

aktiv.

CLAUDE MONETS ALLÉ 21

Samelet Vennersborg Sandvika Vest  
Bærum kommune Peder og Ormstug, Dattli, Sandvika  
Arina Hårstudio  
Go'foten Fotklinikk  
Bærum seniorkultur

Claude Monets alle 21, 1338 SANDVIKA

**Attraktiv 3-roms seniorleilighet  
(55+) beliggende i Sandvika  
sentrum - 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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 46 000,-  
**Omkostn.:** Kr 196 290,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 992 290,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 958,-  
**Selger:** Sylvi Eldrid Stenseng  
Gisle Hermond Stenseng

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 117/122 kvm  
**Tomtstr.:** 4994 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 135  
Gnr. 52, bnr. 135  
**Snr.** 15  
**Oppdragsnr.:** 1115260005

# Attraktiv 3-roms seniorleilighet (55+) beliggende i Sandvika sentrum - Heis.

Presentert av Kristoffer Stormfelt v/ Aktiv Eiendomsmegling Bærum.

Dette er en utmerket seniorleilighet for deg over 55 år, som ønsker å bo sentralt i et veletablert og trygt sameie. Servicesenter i samme bygg som gir deg muligheten for diverse omsorgstjenester, f.eks café med frokost, lunsj- og middagsretter, frisør og fotpleie.

Leiligheten er lys og gjennomgående med fine kvaliteter som parkering i lukket garasjeanlegg med heisadkomst, pent opparbeidet uteplass for sameierne, hyggelige sittegrupper i fellesområdene med sosiale arrangementer og mye mer. Du bor sentralt i Sandvika sentrum med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Sandvika er en by i utvikling og har de siste årene blitt utvidet med Helgerudkvartalet, brygge og strandpromenade på Kadettangen, god offentlig kom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	43
Egenerklæring .....	45
Andre vedlegg .....	48
Budskjema .....	63

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 7 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 117 kvm Bad, entré, kjøkken, toalettrom, bod, spisestue, soverom, soverom 2, gang

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

7 kvm Balkong.

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Det er ingen dokumentasjon på fordeling eller bruk av boder, men selger opplyser at leiligheten disponerer én eksternt bod i 2. etasje. Det kan likevel ikke gis garanti for at denne bruken vil fortsette.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

I følge selger følger det en gitterbod i fellesarealet i 1.etg. på ca. 5 m<sup>2</sup>. Boden er tatt med i beregningen som BRA-e.

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.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

4994 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på 4 994 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet steinlagt bakgård med diverse beplantning.

**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 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 visningskilt under visning.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Ta kontakt med megler dersom dette er aktuelt for deg for oversendelse av informasjon.

**Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Bygningen er oppført i 1998 med utvendige fasader kledd med teglstein.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Dører - Se tilstandsrapport side 8 for mer informasjon.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Se tilstandsrapport side 12 for mer informasjon.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Se tilstandsrapport side 12 for mer informasjon.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - Se tilstandsrapport side 13 for mer informasjon.
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling - Se tilstandsrapport side 13 for mer informasjon.
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv - Se tilstandsrapport side 10 for mer informasjon.
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Se tilstandsrapport side 11 for mer informasjon.
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Se tilstandsrapport side 11 for mer informasjon.
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon - Se tilstandsrapport side 11 for mer informasjon.
- Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning - Se tilstandsrapport side 11 for mer informasjon.
- Spesialrom > Etasje 3 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Se tilstandsrapport side 11 for mer informasjon.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom - Se tilstandsrapport side 10-11 for mer informasjon.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Overflater:

Det er observert behov for utskiftning av gulv grunnet slitasje utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulv med oppsprekking, tidligere fuksskader, svikt og merker.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedvarende slitasje på overflatene kan føre til økte vedlikeholdskostnader.

Forholdet innebærer at parkettgulvene krever utbedring grunnet slitasje.

Ytterligere vedlikehold og utskiftning må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Mindre avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjeller for gulv kan føre til økte vedlikeholdskostnader. Forholdet innebærer at gulvkonstruksjonen kan kreve utbedring.

Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson samt vurdere avretting av gulvoverflatene i kombinasjon med utskiftning av parkett. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000kr.

- Innvendig > Innvendige dører:

Hvite innerdører med en del bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdørene har skader på dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak med lokale utbedringer må påregnes.

Vedvarende slitasje kan før til økte vedlikeholdskostnader.

Det anbefales at skadene utbedres lokalt av en fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.01.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen selges som et dødsbo og selger har derfor ikke kjennskap til eiendommen.

Det er ikke bestilt Norgespris på leiligheten.

### **Standard**

Attraktiv 3-roms seniorleilighet (55+) med meget sentral beliggenhet i Sandvika sentrum. Her har du alt av butikker og kafèer rett rundt hjørnet. Leiligheten er romslig med plass for egen avdeling for "tv-stue" og "spisestuen".

Dette er en utmerket seniorleilighet for deg over 55 år, som ønsker å bo sentralt i et veletablert og trygt sameie med servicesenter i samme bygg. Hos Sameiet Vennersborg Sandvika Vest er det tilbud om omsorgstjenester til beboere i både omsorgs- og boligdelen. Beboerne har tilgang til fellesarealer, sikkerhetssystemer og en kantine som serverer frokost, lunsj og middag. Se mer informasjon i beskrivelsen om sameiet.

Omsorgstjenestene er mot betaling. Les mer om dette under informasjon om sameiet.

Leiligheten er lys og gjennomgående med fine kvaliteter som parkering i lukket garasjeanlegg med heisadkomst, pent opparbeidet uteplass for sameierne, hyggelige sittegrupper i fellesområdene med sosiale arrangementer og mye mer. Du bor sentralt i Sandvika sentrum med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Sandvika er en by i utvikling og har de siste årene blitt utvidet med Helgerudkvartalet, brygge og strandpromenade på Kadettangen, god offentlig kommunikasjon, samt mye mer.

\* Seniorleilighet for deg over 55 år

\* Sameie med servicesenter



- \* Stue med flere soner
- \* Bad og separat wc
- \* 2 gode soverom
- \* Heis
- \* Parkering i felles garasjeanlegg

Entrè/hall:

Entrè / hall med stort garderobeskap med muligheter for avkledning og diverse.

Stue, spisestue & balkong:

Stuen er inndelt i flere soner som gir eg både tv- og spisestue. Her har man god plass til sofa og tv, samt eget område for spisebord.

Det er utgang til balkong fra stuen.

Kjøkken i delvis åpen løsning:

Kjøkken består av glatte hvite fronter, benkeplate i laminert spon, med nedfelt kum i stål med ett-greps blandebatteri. Integrert ventilator med avtrekk.

Soverom:

Leiligheten har 2 soverom.

Bad og toalett:

Boligen har et bad, samt et separat toalett i gangen.

Bod:

1 innvendig bod i leiligheten gir oppbevaring for hverdagslige ting.

### **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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

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

El-billading:

det er lagt opp til mulighet for installasjon av elbillader. Kjøp av ladeboks (inkl. montering) koster per dags et sted rundt kr 15-16 000, iht styreleder.

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

### **Diverse**

Boligen har blitt vasket til visning og vil derfor ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

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)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Døråpner på ytterdør er defekt.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Vurdert til å være vannbåren gulvvarme i bad.

### Informasjon om strømforbruk

Det er ikke avtalt Norgespris på denne eiendommen. Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ikke kjennskap til strømforbruk.

### Energimerke

C

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 7 750 000

### Omkostninger kjøper

7 750 000 (Prisantydning)

---

46 000 (Andel av fellesgjeld)

---

7 796 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

194 900 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

196 290 (Omkostninger totalt)  
208 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
210 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 992 290 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
8 004 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
8 006 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 938 169 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 752 674 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **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**

127/20087

#### **Felleskostnader inkluderer**

kr 8 958 pr. måned inkluderer:

Felles bygningsforsikring, fyring/varmtvann, kabel-tv / bredbånd, kommunale avgifter, garasje, drifts- og vedlikeholdskostnader m.m.

Fellesutgiftene justeres i forhold til sameiets faktiske utgifter.

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

Styreleder opplyser i mail til megler: pt er det ingen avregning på varmtvann og fyring, men sameiet undersøke mulighetene for å installere målere for avregning av faktisk forbruk på varme og/eller varmtvann, men dette er ikke avklart enda.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 958

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 46 000

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 13 000

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

**Organisasjonsnummer**

980433935

**Om sameiet**

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Sameiet Vennersborg Sandvika Vest, med sameiebrøk 127/20087.

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.

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

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

- 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

Det er per dags dato ikke vedtatt noen prosjekter som vil medføre en unormal økning av felleskostnader/gjeld, men styret kan ikke utelukke at dette blir nødvendig.

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.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har 2 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 428.000.

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 4.889.000.

Forventet innfrielse 30.08.2049.

### **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 15 i Bærum kommune. Gårdsnummer 52, bruksnummer 135, seksjonsnummer 2 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 2 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelser om nettstasjon og adkomstrett.

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.

**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 ligger i et område regulert til Kombinert formål bolig, forretning og kontor.

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er SANDVIKA VEST (plan-ID 197050), ikrafttredelse 21.10.1987. Formål om bolig/forretning, torg, gang-/sykkelvei, samt kjørevei. I tillegg til den eldre reguleringsplanen E16 KJØRBO-WØYEN (plan-ID 2008027), ikrafttredelse 15.06.2011 med formål om Annen veggrunn - teknisk anlegg.

Følger bebyggelsesplan KJØRBOKOLLEN (plan-ID 2004018), ikrafttredelse 30.06.2005. Planen er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan og regulerer eiendommen til kombinert formål for bolig, forretning og kontor.

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042, ikrafttredelse 21.06.2023. 4 994 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn 6.

KOMMUNEDELPLAN SAANDVIKA (plan-ID 200401), ikrafttredelse 27.10.2010 har formål om Annet byggeområde,Nåværende, fotgjengerstrøk,Nåværende og Fotgjengerstrøk,Fremtidig.

Det pågår planarbeid for 'Planprogram med byplangrep for SANDVIKA SJØFRONT og nytt lokalveisystem' (plan-ID 2021019). Planen er en områderegulering og har status som 'Planlegging igangsatt'.

Eiendommen ligger innenfor et avviksområde for støy og luftforurensning som definert i kommuneplanen. Dette innebærer at det kan tillates støyfølsom bebyggelse med støynivå opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, forutsatt at spesifikke krav til støyforhold og avbøtende tiltak tilfredsstilles.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart kan fås av megler ved behov.

### **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.

## **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss 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](http://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 Boligkjøperforsikring Pluss.

### **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.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Stormfelt  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[kristoffer.stormfelt@aktiv.no](mailto: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**

18.02.2026

**Velkommen skal du  
være.**





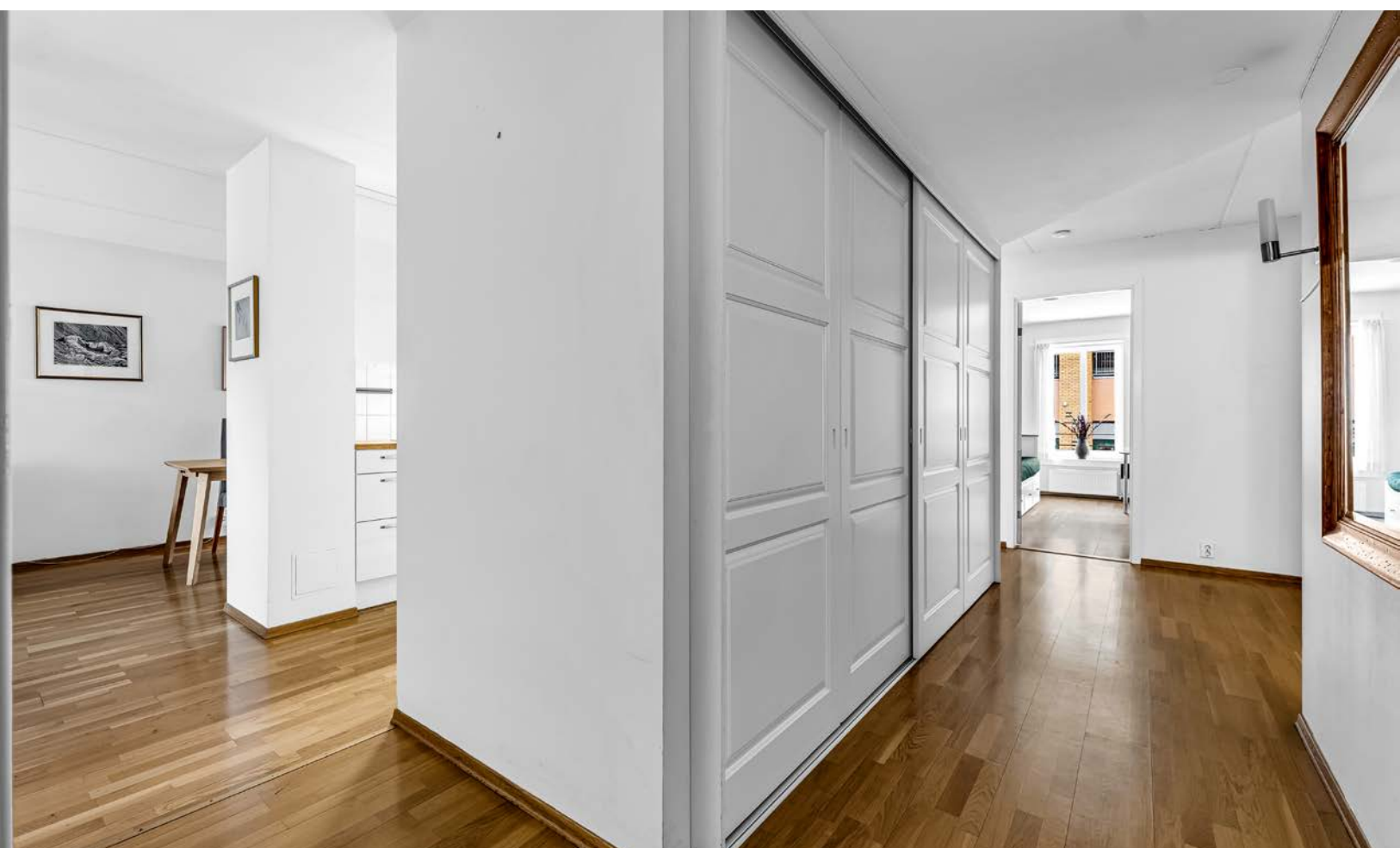


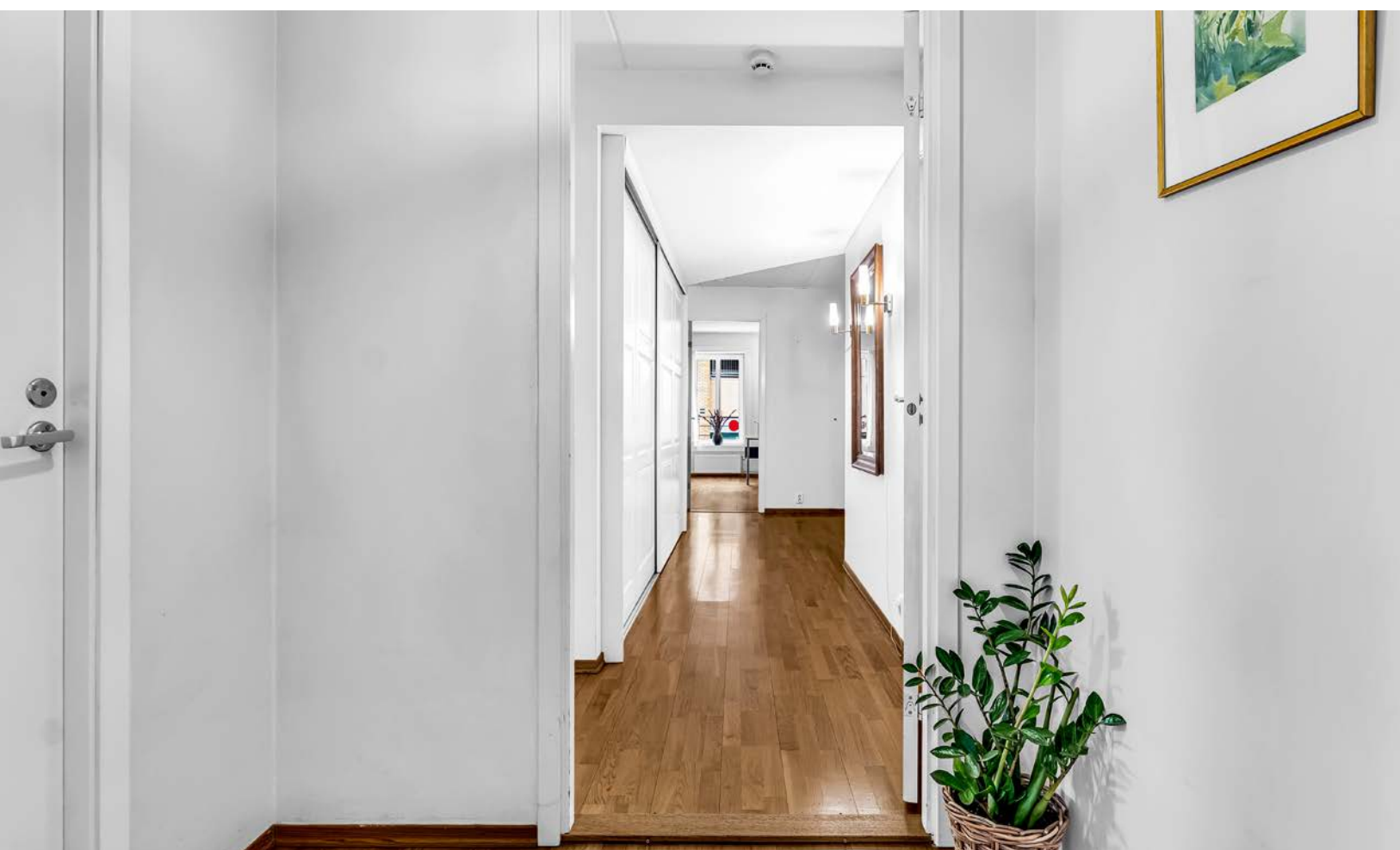






















**Boligen har 1 bad og  
1 separat toalettrom.**

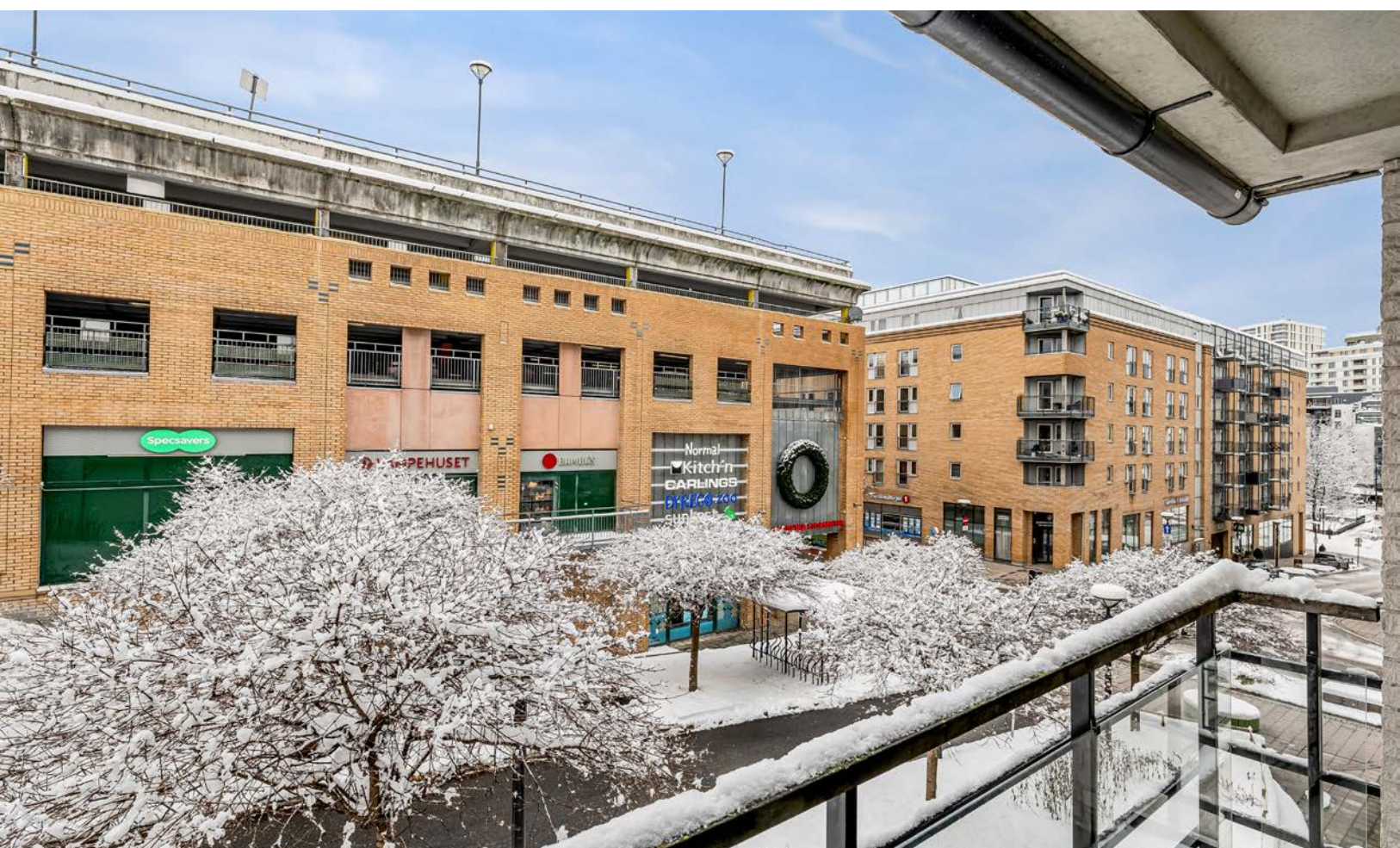












**Det er heis i bygget,  
samt garasje plass.**

# Plantegning



Selveierleilighet  
Etasje 3

## 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](http://www.btakst-eiendom.no)

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg



# 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

Sylvi Eldrid Stenseng

Gisle Hermond Stenseng

## Boligen

Claude Monets Alle 21  
1338 Sandvika

3201-52/135/0/15

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



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Selger som arving av leiligheten sammen med min bror Gisle Stenseng. Det er ingen skader eller feil i leiligheten som vi er kjent med.

---



## 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.

# ORDENSREGLER FOR VENNERSBORG SANDVIKA VEST

Vedtatt på sameiermøtet 28.04.2016

## Adgangskontroll ved hjelp av nøkkelt kort

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

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

## Avfallshåndtering

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

## Fellesarealer

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

## Meldeplikt

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

## Ro

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at ikke andre beboeres nattesøvn forstyrres.

Det bør også vises hensyn overfor naboer ved bruk av radio, TV og musikkanlegg.

## Dyrehold

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

## Generelt

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



## 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 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.



## 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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Claude Monets alle 21 , 1338 SANDVIKA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 52, bnr. 135, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 22672-1002

Referansenummer: KA8332

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

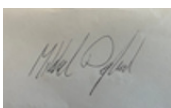
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



# Bærum Takst og Eiendom AS

 Bærum Takst og Eiendom

## 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Leiligheten ligger i 3.etg i en rolig og tilbaketrukket del av bygget, med enkel adkomst via heis som sikrer høy komfort i hverdagen. Her får du en trygg og tilpasset bomiljø for voksne, samtidig som beliggenheten gir nærhet til Sandvika Storsenter med et bredt utvalg av butikker, serveringstilbud og servicefunksjoner. I tillegg byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter - perfekt for en aktiv og sosial hverdag.

Leiligheten består av konstruksjoner fra byggeåret. Det registreres slitasje på overflater som dører, vegger, innredninger og gulv. Tiltak med utbedringer bør påregnes.

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

2 stk vinduer er merket med produksjonsår 2023, øvrige vinduer fra byggeår.

Leiligheten selges som dødsbo og det foreligger lite informasjon om leiligheten. Det kan forekomme avvik som ikke blir oppdaget ved stikkprøver på befaring. Det anbefales å undersøke leiligheten særlig grundig.

#### OPPVARMING:

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Vurdert til å være vannbåren gulvvarme i bad.

#### ROMHØYDER:

Etasje 3: 2,14m - 2,42m

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Utvendige fasader kledd med teglstein.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Malte overflater på vegger og i himling. Gulv av parkett, vinylbelegg og flis.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Flislagte vegger og malt himling.

Åpent dusjhjørne.

Servantskap med ett-greps blande batteri.

Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Glatte hvite fronter. Benkeplate i laminert spon, med nedfelt kum i stål med ett-greps blande batteri.

Opplegg for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Integreert ventilator med avtrekk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv. Malte overflater på vegger og i himling. Gulvmontert toalett. Vegghengt servant med ett-greps blande batteri.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sikringsskap plassert i bod.

Fordelestokk for vannrør plassert i bod med tilgang til stoppekraner og tilførselsrør til vannvarme.

Mekaniske avtrekk for bad, toalettrom og bod koblet mot felles anlegg.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiertomt på 4 994 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet steinlagt bakgård med diverse beplantning.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

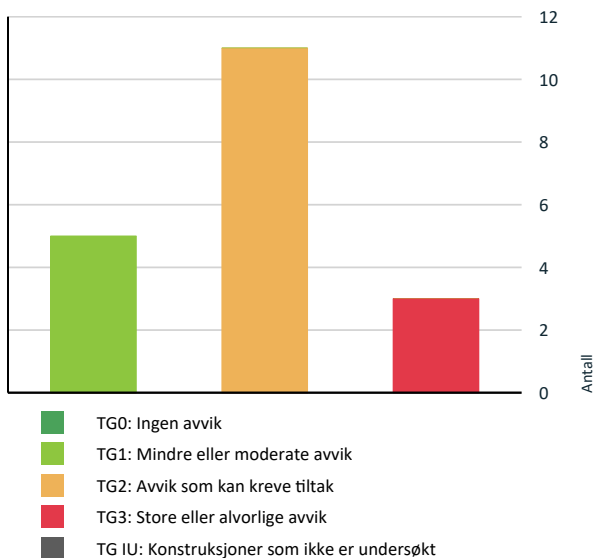
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

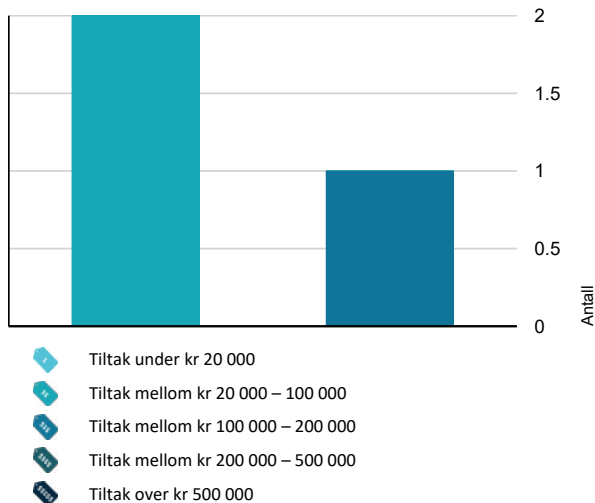
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak krypkjeller, yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, felles terrasse, etasjeskiller, piper og evt. fyringsanlegg. Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. 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. NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

 **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)  
våtrom

---

 **Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


---

 **Spesialrom > Etasje 3 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Leilighet med synlig bruksslitasje. Tekniske installasjoner og overflater generelt i leiligheten er fra byggeåret. Det registreres slitasje utover normal bruksslitasje for gulvene, samt sprekker, tidligere fuktmerker og noe svikt. Innerdørene er slitt, synlige merker og hakk er registrert. Baderom og toalettrom fra byggeåret. Vinduer og ytterdører fra byggeår. 2 stk vinduer på 2 soverom er merket med Prod.år 2023. Det bør påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold og renovering av leiligheten grunnet alder og generell slitasje.

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtakelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse.

Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

### Vedlikehold

- Bad og toalettrom fra byggeår bør påregnes å renovere grunnet alder og slitasje.

- Gulvene i leiligheten er slitt og bør skiftes ut.

- Det registreres en del oppsprekking mellom vegger og himling som bør utbedres.

- Kjøkken med en noe slitt innredning i benkeskap og på gulv. Ved funksjonstesting fungerte ikke ventilator på befaringsdagen. Tiltak og vedlikehold bør påregnes.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med produksjonsår 1998.

2stk vinduer av PVC på hvert soverom med 2-lags glass merket produksjonsår 2023.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Profilert/slett entrédør med glass, merket produksjonsår 1997. To-fløyet balkongdør og én balkongdør merket produksjonsår 1998.

Forventet levetid for ytterdører med glass er 40 år.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres behov for mer vedlikehold og mindre reparasjoner for ytterdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet innebærer at det kan bli behov for utbedringer og vedlikehold.

Det bør vurderes å vedlikeholde dør og låsemekanisme ytterligere.

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

Utgang fra stue til veranda på 8 kvm. Gulvflate belagt med teppe. Rekkverk av metall og glass samt håndløper av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 cm.

## INNSENDIG

### TG 3 Overflater

Det er observert behov for utskifting av gulv grunnet slitasje utover normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitajegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulv med oppsprekking, tidligere fuksskader, svikt og merker.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedvarende slitasje på overflatene kan føre til økte vedlikeholdskostnader.

Forholdet innebærer at parkettgulvene krever utbedring grunnet slitasje.

Ytterligere vedlikehold og utskifting må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Mindre avvik kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjeller for gulv kan føre til økte vedlikeholdskostnader. Forholdet innebærer at gulvkonstruksjonen kan kreve utbedring. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson samt vurdere avretting av gulvoverflatene i kombinasjon med utskiftning av parkett.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 3 Innvendige dører

Hvite innerdører med en del bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdørene har skader på dørbblad og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak med lokale utbedringer må påregnes.

Vedvarende slitasje kan føre til økte vedlikeholdskostnader. Det anbefales at skadene utbedres lokalt av en fagperson.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## VÅTROM

### ETASJE 3 > BAD

#### Generell

Baderom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av plast med klemring. Det registreres hulrom for flisgulv på baderommet. Avtrekk og tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstesting på befaringsdagen. Det er observert en del merker, tidligere innfestninger og slitasje for rommet. Tiltak må påregnes grunnet alder.

Forventet levetid for membran er 20 år.



# Tilstandsrapport



## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del hull etter tidligere innfestninger i vegg som bør tettes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Ved kontroll av gulv registreres det hulrom for noen fliser i dusjsonen. TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk av plast med synlig klemring. 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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 vannnettende 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 3 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Åpent dusjhjørne med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via felles anlegg. Tette terskler inn til rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved funksjonstesting fungerer ikke avtrekket optimalt. Det er ikke etablert tilluft ved dørterskler til rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Forholdet innebærer at ventilasjonen kan kreve utbedring.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Våtsone vender mot fellesarealer og det er derfor ingen mulighet til å bore hull i tilstøtende konstruksjon.

Ved overflatesøk registreres det ingen unormale verdier.

## Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved overflatesøk ble det ikke observert unormale verdier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen mulighet til å ta hull i tilstøtende konstruksjon.

Avviket kan medføre behov for vedlikehold grunnet alder.



## KJØKKEN

### ETASJE 3 > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Glatte hvite fronter. Benkeplate i laminert spon, med nedfelt kum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Integrert ventilator med avtrekk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Det er ikke montert automatisk lekkasjvarsler.

På generelt grunnlag anbefales det å montere automatisk lekkasjvarsler ved vanninstallasjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er observert skader på skrog under oppvaskkum. For gulvet registreres det skader etter tidligere fukt på gulv. Ved overflatesøk for fukt registreres det ingen unormale verdier.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



### ETASJE 3 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator fra Villavent koblet mot felles anlegg.  
Normal bruksslitasje. Ukjent alder.

## SPELALROM

### ETASJE 3 > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett. Enkel skapinnredning. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalettsisternen bruker vesentlig lang tid på å fylle seg med vann.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting av toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rør i rør system 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:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- 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 bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Rørens plassering og alder innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

# Tilstandsrapport



## TC 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og utskifting bør påregnes på sikt.

## TC 1 Ventilasjon

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

## TC 2 Vannbåren varme

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.

### Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og utskifting bør påregnes på sikt.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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.*

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingskurser med automatsikringer 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**

# Tilstandsrapport

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll, da det ikke foreligger dokumentasjon eller ytterligere informasjon om anlegget.**

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 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brannceller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

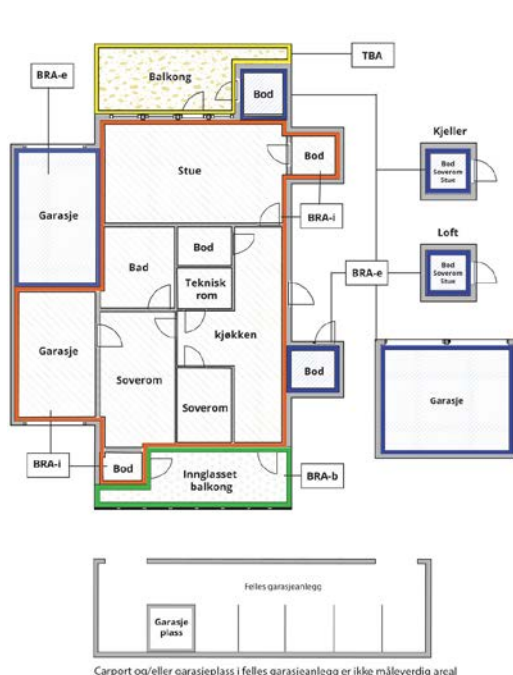
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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
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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	117			117	7
Kjeller (bod)		5		5	
<b>SUM</b>	<b>117</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Bad, entré, kjøkken, toalettrom, bod, spisestue, soverom, soverom 2, gang		
Kjeller (bod)		Bod	

### Kommentar

I følge selger følger det en gitterbod i fellesarealet i 1.etg. på ca. 5 m<sup>2</sup>. Bodene er tatt med i beregningen som BRA-e. Bodene er merket med nr 5. I følge selger følger det en biloppstillingsplass i felles lukket garasjekjeller, plass merket med nr. 58. 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	135		15	117 m <sup>2</sup>	Ambita	Eiet

### Adresse

Claude Monets alle 21

### Hjemmelshaver

Stenseng Madli Arnhild Økland, Stenseng Nikolai  
Hermod

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Meget sentralt beliggende i attraktive Atriumgården/Vennersborg i Sandvika, mellom Kommunegården og Sandvika Storsenter. Det er direkte utgang fra Vennersborg til Claude Monets Allé hvor det er store oppvarmede fortauer og lett adkomst til alt hva Sandvika har å by på av forretninger og servicetilbud, kino, kulturhus, bibliotek samt hyggelige caféer og spisesteder. Få minutters gange til Sandvika stasjon med buss, tog og flytog.

### 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

Eiendommen er regulert til "bolig/forretning", "gang-/sykkelvei", "torg" og "kjørevei" i henhold til reguleringsplan Sandvika Vest med planID 1979050 datert 21.10.1987

Eiendommen er regulert til "annen veggrunn-teknisk anlegg" i henhold til reguleringsplan E16 Kjørbo - Wøyen med planID 2008027 datert 15.06.2011.

### Om tomten

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong og stål.  
Byggegrunn: Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	
3	15.01.2026	
4	15.01.2026	
5	16.01.2026	
6	16.01.2026	
7	16.01.2026	
8	18.01.2026	

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.

**aktiv.**  
Tar deg videre