årets resultat	-118 636	175 318

Budsjett for Sameiet Vennersborg Sandvika Vest for 2025

Avdeling 5 - Garasje U2

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	413 720	494 164
Andre inntekter	65 580	-155 471
Sum driftsinntekter	479 300	338 693
Styrehonorar	23 544	20 928
Andre personalkostnader	3 320	2 951
Vedlikehold	180 330	69 720
Driftskostnader	136 484	131 107
Honorarer	34 636	28 812
Forsikring	60 778	51 181
Andre kostnader	1 962	2 302
Sum driftskostnader	441 054	307 002
Driftsresultat	38 246	31 691
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	5 232	11 912
Finanskostnader	43 478	43 602
Netto finansresultat	-38 246	-31 691
Årets resultat	0	0

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Vennersborg Sandvika Vest
Tid: 22. mai 2025 kl. 18.00
Sted: Atriet, Claude Monets Alle 21, 1338 Sandvika

Konstituering

- 28 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt. Disse representerte totalt 12 006 av 15 819 stemmer. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader. Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Morten Mørk og Tore B. Østensen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

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

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 831 651,- og en negativ egenkapital på kr 3 027 919,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Orientering om godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor

Godtgjørelser til styret, forretningsfører og revisor som spesifisert i innkallingen ble gjennomgått.

4. Forslag om styrehonorar

Styrets forslag til honorar ble enstemmig vedtatt.

For styreleder Tore B. Østensen ble det vedtatt å utbetale kr 240 000 for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

For varamedlem Frank N. Olsen ble det vedtatt å utbetale kr 30 000 for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

5. Orientering om budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader

Budsjettet ble vedtatt slik som, fremlagt og forutsetter en kapitalinnkalling fra boligdelen på kr 180 000 som fordeles etter eierbrøken for boligdelen,-.

Budsjettet viser etter vedtaket om kapitalinnkalling et samlet underskudd på kr 7 796,- og forutsetter ingen ytterligere økninger av felleskostnadene.

Innbetalinger fra næringsdelen blir avregnet årlig.

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

Boligrådets styre blir som følger:

Styremedlemmer		Varamedlemmer	
Tore B. Østensen	ny	Frank N. Olsen	gjenvalg
Morten Mørk	gjenvalg	Per Morten Lie	gjenvalg
Anita S. Skeie	gjenvalg	Greta Dahlen	gjenvalg

Som **observatør** til boligrådets styre foreslås:

Ståle Lundemo ny

Boligdelens representanter til styret i sameiet blir som følger:

Styremedlemmer		Varamedlemmer	
Tore B. Østensen	gjenvalg	Frank N. Olsen	gjenvalg
Morten Mørk	gjenvalg	Anita S. Skeie	gjenvalg

Valgkomite i Boligrådet blir som følger:

Greta Dahlen gjenvalg
Morten Mørk gjenvalg

7. Valg av Sameiets styre

Styret blir som følger:

Leder

Marcus Hultgren ny

Styremedlemmer		Varamedlemmer	
Tore B. Østensen	gjenvalg	Frank N. Olsen	gjenvalg
Morten Mørk	gjenvalg	Anita S. Skeie	gjenvalg
Amalie Gullestad Lunde	gjenvalg	Albregt Moltumyr	gjenvalg
Daniel Erik Nielsen	ny	Cathrine Kildalsen	gjenvalg

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 18:46.

Oslo, 22. mai 2025

Rune Dybvik /s
Møteleder

Morten Mørk /s
Seksjonseier

Tore B.Østsensen/s
Seksjonseier

Nabolagsprofil

Claude Monets alle 21 - Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandvika storsenter i Claude Monets ... Linje 201, 202, 203, 204, 205, 211, 213	1 min	0.1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min	0.7 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	8 min	4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	15.4 km
Oslo Gardermoen	49 min	

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	13 min	1 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	20 min	1.6 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	5 min	2 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 14 klasser	13 min	1.1 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	21 min	1.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min	0.5 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	20 min	1.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

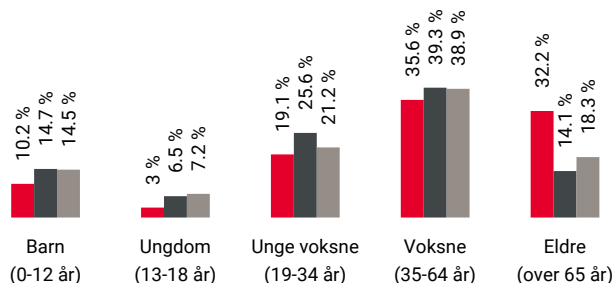
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

International Montessori barnehage (2-5 ... 24 barn	7 min	0.6 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 år) 95 barn	13 min	1.1 km
Epleskogen barnehage (0-5 år) 53 barn	14 min	1.2 km




Dagligvare


Meny Sandvika Storsenter	3 min
Rema 1000 Sandvika	5 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

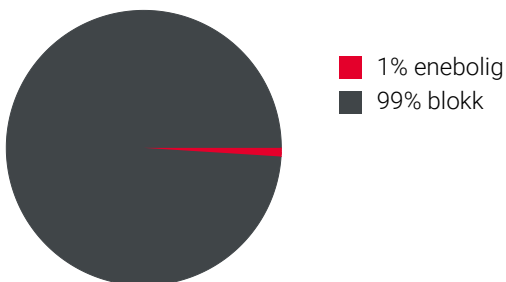
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 84/100

Sport

-  Sandvika stadion 12 min 
Fotball, sandvolleyball 0.9 km
-  Jong skole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  FitnessRoom Sandvika 5 min 
-  Mudo Sandvika 8 min 

Boligmasse







«Meget sentralt, samtidig landlig.
Kollektivtransport knutepunkt.»

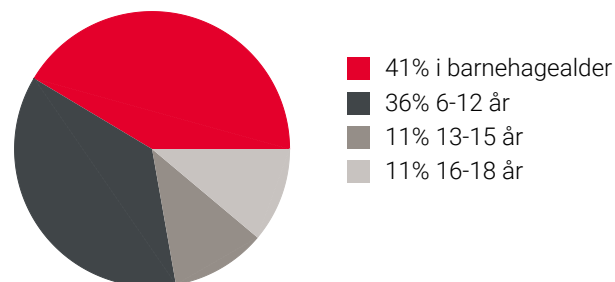
Sitat fra en lokalkjent



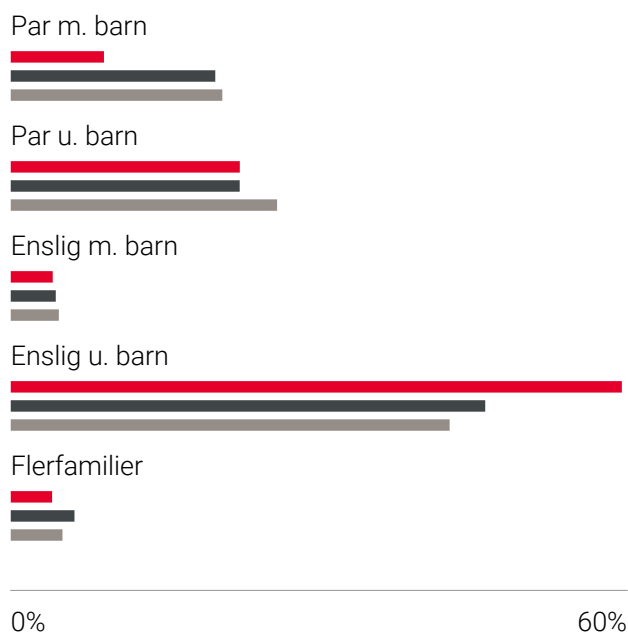
Varer/Tjenester

-  Sandvika Storsenter 3 min 
-  Apotek Sandvika Vest 0 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

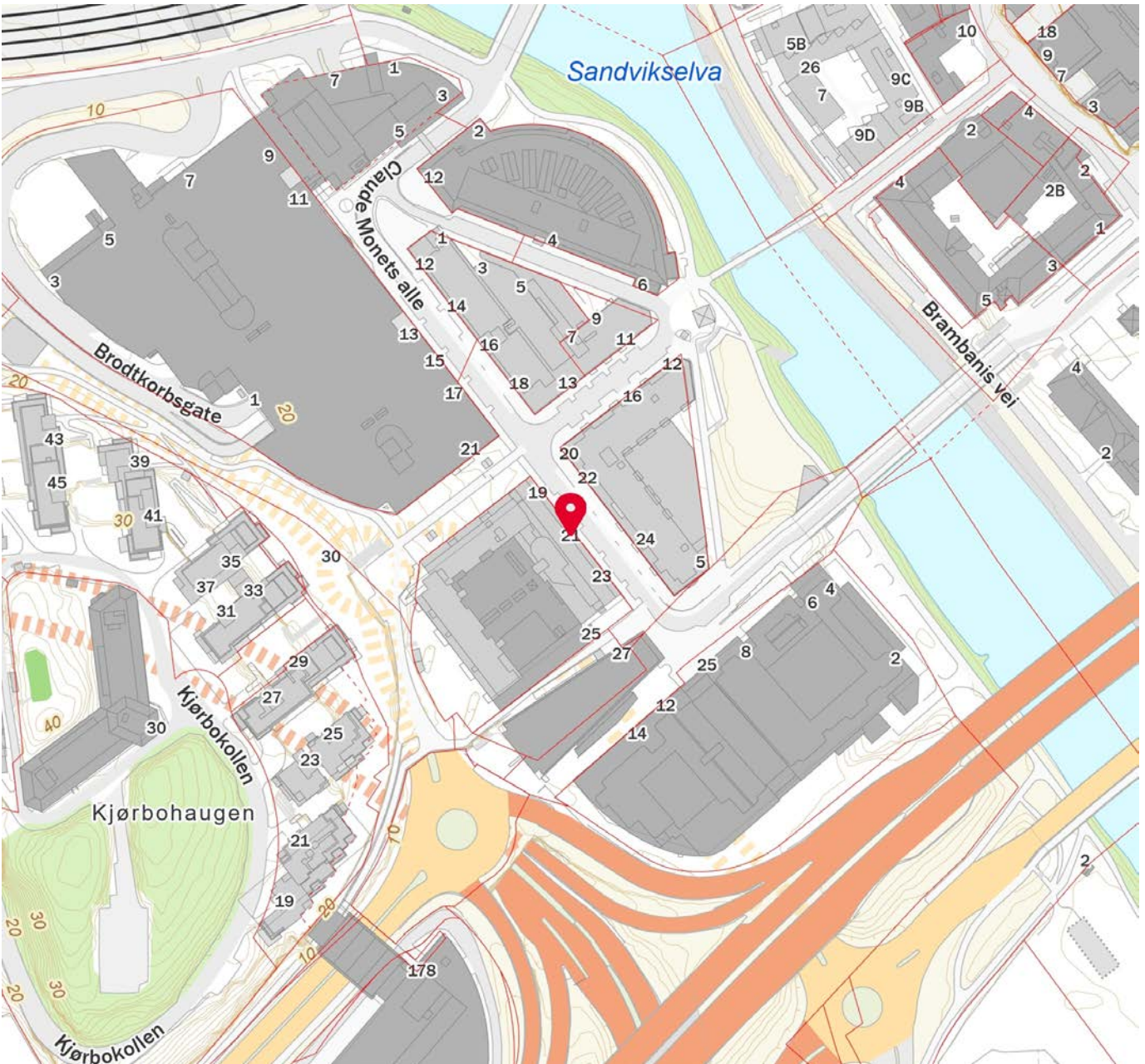
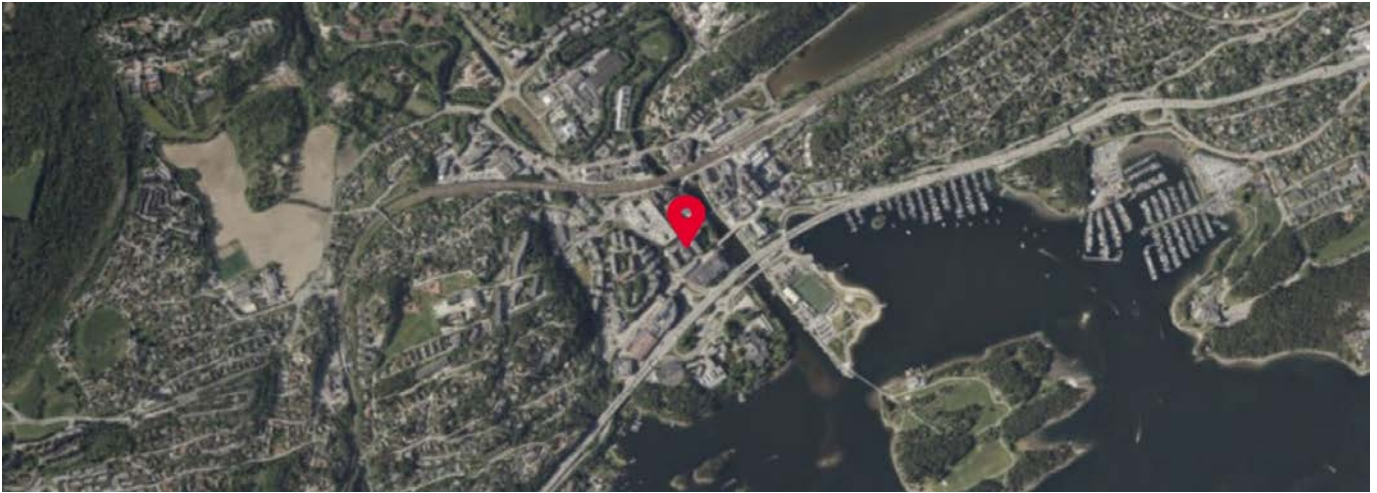


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Claude Monets alle 21
1338 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Stormfelt

Telefon: 976 09 113
E-post: kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre