

Ellen Gulbransons vei 37



Velkommen til

Ellen Gulbransons vei 37



Salgsoppgaven produsert 1. juni 2025

SANDVIKA / KIRKERUD

Lekker og stilren 3-roms leilighet med solrike uteplasser | Pusset opp i 2018 | Garasje og loft*| Rolig og attraktivt

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	5 670,-
Omkostninger	121 470,-
Totalpris	4 927 140,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 500,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1992

Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no

Megler 2	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no


37





Kort fortalt

Velkommen til Ellen Gulbransons vei 37 - presentert av Fridtjof Schmidt og Runa Moen i Nordvik Bærum!

Her får du en lys og romslig endeleilighet med gjennomgående planløsning og to solrike uteplasser – perfekt for å nyte både morgenkaffen og ettermiddagssolen i rolige omgivelser.

Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med utgang til veranda med flott utsikt, to gode soverom, bad/vaskerom, og en praktisk entré. Overflater og innredning fremstår med lite slitasje og gir et moderne, velholdt preg. I tillegg er det innredet et loft (ikke godkjent for varig opphold) som gir ekstra fleksibilitet og bruksrom.

Beliggende høyt og fritt på feltet, bor du i et attraktivt og barnevennlig område med nærhet til Sandvika, skoler, barnehager, kollektivtilbud og flotte turmuligheter!

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse og veranda.

ALH: På loft er det laget ett loftsrom med laminat og panel på skråtak.
Loftet er ikke måleverdig grunnet høyde, grunnflate er ca. 15 m^2.



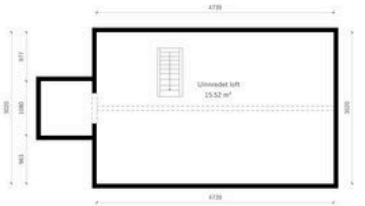
Ellen Gulbransons vei 37

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Ellen Gulbransons vei 37

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold og standard

Velkommen til en innbydende og romslig endeleilighet med god planløsning og flotte uteplasser begge sider av bygget – her kan du nyte solen fra morgen til kveld. Leiligheten har en gjennomgående utforming som gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse.

Boligen inneholder entré/vindfang med plass til oppbevaring, bad/vaskerom, to gode soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir et sosialt og funksjonelt oppholdsrom. I tillegg er det innredet et loft (ikke godkjent for varig opphold) som gir ekstra fleksibilitet til bruk som f.eks. hobbyrom, hjemmekontor eller lagringsplass.

Leiligheten fremstår med normal standard og jevnlig vedlikehold, og det er lite synlig slitasje på overflater. God lagringsplass er sikret gjennom egen bod på verandaen samt en delt, ekstern bod. Dette er en bolig som passer godt for både par, små familier eller deg som ønsker en lettstelt og praktisk leilighet med gode solforhold og uteplasser.

Entré:
Velkommen inn i en hyggelig entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko på praktisk vis. Inngangspartiet nås via en stor, solrik terrasse på hele 37 m^2 – et flott uteområde med god plass til flere sittegrupper. Her kan du nyte lange, varme dager sammen med familie og venner i lune og skjermede omgivelser.

Stue:
Stue og spisestue har en åpen og romslig løsning med god plass til både stor sofagruppe og et innbydende spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en flott veranda på ca. 7 m^2 – et perfekt sted å nyte morgensolen og den lekre utsikten. Et lyst og behagelig oppholdsrom med fine møbleringsmuligheter og naturlig forlengelse ut i det fri.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og fremstår som både moderne og funksjonelt – et naturlig samlingspunkt i boligen. Innredningen består av slette, malte fronter som gir et tidløst og elegant uttrykk. Benkeplaten i slitesterk kompositt er utstyrt med planlimt vask og ettgreps blandebatteri, og under benken er det montert vannstoppesystem.

Mellom benkeplate og overskap er det montert parkettplater som matcher gulvet og skaper en helhetlig og harmonisk stil. Spottene i den slette og malte himlingen gir god og behagelig belysning, samtidig som det store kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er rikelig med både skap- og benkeplass, noe som gir optimale arbeidsforhold enten du skal lage raske hverdagsmiddager eller tilberede større måltider for gjester. Ventilatoren har avtrekk direkte ut av boligen.

Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens:

– Komfyr
– Induksjonstopp
– Oppvaskmaskin
– Kombiskap (kjøl/frys)
– Avtrekksvifte

Soverom:

Boligen har to gode soverom, begge malt i delikate og behagelige fargetoner som skaper en rolig atmosfære. Det er god plass til dobbeltseng på hvert rom, og garderobeløsningene gir praktisk og ryddig oppbevaring. Innbydende rom med gode møbleringsmuligheter – perfekt for både store og små.

Bad:

Badet ble totalrenovert i 2018 og holder en moderne og gjennomført stil. Arbeidet er utført i henhold til TEK17 og er godt dokumentert – inkludert membran, rør og elektro. Både gulv og vegger er flislagt med store 60 x 60 cm fliser, mens dusjsonen er nedsenket og har mindre fliser for bedre fall. Gulvvarme og dimbare spotter i himlingen gir god komfort og belysning. I dusjen finnes integrerte nisjer med lys – både praktisk og dekorativt.

Innredningen består av underskap med skuffer og benkeplate i stein (antatt marmor), toppmontert servant og speilskap med integrert lys. Dusjen har innfelte glassvegger (100 x 100 cm) og dusjarmatur med flere dysefunksjoner. Vegghengt toalett og elektrisk avtrekksvifte sørger for et rent og ryddig uttrykk og god ventilasjon.



Loft:

I tillegg til boligens øvrige rom finner du et innredet loft som gir deg verdifullt ekstraareal på ca. 15 m^2 grunnflate. Loftet er ikke godkjent for varig opphold og ikke måleverdig grunnet takhøyde, men fremstår likevel som et svært anvendelig rom. Med laminatgulv og panel på skråtak er det lagt til rette for fleksibel bruk – enten du trenger et kreativt hobbyrom, et stille hjemmekontor eller praktisk lagringsplass. Her får du et rom med potensial til å tilpasses dine behov!

























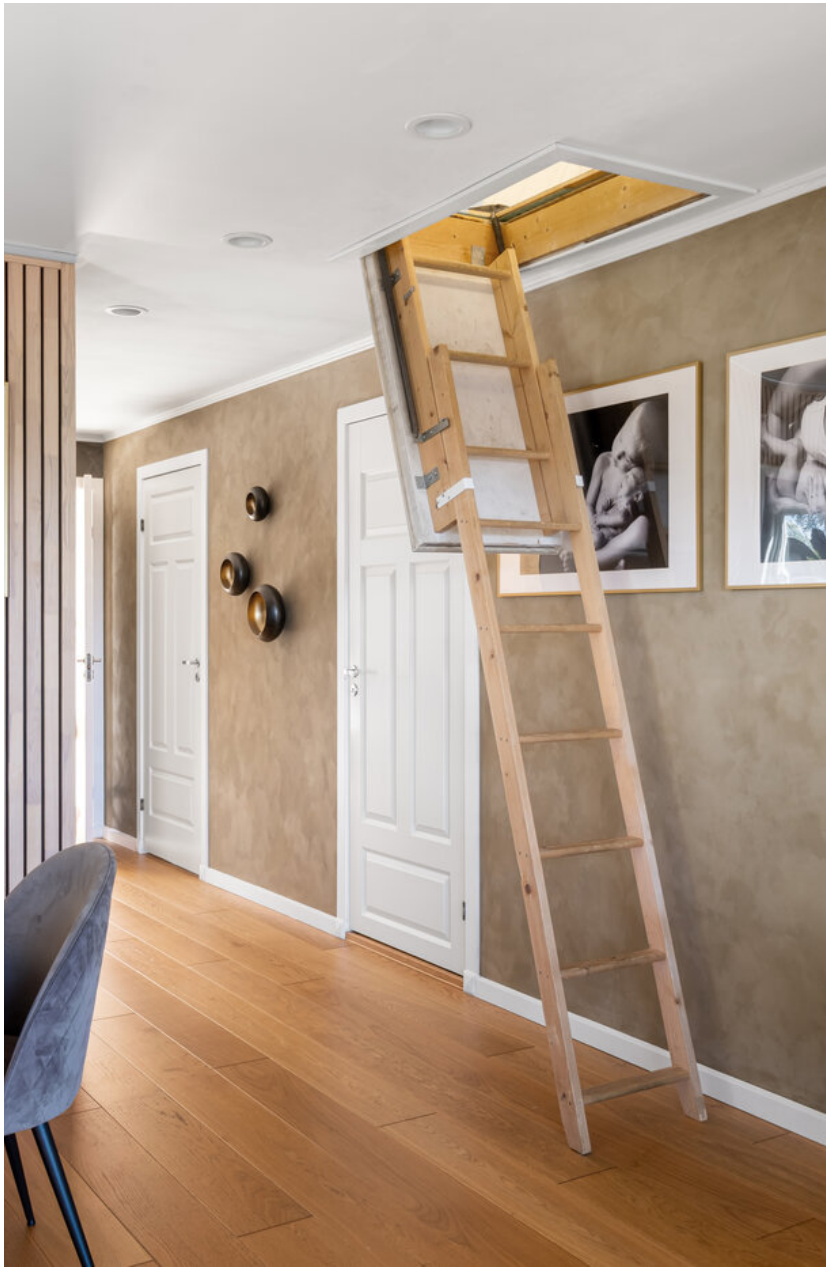

















37
27
31















Ditt nye nabolag!

Ellen Gulbransons vei ligger høyt og fritt til på feltet, i et attraktivt og barnevennlig boligområde, rett utenfor Sandvika sentrum. Her bor du med kort avstand til forretninger, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager. Fra leiligheten har du i tillegg flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Servicetilbud:
Det er kort vei til Vøyenenga med bl.a. en flott Meny butikk, Kiwi butikk, sushirestaurant, kafe, blomsterbutikk, legesenter, tannlege, frisør m.m. Ellers kort vei også til Sandvika sentrum, som byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til flere kulturtilbud som f.eks. Emma Hjorth museum, Sansehuset, Emma kafe og Emma Gjestehus som har overnattingstilbud for besøkende.

Aktivitet og fritid
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Vestmarka som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Fra Jordbru på Skui eller fra jordene ved Tanum kirke starter skiløypene innover mot marka. Det er også kort vei til Ståvivannet med bade- og fiskemuligheter. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, Kirkerudbakken alpinanlegg, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kun en spasertur til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen.



Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole, som begge ligger i nærområdet, spesielt kort/trygg skolevei til barneskolen. For de eldste barna har du Valler, Sandvika, Rud, Rosenvilde og Dønski videregående skoler i nærområdet. Det er flere barnehager i området, bl.a. Sandvika barnehage avd. Emma Hjort og Marihøna barnehage.

Offentlig kommunikasjon:
Meget god offentlig kommunikasjon i området. Buss ved Emma Hjort, ca. 5 min gange, med avgang hver 20 min. Bussen bruker ca. 9 min til Sandvika sentrum. Sandvika er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss og taxi. Tog bruker knappe 12 minutter til Nationalteateret og 7 minutter til Asker sentrum.

Ellen Gulbransons vei 37

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	262 elever, 13 klasser	10 min / 0.8 km
Levre skole (1-7 kl.)	581 elever, 25 klasser	24 min / 2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	284 elever, 22 klasser	12 min / 1 km
Hauger skole (8-10 kl.)	321 elever, 24 klasser	7 min / 2.7 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	21 min / 1.8 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	22 min / 1.9 km

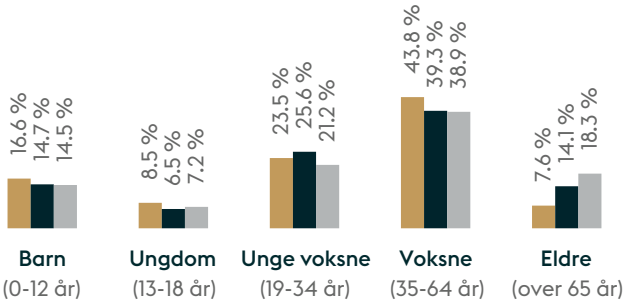
Offentlig transport

Lindeleiken	Linje 203	4 min / 0.3 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min / 3.5 km
Hauger	Linje 3	8 min / 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min / 19.8 km
Oslo Gardermoen		54 min

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år)	51 barn	5 min / 0.4 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år)	105 barn	11 min / 0.9 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...	33 barn	13 min / 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugjordet/Kirkerud	1 383	595
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

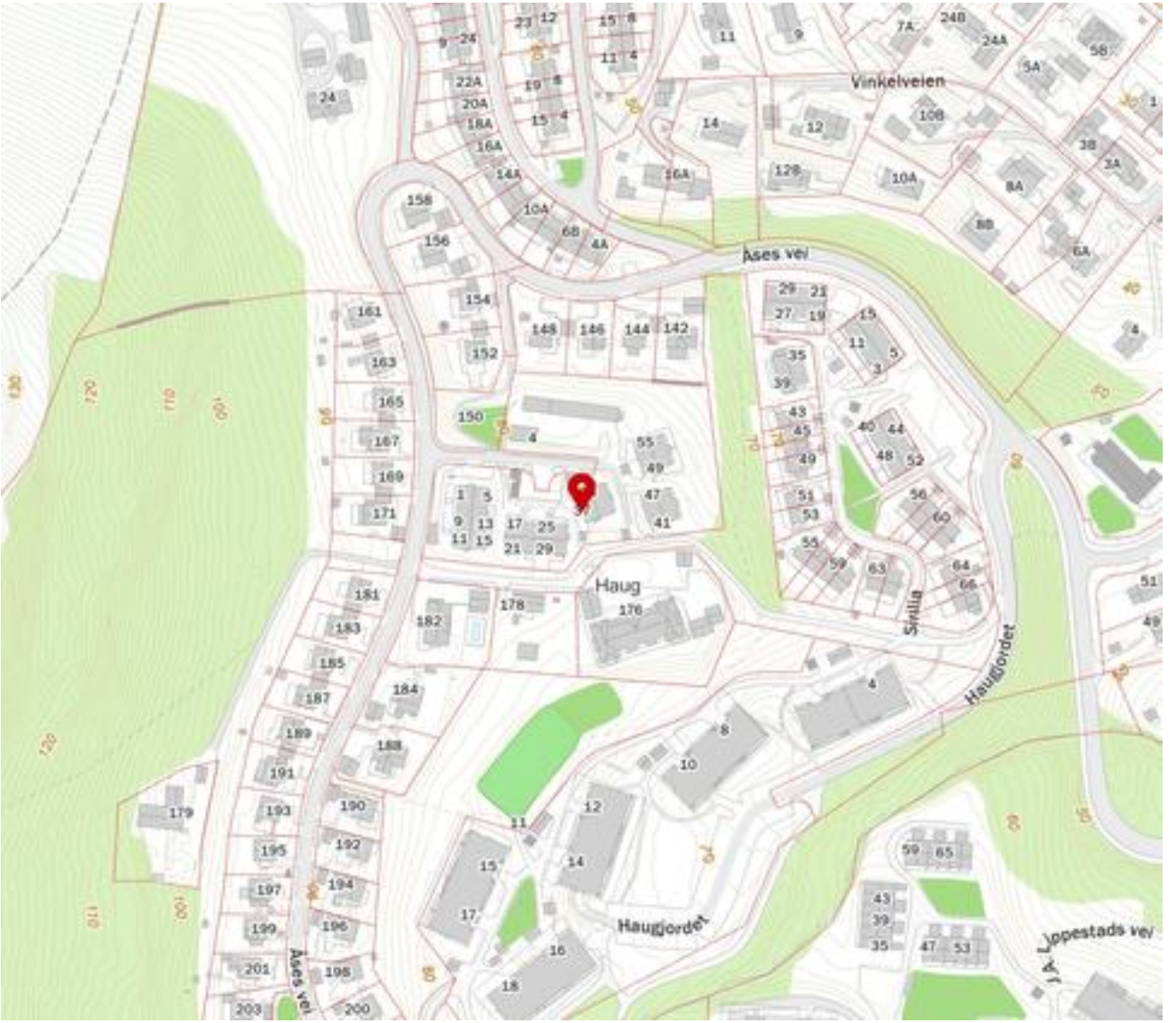
Sport

Emma-hjort Skole	9 min
Vøyenenga	10 min
Nonstop Fitness	14 min
Vest Helse og Trening	14 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



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

Informasjon

Ellen Gulbransons vei 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0227/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46, bnr 269, snr 20 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Edvinas Zvirblis
Rusne Zvirbliene

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
5 670,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 805 670,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
120 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
134 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 927 140,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 939 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse og veranda.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:
På loft er det laget ett loftsrom med laminat og panel på skråtak. Loftet er ikke måleverdig grunnet høyde, grunnflate er ca. 15 m^2

Parkering

Det medfølger én garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen er uisolert, oppført i treverk, og har manuell garasjeport. Det er ikke innlagt strøm.

I tillegg er det opparbeidet flere parkeringsplasser for gjester og beboere på fellesområdet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. oktober 2017

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OSLO RØRTEKNIKK AS - ny rør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membrana instaler av Bygg og membran Ny sluk instalert av OSLO RØRTEKNIKK AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Utførelse av flisearbeid er utført av eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny terrasse i 2019

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Glitre elektriske, nye kurser i skap. samsvarserklæring datert 2020-06.08.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: El-Bil lader befinner seg i felles området

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei
Eventuell kommentar: Pusset opp loft.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: små merker i undertak fra tidligere eier, tak oppleves som tørt, merker har ikke utvidet seg og takstmann har ikke funnet fukt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden? Ja
Beskriv: Vinduer og dører er planlagt skiftet ut i 2026. Det er satt opp ett vedlikeholdsfond som gjør at felleskostnader ikke forventes å heves.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taket har saltakskonstruksjon i tre og er tekket med plater. Det er montert tilhørende beslag, inkludert takrenner og nedløp i metall. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning. Loftet er innredet til oppholdsrom av dagens eier, med panel i himling og parkett på gulv. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er en malt branndør av type B30. Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong med utsikt mot Kolsåstoppen og Rud. Balkongen har gulv og rekkverk i treverk, og rekkverket er målt til 90 cm i høyde. Det er også tilgang til en utvendig bod fra balkongen. På forsiden av boligen er det en stor og romslig markterrasse med gulv i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Over deler av terrassen er det montert markise, og det er installert utvendig belysning.

Innvendig:
Leiligheten har en-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene har slette, malte flater i alle oppholdsrom. Ved spisestuen er det montert en dekorativ spilevegg. På badene er veggene flislagt, og kjøkkenet har fliser på én vegg over benk. Takene er nedsenket og malt, med innfelte spotter i gang, stue, kjøkken og bad. Etasjeskillene i armert betong. Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Boligen er utstyrt med rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er kontrollert uten registrerte avvik. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på både bad og kjøkken. Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via veggventiler samt ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer, det er også mekanisk avtrekk. På loftet er det installert en 120-liters varmtvannstank fra Høiax. Varmtvannstanken er tilkoblet boligens vannstoppesystem for ekstra sikkerhet. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslerne er funksjonstestet og ga hørbar alarm som forventet.

Tomteforhold:
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
- Dører
- Radon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/loft

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kombiskap (kjøl/frys) fra Siemens
- Avtrekksvifte

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Soverom 1 (mindre soverom): Radiator og brune gardiner følger ikke med, men både stor og liten garderobe samt vindusmonterte rullegardiner blir værende.
- Soverom 2 (større soverom): Radiator, garderobe og hyller, følger ikke med. Kun taklampen og vindusmonterte rullegardiner blir værende.
- Stue: Radiator følger ikke med.
- Kjøkken: Radiator følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming og varmekabler på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 250 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 500,- pr. mnd.

Inkluderer: Månedlige kostnader:

- Bredbånd kr 198,00
- Kabel-TV kr 476,00
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 826,00
- Totalt kr 4 500,00 pr. mnd.

Felleskostnadene dekker: kollektiv avtale TV/bredbånd, bygningsforsikring, vedlikehold bygning og fellesarealer, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, snøbrøyting/ strøing mm.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kommunale avgifter

De kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 1 600,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 277 802,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 111 207,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Haugtunet Boligsameie, orgnr. 999260837

Om sameiet

Haugtunet Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999260837 og ligger i Bærum kommune. Sameiet består av 28 seksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Styrets arbeid i 2024:
Styret har gjort beslutninger i til sammen 9 møter siden forrige sameiermøte i 2024. Møtenes beslutninger er protokollert.

Styret anser den økonomiske situasjonen for sameiet å være god, med en passende buffer for uforutsette utgifter.

Tidligere låneopptak for fornying av takene vil være nedbetalt i 2026.

Egenkapital for utskifting av ytterdører og vinduer er under oppbygging i henhold til plan for dette som ble besluttet i sameiermøte 2024. Det avtroppende styret anbefaler at det forberedende arbeidet for utskiftingen med markedsundersøkelser, kvalifisering til tilbudskonkurranse, befaringer og kontraktsarbeid blir gjort i andre halvår 2025, slik at utskiftingen kan starte tidlig i 2026.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal dog underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 670,- pr. 31.12.2024

Sameiets lån:
Annuitetslån nr. 1212.80.66452 i DNB Bank ASA med nominell rente pt. 7,85 % p.a.
Restgjeld pr. 21.05.25 er kr 883,-
Innfris i 2026

Fellesformue
Kr 30 621,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 287 353,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskuddpå kr. 176 631,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 854 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt, hvorav denne seksjonen har eksklusiv bruksrett til "sitt" uteområde/hage med ansvar for vedlikehold og stell, iht. kart vedlagt i sameiets vedtekter (se vedlegg 1, Byggholt 9.6.1992). Oppsetting av gjerde, hekker etc. skal godkjennes av styret.

Fellesområdene består av småhus, garasjeanlegg og med gangveier mellom husene. Dette er et grønt og trivelig område med ulike beplantninger.

Leiligheten ligger usjenert til ytterst på feltet. Seksjonens uteområde/ hage er pent opparbeidet med terrasseplatting, plen og busker. Her kan man nyte av gode solforhold, og flott utsyn mot Kolsåstoppen og utover dalen!

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.1992.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner:
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 6 854 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 286 kvm. KPAngittHensyn: Hensyn landbruk. KPHensynsonenavn: H510

Reguleringsplaner:
Id 1988005
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
Navn HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.03.1989
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf
Delarealer:
Delareal: 6 853 kvm. Formål: Boliger. Feltnavn: S4
Delareal: 6 853 kvm. Formål: Bevaringsområde

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/46/269/20:
19.11.1992 - Dokumentnr: 28445 - Erklæring/avtale
HVER SEKSJON HAR RETT TIL BILOPPSTILLINGSPLASS
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2025 - Dokumentnr: 565529 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.11.1992 - Dokumentnr: 28445 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1840

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 125,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 570,-

Samlet skal selger betale kr. 161 285,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2025

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Ellen Gulbransons vei 37

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 46, bnr. 269, snr. 20
Andelsnummer 56-0227/25

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 01.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1433 **Referansenummer:** RT2143

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ellen Gulbransons vei 37 – Lys og gjennomgående 3-roms endeleilighet i et hyggelig og veletablert boområde
3-roms endeleilighet med gjennomgående planløsning og solrike uteplasser. Leiligheten har veranda på den ene siden og romslig markterrasse på den andre – begge med gode solforhold. Fra boligen er det utsikt og kort vei til både natur, turmuligheter og fritidstilbud.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår med god standard og lite slitasje. Den inneholder entré/vindfang, soverom med vindu mot inngangspartiet, samt hovedsoverom med utsikt. Eget kjøkken med delvis åpen løsning mot spiseplass og stue gir en sosial og funksjonell planløsning. Fra stuen er det utgang til veranda med utsikt.

God lagringsplass er sikret gjennom egen bod på verandaen samt delt, ekstern bod.

En lys, luftig og velholdt bolig –i et rolig og tilbaketrukket område, med nærhet til det meste.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Bygningsmessige forhold og utendørs arealer:
Taket har saltakskonstruksjon i tre og er tekket med plater. Det er montert tilhørende beslag, inkludert takrenner og nedløp i metall.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning.
Loftet er innredet til oppholdsrom av dagens eier, med panel i himling og parkett på gulv. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er en malt branndør av type B30. Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong med utsikt mot Kolsåstoppen og Rud. Balkongen har gulv og rekkverk i treverk, og rekkverket er målt til 90 cm i høyde. Det er også tilgang til en utvendig bod fra balkongen.
På forsiden av boligen er det en stor og romslig markterrasse med gulv i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Over deler av terrassen er det montert markise, og det er installert utvendig belysning.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene har slette, malte flater i alle oppholdsrom. Ved spisestuen er det montert en dekorativ spilevegg. På badene er veggene flislagt, og kjøkkenet har fliser på én vegg over benk.
Takene er nedsenket og malt, med innfelte spotter i gang, stue, kjøkken og bad.
Etasjeskillene i armert betong.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble renovert i 2018. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid, herunder membranarbeid, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg. Vurderingen er basert på kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17), som var gjeldende på tidspunktet for renoveringen.
Veggene er kledd med 60 x 60 cm fliser. Himlingen er nedsenket, malt og avsluttet med taklister. Det er montert dimbare spotter som belysning, samt integrerte nisjer med lys i dusjsonen for praktisk oppbevaring.
Gulvet er flislagt med 60 x 60 cm fliser, og det er benyttet mindre fliser i den nedsenkede dusjsonen. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk med klemring, og det ble påvist banemembran (type Protan 1.5) under klemringen. Membranplater er synlige i inspeksjonsluke. Dokumentasjon og kontrollerklæring for det utførte arbeidet er fremlagt.
Badet er innredet med underskap med skuffer og benkeplate i stein (antatt marmor), med toppmontert servant og ettgreps servantarmatur. Over servanten er det speilskap med integrert belysning.
Toalettet er veggmontert. Dusjsonen er nedsenket og har innfelte dusjvegger i størrelse 100 x 100 cm. Dusjarmaturet har håndholdt dusjhode med flere dysefunksjoner.
Badet har elektrisk avtrekksvifte for utsug, og tilluft skjer via luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2018 og består av slette, malte fronter. Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter som belysning.
Benkeplaten er i kompositt, med planlimt vask og ettgreps blandebatteri. Under kjøkkenbenken er det montert vannstoppesystem. Mellom benkeplate og overskap er det montert parkettplater i samme utførelse som gulvet.
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Et stort kjøkkenvindu gir rikelig med naturlig lys.
Det er installert ventilator med avtrekk direkte ut av boligen.
Se tilstandsrapport for detaljer om medfølgende hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er utstyrt med rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er kontrollert uten registrerte avvik.
Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på både bad og kjøkken.
Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via veggventiler samt ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer, det er også mekanisk avtrekk.
På loftet er det installert en 120-liters varmtvannstank fra Høiax. Varmtvannstanken er tilkoblet boligens vannstoppesystem for ekstra sikkerhet.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslerne er funksjonstestet og ga hørbar alarm som forventet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

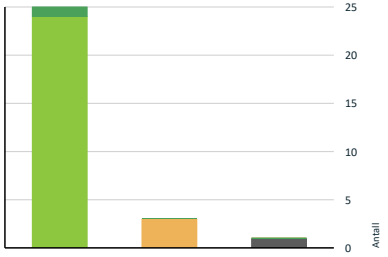
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Ferdigattest datert 18.12.1992

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

Standard
Romslig endeleilighet med gjennomgående planløsning og balkong/veranda på begge sider av bygget.
Boligen inneholder entré/vindfang, bad/vaskerom, to soverom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Det er i tillegg innredet et loft (ikke godkjent for varig opphold). Leiligheten holder en normal standard, med lite slitasje på overflater.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltakskonstruksjon i tre. Det er tekket med plater og tilhørende beslag, inkludert renner og nedløp i metall. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble taket tekket om rundt 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Det ble utført stikkprøvekontroll av enkelt bord med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det ble ikke registrert unormale forhold på befaringsdagen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er innredet til oppholdsrom av dagens eier, med panel i himling og parkett på gulv. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Fra loftsrommet er det tilgang til et mindre område av undertaket. I dette området ble det observert fuktmerker og/eller forekomst av svertesopp. Det ble foretatt måling med fuktmåler ved befaringen, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen. Ifølge eier har det ikke kommet flere merket etter de kjøpt og skadene/merkene er antatt fra før nytt tak ble lagt.
Avviket ble også registrert ved forrige overtakelse av eiendommen. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og vinduer med 2-lags pressglass fra byggeår.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduets alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sameiet har (ifølge eier) igangsatt planlegging for utskifting av alle dører og vinduer i 2026.

TG 2 Dører

Hoveddøren er en malt branndør av type B30. Fra stuen er det utgang til balkong gjennom balkongdør.
Dørene er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ifølge eier er samtlige dører er planlagt skiftet ut i regi av sameiet i løpet av 2026.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en balkong med gulv og rekkverk i treverk. Rekkverket er målt til 90 cm i høyde. Balkongen vender mot øst og har utsikt mot Kolsåstoppen og Rud. Det er også tilgang til en utvendig bod fra balkongen.

På forsiden av boligen er det en stor og romslig markterrasse. Terrassen har gulv i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i tre. Over deler av terrassen er det montert markise, og det er utvendig belysning.



TG 1 Boder

Boder / lagringsplass:
Det medfølger en bod på balkongen, samt tilgang til en felles utebod som deles mellom flere seksjoner.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Garasje

Det medfølger én garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen er uisolert, oppført i treverk, og har manuell garasjeport. Det er ikke innlagt strøm.

I tillegg er det opparbeidet flere parkeringsplasser for gjester og beboere på fellesområdet.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har en-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene har slette, malte flater i alle oppholdsrom, spilevegg ved spisestue. På badene er det flislagte vegger, og kjøkkenet har fliser på én vegg over benk. Takene er nedsenket med innfelte spotter i gang, stue, kjøkken og bad.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må generelt påregnes ved kjøp av brukt bolig.



Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i armert betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktmålinger. Det presiseres at kun enkelte rom er kontrollert, og at større avvik derfor kan forekomme i øvrige rom.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert:

På soverommet ble det målt et avvik på 7 mm over 2 meter, og totalt 8 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt et avvik på 4 mm over 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Målingene er innenfor gjeldende toleransekrav i henhold til NS 3600, som tillater maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble renovert i 2018. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid, herunder membranarbeid, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg. Vurderingen er basert på kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17), som var gjeldende på tidspunktet for renoveringen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med 60 x 60 cm fliser. Himlingen er nedsenket, malt og utført med taklister. Som belysning er det montert dimbare spotter, og det er integrerte nisjer med lys i dusjsonen, tilrettelagt for praktisk oppbevaring.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.
Det presiseres at ikke alle fliser er kontrollert, og skjulte eller lokale avvik kan derfor ikke utelukkes.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med egne mindre fliser i den nedsenkede dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Utenfor dusjsonen er det registrert noe svakt fall mot sluk.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter ligge minimum 25 mm over toppen av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket ved kontrollen.
Det tas forbehold om at ikke alle fliser er kontrollert, og skjulte eller lokale avvik kan derfor ikke utelukkes.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert banemembran under klemringen i sluket, synlige membranplater i innspeksjonsluke.(Type: Protan 1.5) Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med underskap med skuffer og stein plate (antatt marmor) benkeplate. Det er montert en toppmontert servant og ett-greps servantarmatur. Over servanten er det speilskap med integrert belysning.

Toalettet er veggmontert. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med innfelte dusjvegger i størrelse 100 x 100 cm. Dusjen har dusjarmatur med håndholdt dusjhode med ulike dysefunksjoner.

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.
Avtrekksrør er også koblet til mekanisk avtrekk som reguleres fra kjøkkenventilatoren til badet (enheten er plassert på loft).

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobeskap i vegg bak våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 1.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2018 og består av slette, malte fronter. Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er også slett og malt, og har innfelte spotter som lyskilde.

Følgende integrerte hvitevarer medfølger:

Komfyr fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap (kjøl/frys) fra Siemens
Avtrekksvifte

Benkeplaten er i kompositt, med planlimt vask og ettgreps blandebatteri.
Det er montert vannstoppesystem under kjøkkenbenken.

Mellom benkeplate og overskap er det montert parkett plater i samme utførelse som gulv.
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

Merk:
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte ut av boligen.
Det er utført en enkel funksjonstest av avtrekket ved hjelp av papir (såkalt papirtest), og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. (Synlig soilrør i PVC fra inspeksjonsluke)

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer. Det er mekanisk avtrekk som reguleres fra kjøkkenventilatoren til bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

På loftet er det plassert 120 liters varmtvannstank fra Høiax.
Varmtvannstanken er sikret med vann stoppe systemet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

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.
   1992 Det elektrisk anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	66	2		68	44	15	83
SUM	**66**	**2**			**44**	**15**	**83**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/Vindfang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue	Bod	

Kommentar

På loft er det laget ett loftsrom med laminat og panel på skråtak. Loftet er ikke måleverdig grunnet høyde, grunnflate er ca 15 kvm.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest datert 18.12.1992

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loft er innredet, men ikke godkjent som oppholdsrom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	269		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ellen Gulbransons vei 37

Hjemmelshaver
Zvirblis Edvinas, Zvirbliene Rusne

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Haugtunet Boligsameie	999260837		ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	Zvirblis, Edvinas og Zvirbliene, Rusne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56-0227/25

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ellen Gulbransons vei ligger høyt og fritt til, ytterst på feltet, i et attraktivt og barnevennlig boligområde, rett utenfor Sandvika sentrum. Her bor du med kort avstand til forretninger, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager. Fra leiligheten har du i tillegg flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Servicetilbud:
Det er kort vei til Vøyenenga med bl.a. en flott Meny butikk, Kiwi butikk, sushirestaurant, kafe, blomsterbutikk, legesenter, tannlege, frisør m.m. Ellers kort vei også til Sandvika sentrum, som byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til flere kulturtilbud som f.eks. Emma Hjorth museum, Sansehuset, Emma kafe og Emma Gjestehus som har overnattingstilbud for besøkende.

Aktivitet og fritid
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Vestmarka som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Fra Jordbru på Skui eller fra jordene ved Tanum kirke starter skiløypene innover mot marka. Det er også kort vei til Ståvivannet med bade- og fiskemuligheter. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, Kirkerudbakken alpinanlegg, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kun en spasertur til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole, som begge ligger i nærområdet, spesielt kort/trygg skolevei til barneskolen. For de eldste barna har du Valler, Sandvika, Rud, Rosenvilde og Dønski videregående skoler i nærområdet. Det er flere barnehager i området, bl.a. Sandvika barnehage avd. Emma Hjort og Marihøna barnehage.

Offentlig kommunikasjon:
Meget god offentlig kommunikasjon i området. Buss ved Emma Hjort, ca. 5 min gange, med avgang hver 20 min. Bussen bruker ca. 9 min til Sandvika sentrum. Sandvika er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss og taxi. Tog bruker knappe 12 minutter til Nationalteateret og 7 minutter til Asker sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. det er godt med gateparkering i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skjermet og flott beliggende utsiktseiendom. Boligen ligger nesten helt innerst på området, og har en fin beliggenhet med fantastisk utsikt og gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, busker, trær og annen beplantning. Terrasse ved inngangspartiet og utsiktsbalkong med utgang fra stuen på den andre siden.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold:
Månedlige kostnader:
Bredbånd kr 198,00
Kabel-TV kr 476,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 826,00
Totalt kr 4 500,00 pr. mnd.

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring AS	35876251			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA
Gnr 46 - Bnr 269
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RT2143

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Zvirbliene, Rusne	9578-5999-4-3750802	2025-05-26 16:10:50
Zvirblis, Edvinas	9578-5999-4-3752399	2025-05-26 16:06:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
26. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0227/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Rusne Zvirbliene, Edvinas Zvirblis

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35876251
Forsikret i: Landkredit

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OSLO RØRTEKNIKK AS - ny rør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membrana instaler av Bygg og membran Ny sluk instalert av OSLO RØRTEKNIKK AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utførelse av flisearbeid er utført av eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny terrasse i 2019

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Glitre elektriske, nye kurser i skap. samsvarserklæring datert 2020-06.08.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: El-Bil lader befinner seg i felles området

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

Eventuell kommentar: Pusset opp loft.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: små merker i undertak fra tidligere eier, tak oppleves som tørt, merker har ikke utvidet seg og takstmann har ikke funnet fukt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Vinduer og dører er planlagt skiftet ut i 2026. Det er satt opp ett vedlikeholdsfond som gjør at felleskostnader ikke forventes å heves.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0227/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Zvirblis, Edvinas	**2025-05-26**	**Zvirbliene, Rusne**	**2025-05-26**

Identifikasjon

bankID Zvirblis, Edvinas

Identifikasjon

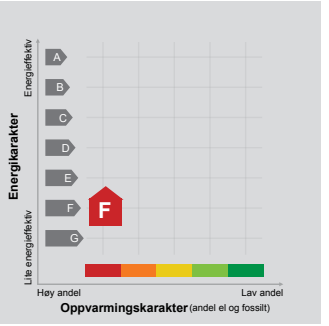
bankID Zvirbliene, Rusne

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ellen Gulbransons vei 37
Postnummer	1336
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6723322
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-128831
Dato	01.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Husordensregler for Haugtunet Boligsameie

§ 1 Hensikt
Hensikten med disse ordensreglene er å skape en felles ramme for samarbeid og god trivsel i sameiet vårt. Generelt forutsettes det gjensidig respekt for eiendom og privatsfære. Alle beboere skal ha muligheter for å trives på lik linje i et godt og hyggelig bomiljø.

§ 2 Ro og orden

Spesielt støyende aktiviteter skal skje innenfor tidsrommene nevnt nedenfor, når ikke annet er avtalt spesielt for hvert enkelt tilfelle med de nærmeste naboene:

Hverdager: 08:00 – 21:00
Søndager og helligdager: 12:00 – 18:00

§ 3 Bruk av uteområder
A: Grilling: Den enkelte sameier og beboer står ansvarlig for at grilling utføres på en ansvarlig måte, der egen og naboenes brannsikkerhet er ivaretatt. Sameiere og beboere er ansvarlig for at grilling skjer under kontinuerlig oppsyn av en voksen person.

Røyk, matos og sigarettrøyking skal skje til minst mulig sjenanse for andre.

Spesielt for grilling med bruk av kull og tennvæske: Dette må skje i god avstand fra husvegg og annet som kan ta fyr under opptenning og bruk. Kullgrill skal ikke brukes på veranda i 2. etasje. Sameier og beboer er ansvarlig for at slokkemidler er klare til bruk.

B: Ballspill og lek skal skje hensynsfullt.

C: Banking/risting av tepper og annen rengjøring av større gjenstander må gjøres på bakkeplan og med hensyn til vindretningen så det ikke sjenerer naboer.

D: Stell av planter skal gjøres slik at det ikke kommer jord og vann ned til nabo i etasje under. Planter kan ikke stå usikret på rekkverk i 2. etasje.

§ 4 Parkering
Parkering av biler skal skje i garasjer og på oppmerkede parkeringsplasser for å sikre framkommelighet for beboere og utrykningskjøretøyer. Når det ikke er ledig kapasitet på oppmerkede plasser, må parkering skje som gateparkering i Åses vei. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt biler som brukes av seksjonseiernes gjester.

§ 5 Avfallshåndtering
Søppelcontainerne er forbeholdt ordinært husholdningssøppel. Hageavfall kan legges i sameiets felles kompostbinge så lenge denne ikke er full (går over kanten på bingen).

Avfall som hentes periodisk (papir, papp, plast) skal være sikret så det ikke kan blåse avgårde. Hvis det kan unngås skal slikt avfall ikke settes ut til avhenting lenger tid i forveien enn 1 dag før hentedagen.

Utover det ovennevnte må annet avfall og overskytende hageavfall bringes til kommunens avfallsstasjon av den enkelte sameier eller beboer.

§ 6 Renhold av balkonger
Sameierne plikter å holde sine balkonger rene for løv, jord, snø og is.

§ 7 Myndighet
Styret har myndighet til på vegne av sameiet å innkreve økonomisk kompensasjon fra en sameier når brudd på ovenstående regler påfører sameiet utgifter.

VEDTEKTER
FOR HAUGTUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte
den 19.03.24
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Haugtunet Boligsameie, og har gårdsnummer 46 og bruksnummer 269 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.11.1992.

Sameiet består av 28 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den dato.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, Eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær o.l. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

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.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til:
- bolig med tilhørende balkong/ uteareal
- garasjeplass eller
- biloppstillingsplass
- bod

alt i henhold til kjøpekontrakt.

Alle adressene i Ellen Gulbransons vei har en (1) merket parkeringsplass tilknyttet sin seksjon. Følgende husnummer har sin tilknyttede parkeringsplass i garasje:

1, 3, 5, 13, 17, 19, 21, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 49 og 53.

2.4. Eksklusiv bruksrett
Seksjonseiere på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til fellesareal iht.
Kart vedlagt i sameiets vedtekter (se vedlegg 1, Byggholt 9.6.1992). Bruksrettene har en varighet på 30 år fra de blir vedtatt, jf. Eierseksjonsloven §25 (5).

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes dokumenterte nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måned s varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Alle garasjeeierne er individuelt ansvarlig for alle reparasjoner og vedlikehold av sin del av garasjen. Hver garasjeeier har allikevel et felles ansvar for vedlikehold av garasjene.

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
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 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 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.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor

sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de

ønsker behandlet.

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) budsjett
e) velge styremedlemmer
f) valg av revisor når det er nødvendig
g) Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
h) Beslutte dato for dugnader, samt bestemme størrelse på gebyr for de som ikke deltar. (Jfr årsmøtevedtak 20.mars 2007)
i) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående sitt 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 eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 (tre) medlemmer og 1 (ett) varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Styret fungerer som valgkomité.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører

skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.8 Styret forplikter seg til å besvare alle henvendelser fra sameierne innen fem (5) virkedager etter mottak. Svaret skal gis via samme kanal som henvendelsen ble sendt, med mindre annet er avtalt eller nødvendig av praktiske årsaker.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på

samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

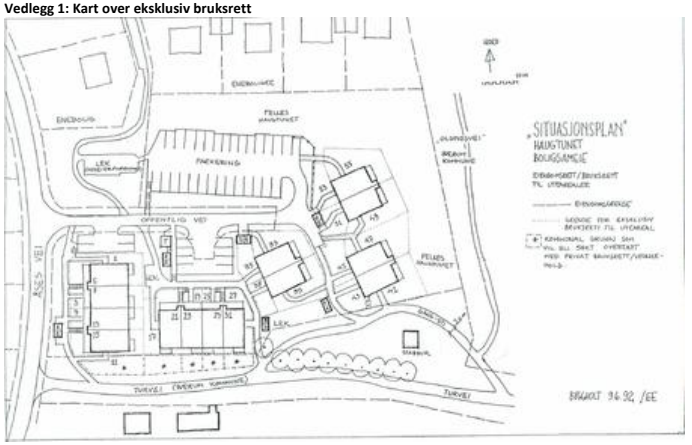
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Kart over eksklusiv bruksrett



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Haugtunet Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, andresen@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Haugtunet Boligsameie gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte **20.3.**

....., den ...../ 2025

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Haugtunet Boligsameie

Tid: 20.mars kl.19:00 på Emma kafe
Sted: Emma kafe, Emma Hjorts vei 66, 1336 Sandvika

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: Parkeringsreglement
5. Sak fra seksjonseier: Installasjon av utelampe
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg

Bærum, 7.3.2025
på vegne av styret i Haugtunet Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport s.2-5
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 s.6-14
- Vedlegg til sak 4 og 5 s.15-16
- Budsjett 2025 17-18
- Valg s.19

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Nils Petter Sjeggestad Vogt

StyremedlemMartina Kaldahl
StyremedlemEdvinas Zvirblis

Varamedlem Bjørn Sollie

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ida Ugland Andresen.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann .

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 28 seksjoner.

Haugtunet Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999260837 og ligger i Bærum kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35876251.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
1 seksjon har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har gjort beslutninger i til sammen 9 møter siden forrige sameiermøte i 2024. Møtenes beslutninger er protokollert.

Styret anser den økonomiske situasjonen for sameiet å være god, med en passende buffer for uforutsette utgifter.

Tidligere låneopptak for fornying av takene vil være nedbetalt i 2026.

Egenkapital for utskifting av ytterdører og vinduer er under oppbygging i henhold til plan for dette som ble besluttet i sameiermøte 2024.
Det avtroppende styret anbefaler at det forberedende arbeidet for utskiftingen med markedsundersøkelser, kvalifisering til tilbudskonkurranse, befaringer og kontraktsarbeid blir gjort i andre halvår 2025, slik at utskiftingen kan starte tidlig i 2026.

Det ble som sedvanlig arrangert vårdugnad, dog med en del forfall som ga noe begrenset deltakelse. De frammøtte rakk likevel over det nødvendige, og det ble blant annet skiftet ut gjerde mot Åses vei. En mer spontan snødugnad etter et stort snøfall er også avholdt med veldig god effekt.

Styreleder har mottatt flere klager fra Bærum kommune på bruken av avfallskonteinerne i sameiet. Det har vært flere tilfeller av feil bruk og overfylling som også har ført til at tømming ikke har blitt utført. Det burde ikke være nødvendig at styremedlemmer må gripe inn og flytte avfall mellom kontainerne for sine naboer, men det har skjedd gjentatte ganger. En særlig vanlig feil er at papp og papir legges på toppen i en kontainer som allerede er full selv om vi har tre kontainere å fordele mellom.

Styremedlemmer har utført en utvendig vedlikeholds-inspeksjon av bygningene. Det ble identifisert noen utbedringsbehov som bør ivaretas i 2025 så de ikke utvikler seg til større skader. Inspeksjonen avslørte dessverre også at en del av malearbeidet som var forutsatt utført på dugnad i 2023 ikke var utført.

Styret har bestilt hjelp av håndverkere for mindre arbeider ved tre anledninger.
(utskifting av en reduksjonsventil, reparasjon av takrenne, utskifting av et vindu).

Det er identifisert noen utbedringsbehov i asfalten på parkeringsområdene som bør tas i 2025 før skadene blir større.

I sameiermøtet tilbake i 2023 ble styret bedt om å legge fram et forslag til parkeringsreglement for Haugtunet Boligsameie. Styrets forslag til reglement har vært på høring og blir nå lagt fram for sameiermøtet.

Styret har mottatt og behandlet to høringsuttalelser.

Vaktmester for sameiet i 2024 har vært Bygg & Drift. Det er styrets oppfatning at dette firmaet til vanlig gjør en god jobb, og kommer når det er behov for dem uten at de må purres opp for plenklipp og snørydding.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det er identifisert noen utbedringsbehov i asfalten på parkeringsområdene som bør tas i 2025 før skadene blir større.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Bærum, den 4.3
Styret i Haugtunet Boligsameie

Resultatregnskap

Haugtunet Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 310 400	1 199 856	1 058 400
Andre inntekter		0	110 544	0
Sum driftsinntekter		**1 310 400**	**1 310 400**	**1 058 400**
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	2	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		286 057	240 000	256 456
Vedlikehold	3	30 534	62 000	46 838
Kollektiv avtale TV/bredbånd		223 606	222 000	208 037
Driftskostnader	4	261 979	171 700	171 097
Honorarer	5	71 600	68 800	66 105
Forsikring		76 205	75 000	69 098
Andre kostnader	6	16 016	7 800	7 088
Sum driftskostnader		**1 023 047**	**904 350**	**881 769**
Driftsresultat		**287 353**	**406 050**	**176 631**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	706	0	316
Finanskostnader	8	15 598	22 000	20 682
Netto finansresultat		**-14 892**	**-22 000**	**-20 365**
Årets resultat		**272 461**	**384 050**	**156 266**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		272 461	0	156 266
Sum overføringer		**272 461**	**0**	**156 266**

Balanse

Haugtunet Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		181 039	173 063
Bankinnskudd mv.	9	771 684	592 689
Sum omløpsmidler		**952 723**	**765 753**
Sum eiendeler		**952 723**	**765 753**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		735 006	462 545
Vedlikeholdsfond		12 228	12 228
Sum egenkapital	**10**	**747 234**	**474 773**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		158 063	253 635
Sum langsiktig gjeld	**11**	**158 063**	**253 635**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		18 000	6 600
Leverandørgjeld		23 426	28 897
Påløpte kostnader		6 000	1 848
Sum kortsiktig gjeld		**47 426**	**37 345**
Sum gjeld		**205 489**	**290 980**
Sum egenkapital og gjeld		**952 723**	**765 753**

Bærum, 4.3.2025
Styret for Haugtunet Boligsameie

Nils Petter Sjeggestad Vogt Styrets leder	Edvinas Zvirblis Styremedlem	Martina Kaldahl Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**	**7 050**

.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	7 000	50 000	41 413
Vedlikehold utearealer	0	10 000	0
Vedlikehold bygning innv.	23 534	0	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	2 000	5 425
Sum	**30 534**	**62 000**	**46 838**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm ladeanlegg elbiler	-476	3 000	1 728
Annen renovasjon	22 976	15 000	14 600
Snebrøyting, strøing, m.m.	59 350	28 000	26 100
Driftsmaterialer	598	10 000	13 438
Vaktmestertjenester	179 531	115 000	114 495
Dugnad	0	500	404
Porto	0	200	333
Sum	**261 979**	**171 700**	**171 098**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	12 500	11 000	10 500
Forretningsførsel	56 526	56 000	53 820
Andel systemkostnader	700	0	0
Beboerportal	1 874	1 800	1 785
Sum	**71 600**	**68 800**	**66 105**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 300	1 990
Styre- og årsmøter	1 160	2 000	1 860
Dugnader, Tilstelninger	7 450	0	0
Bankomkostninger	4 808	3 500	3 238
EHF-fakturagebyr	50	0	0
Diverse kostnader	419	0	0
Sum	**16 017**	**7 800**	**7 088**

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	706	0	316
Sum	**706**	**0**	**316**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	103	0	0
Gjeldsrenter	15 494	22 000	20 682
Sum	**15 597**	**22 000**	**20 682**

Note 9 Kasse/Bank

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.46226	771 356	592 373
7058.42.01493	328	316
Sum	**771 684**	**592 689**

Note 10 Egenkapital

	Annen EK	*garasje*	*Sum EK*
Egenkapital 01.01.24	462 545	12 228	474 773
Årets resultat	272 461		272 461
Overføres til/fra vedlikeholdsfond			-
Egenkapital pr 31.12.24	***735 006***	***12 228***	***747 234***

Note 11 Langsiktig Gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**1212.80.66452**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2014
Rentesats (nom.) pr 13. januar 2024	7,85 %
Beregnet innfridd	22.05.2026
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01. :	253 635
Ordinære avdrag i løpet av året	-95 572
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0
Lånesaldo 31.12.	**158 063**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	0
Sum lån pr. 31.12	**158 063**

Vedlikeholdsfondet gjelder avsetting til vedlikehold av garasjer

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**728 407**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	272 461
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	95 571
C. Disponible midler 31.12	**905 297**
Årets endring i disponible midler	1 368 033
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	952 723
- Kortsiktig gjeld	47 426
= Disponible midler 31.12	**905 297**

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

Til årsmøtet i

Haugtunet Boligsameie

Oslo, 4. mars 2025

14632 12210

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Haugtunet Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 272.461. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

I tillegg:

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

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

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

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 4. mars 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Sak 4 til **Parkeringsreglement** - Vanlig flertall

Med utgangspunkt i vedtak i sameiermøtet i 2022 om behov for et parkeringsreglement i Haugtunet har styret utarbeidet et forslag som med dette legges fram for sameiermøtet til beslutning.

Reglementsforslaget ble lagt ut til høring 21.11.24 på Haugtunets facebook-gruppe med, høringsfrist 31.12.24.

Det ble mottatt høringsuttalelse fra to seksjonseiere. Det ble argumentert for at leie av plass var for dyrt, at et reglement var unødvendig, og eksempel på at håndheving kan være utfordrende.

Styret behandlet høringsuttalelsene i januar. Det opprinnelige forslaget knyttet leiepris for ekstra parkeringsplass til en prosentandel av de månedlige felleskostnadene som ville innebære kr. 600,- pr. mnd. med nåværende felleskostnader.

Etter behandling av høringsuttalelsene fremmer styret et forslag om månedspris for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,-. Beløpet er ikke låst som en prosentandel av felleskostnadene.

Utover denne endringen fastholder styret sitt opprinnelige forslag slik det ble framlagt til høring.

Styrets forslag til vedtak:

1. Det vedlagte forslaget vedtas som parkeringsreglement for Haugtunet Boligsameie med ikrafttreden 01.06.2025
2. Månedsleie for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,- med virkning fra reglementets ikrafttreden.
3. Avgift for bruk av besøksparkering utover gratisperiode (48 timer sammenhengende) settes til kr, 100,- pr påbegynt døgn.
4. Overtredelsesgebyr settes til kr. 500,-.
5. Beløpenes størrelser gjelder fra reglementets ikrafttreden. Seinere endringer av beløpenes størrelse kan besluttes i sameiermøte.

Sak 5 Installasjon av utelampe - Vanlig flertall

Styret har i møte 04.03.25 behandlet dette forslaget til årsmøtet fra Michal Bebel:

Jeg vil gjerne legge til en sak til det årlige møtet om installasjon av utelampe i trappen mellom 29 og 31 til de ovre leilighetene. Utelampen som er montert nå er vår som en midlertidig løsning av sikkerhetsgrunner for våre barn.

Styrets anbefaling: Ønsker om belysning på mørke områder i sameiet kan rettes til styret som en ordinær henvendelse til behandling i styret. Styret vil vurdere behovet og de hensynene som må tas, hvordan eller om ønsker kan innfris, og hvilken refusjon som eventuelt skal gis for utlegg som gjøres av seksjonseiere. Styret bemerker dog at det mange steder ikke er praktisk å føre fram strøm fra sameiets egen strømforsyning.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet slutter seg til styrets anbefaling.

Budsjett Haugtunet Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 512 000	1 310 400
Felleskostnader		**1 512 000**	**1 310 400**
3763	Kabel-TV	159 936	0
3764	Bredbånd	66 528	0
Andre inntekter		**226 464**	**0**
Sum driftsinntekter		**1 738 464**	**1 310 400**
5330	Styrehonorar	50 000	50 000
Styrehonorar		**50 000**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Andre personalkostnader		**7 050**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	287 000	286 057
Kommunale avgifter		**287 000**	**286 057**
6600	Vedlikehold bygning utv.	20 000	7 000
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610	Vedlikehold bygning innv.	0	23 534
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 500	0
Vedlikehold		**31 500**	**30 534**
7690	Kabel-TV	226 464	223 606
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**226 464**	**223 606**
6341	Strøm ladeanlegg elbiler	2 000	-476
6380	Annen renovasjon	20 000	22 976
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	45 000	59 350
6550	Driftsmaterialer	6 000	598
6785	Vaktmestertjenester	130 000	179 531
6791	Dugnad	500	0
6940	Porto	150	0
Driftskostnader		**203 650**	**261 979**
6700	Revisjon	7 500	12 500
6710	Forretningsførsel	58 500	56 526
6714	Andel systemkostnader	2 800	700
6715	Beboerportal	0	1 874
Honorarer		**68 800**	**71 600**
7500	Forsikringspremie	60 000	76 205
Forsikring		**60 000**	**76 205**
7400	Kontingenter	2 200	2 130
7700	Styre- og årsmøter	2 000	1 160
7711	Dugnader, Tilstelninger	5 000	7 450
7770	Bankomkostninger	3 500	4 808
7771	EHF-fakturagebyr	0	50

Budsjett Haugtunet Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
7790	Diverse kostnader	0	419
Andre kostnader		**12 700**	**16 016**
Sum driftskostnader		**947 164**	**1 023 047**
Driftsresultat		**791 300**	**287 353**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	706
Finansinntekter		**0**	**706**
8150	Renter leverandører	0	103
8151	Gjeldsrenter	16 000	15 494
Finanskostnader		**16 000**	**15 598**
Netto finansresultat		**-16 000**	**-14 892**
Årets resultat		**775 300**	**272 461**

Valg:

Følgende verv er på valg:

Styreleder: Nils Petter S. Vogt Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Martina Kaldahl Valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Bjørn Sollie Valgt for 2 år i 2023

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Haugtunet Boligsameie
Tid: 20.mars, kl.19:00 2025
Sted: Emmas Kafe, Emma Hjorts vei 66

Konstituering

- 14 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Nils Petter Vogt ble valgt som møteleder og Ida Ugland Andresen ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Line Stenberg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 272 461 og en egenkapital på kr 747 234,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 50 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag – Parkeringsreglement – Vanlig flertall**

   Styrets forslag: Månedspris for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,-

Utover denne endringen fastholder styret sitt opprinnelige forslag slik det ble fremlagt til høring.

Styrets forslag til vedtak:

1. Det vedlagte forslaget vedtas som parkeringsreglement for Haugtunet Boligsameie med ikrafttreden 01.06.2025

   Enstemmig vedtatt

2. Månedsleie for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,- med virkning fra reglementets ikrafttreden.

   Enstemmig vedtatt

3. Avgift for bruk av besøksparkering utover gratisperiode(48 timer sammenhengende) settes til kr 100,- pr påbegynte døgn.

   Enstemmig vedtatt

4. Overtredelsesgebyr settes til kr 500,-

   Enstemmig vedtatt

5. Beløpenes størrelser gjelder fra reglementets ikrafttreden. Senere endringer av beløpenes størrelser kan besluttes i årsmøtet.

   Enstemmig vedtatt

5. **Installasjon av utelampe – Vanlig flertall**

   Styrets anbefaling: Ønsker om belysning på mørke områder i sameiet kan rettes til som en ordinær henvendelse til behandling i styret.

   Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet slutter seg til styrets anbefaling.

   Enstemmig vedtatt

6. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 775 300 og forutsetter uendrede felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Nils Petter S.Vogt	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Bjørn Sollie	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Edvinas Zvirblis	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Geir Magnar Lien	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til digital signering. Møtet ble avsluttet kl.19.45.

Emma Hjorth, 21. mars 2025

Nils Petter Skjeggestad Vogt
møteleder

Line Stenberg
seksjonseier

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 269, Seksjonsnr 20	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ellen Gulbransons vei 37, gatenr 2459	**Grunnkrets:**	1618	Slependen-Tanum 18
(fra bruksenhet)	1336 Sandvika	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	19.11.1992	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	66/1 840
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 854,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
52999	Veganlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	16.04.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	**Dato**		**Rolle**	**Matrikkel**	**Arealendring**
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/46/269	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/46/269/0/1	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/2	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/3	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/4	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/5	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/6	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/7	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/8	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/9	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/10	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/11	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/12	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/13	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/14	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/15	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/16	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/17	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/18	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/19	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/20	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/21	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/22	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/23	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/24	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/25	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/26	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/27	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/28	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/46/269	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/46/269/0/1	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/2	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/3	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/4	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/5	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/6	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/7	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/8	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/9	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/10	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/11	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/12	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/13	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/14	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/15	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/16	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/17	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/18	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/19	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/20	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/21	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/22	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/23	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/24	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/25	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/26	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/27	0,0
			Mottaker	3201/46/269/0/28	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.11.1992	Avgiver	3201/46/269	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/46/269/0/20	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ellen Gulbransons vei 37	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	264,0	Igangset.till.:	21.08.1992
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	264,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.12.1992
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	6723322			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		131,0		131,0				
H02	2		133,0		133,0				

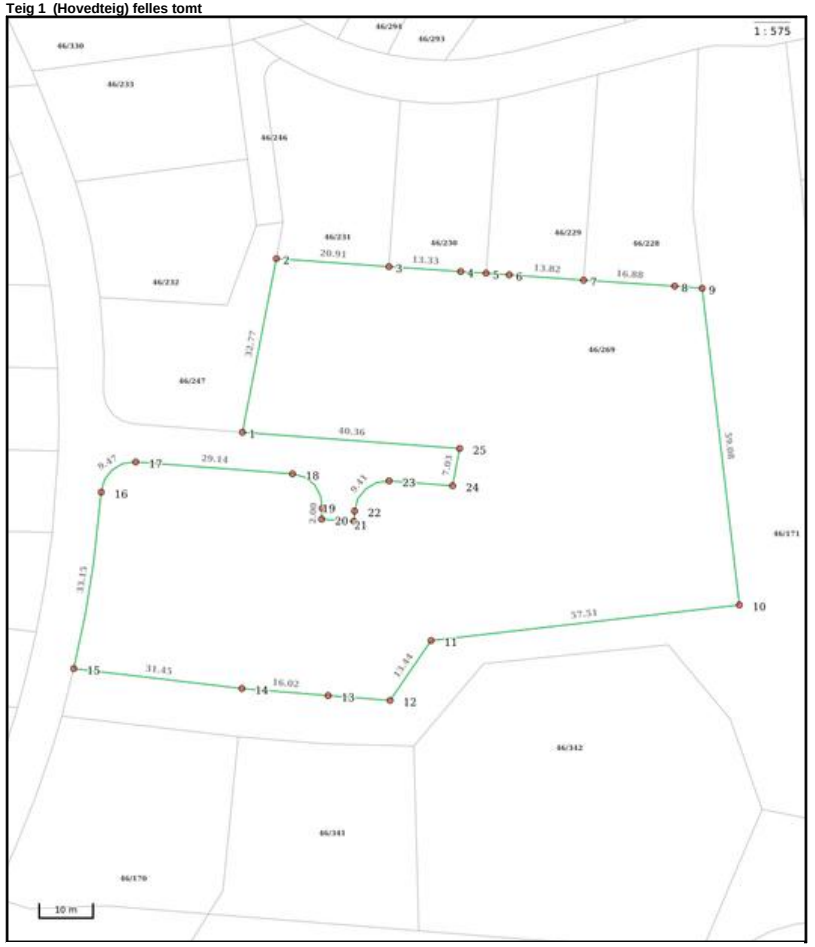
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 854,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 374,36	583 063,75	32,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 406,96	583 067,10	20,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 407,39	583 088,01	13,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 407,66	583 101,34	4,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 407,76	583 106,10	4,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 407,86	583 110,38	13,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 408,17	583 124,20	16,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 408,55	583 141,08	5,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 408,67	583 146,21	59,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 350,86	583 158,39	57,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 339,07	583 102,10	13,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 327,37	583 095,49	11,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 641 327,26	583 084,00	16,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 641 327,09	583 067,98	31,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 641 327,91	583 036,54	33,15m	Terrengmålt	13	-204,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 641 360,96	583 038,62	9,47m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 641 367,09	583 044,53	29,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 641 367,54	583 073,67	9,42m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 641 361,64	583 079,76	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 641 359,64	583 079,79	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 641 359,74	583 085,79	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 641 361,74	583 085,76	9,41m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 641 367,82	583 091,66	11,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 641 368,00	583 103,40	7,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 641 374,99	583 104,11	40,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**46**	Bnr:	**269**	Fnr:		Snr:	**20**
Adresse:	**Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
92/1587	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Utskriftsdato: 20.05.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 286 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510
	Delareal 6 854 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005)

Navn	HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 853 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** S4
	Delareal 6 853 m^2 **Formål** Bevaringsområde

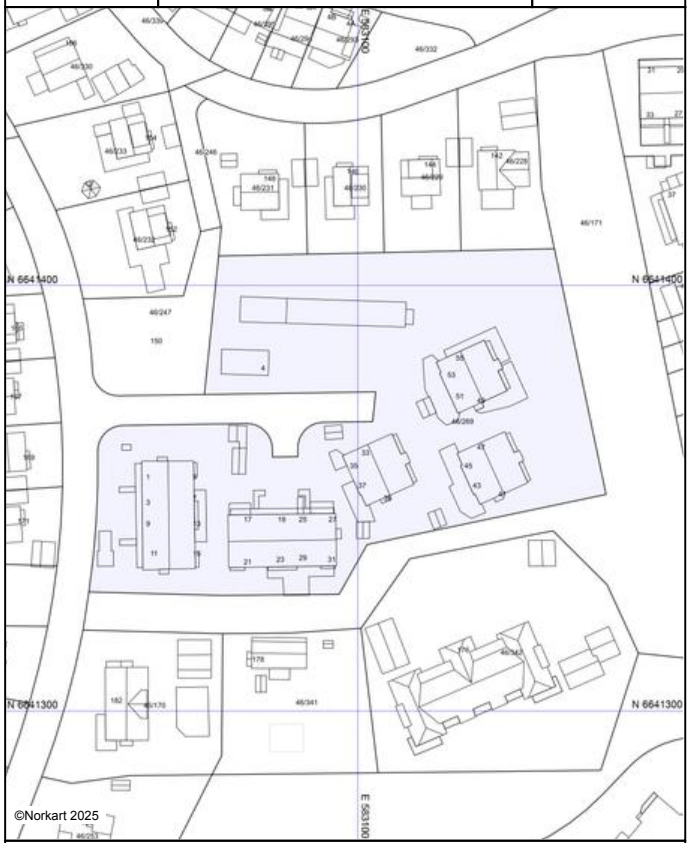
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 46/269/0/20
Adresse: Ellen Gulbransons vei 37
Utskriftsdato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 46/269/0/20
Adresse: Ellen Gulbransons vei 37
Dato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje

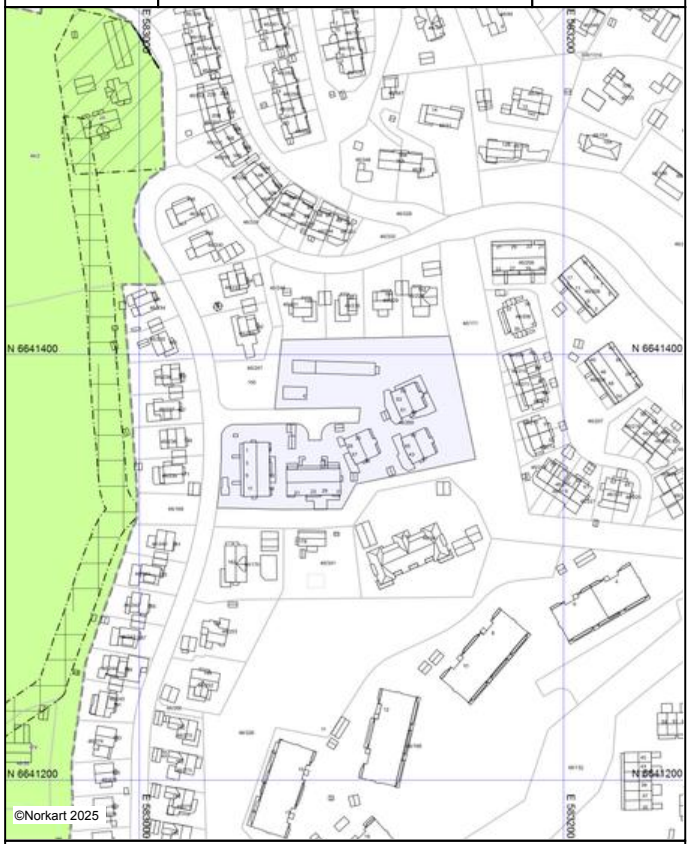
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 46/269/0/20
Adresse: Ellen Gulbransons vei 37
Utskriftsdato: 20.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfo
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Båndlegginggrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

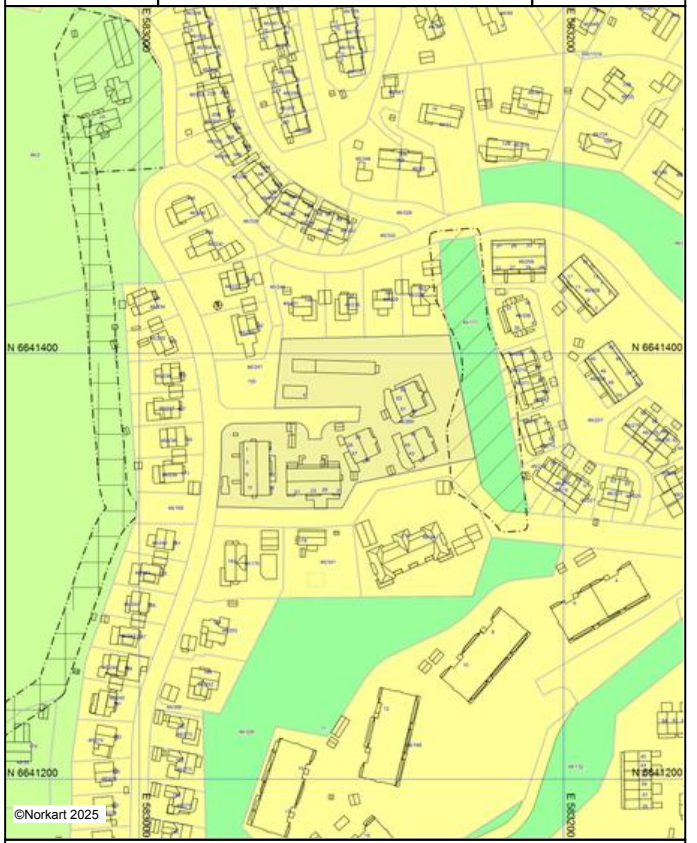
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/269/0/20
Adresse: Ellen Gulbransons vei 37
Utskriftsdato: 20.05.2025
Målestokk: 1:2000

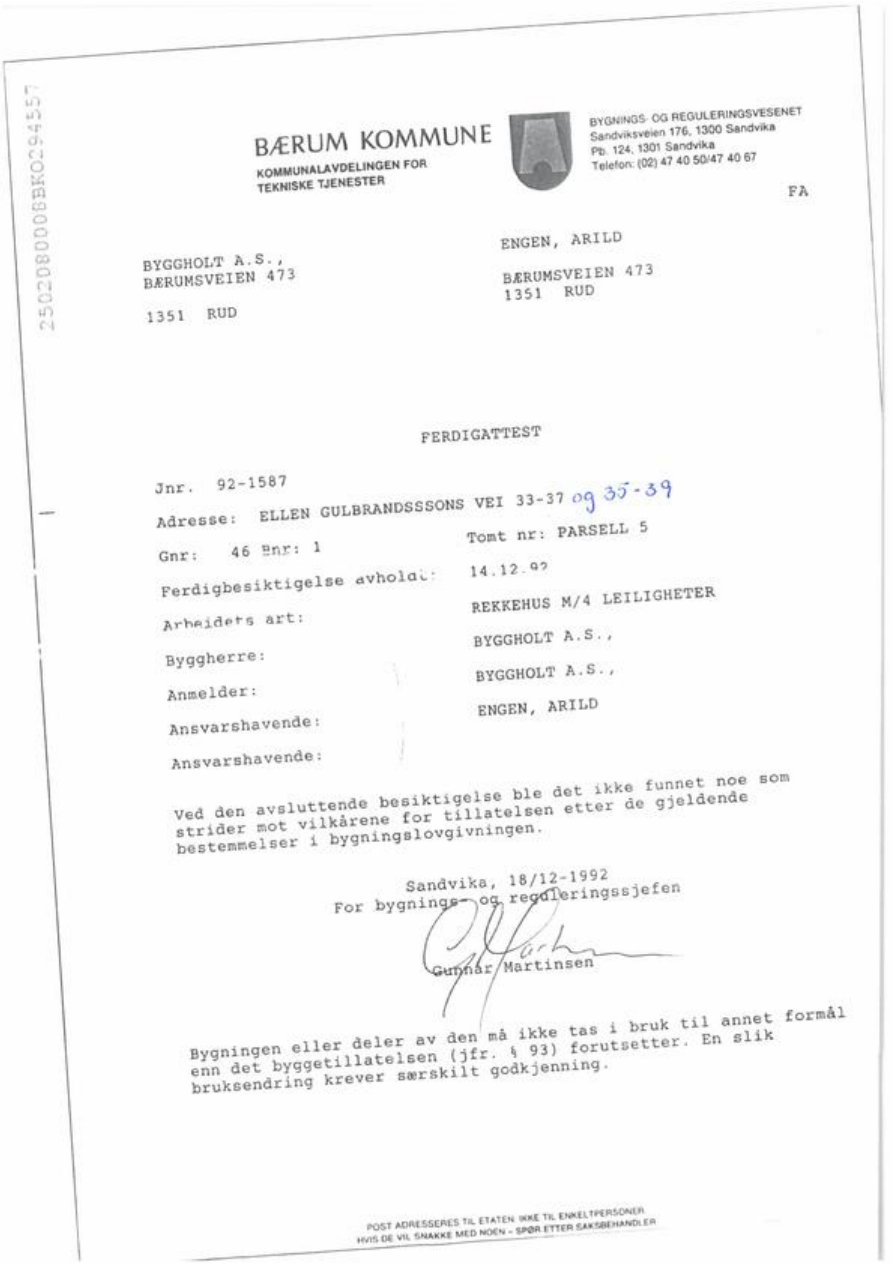
N

UTM-32



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





25020800068KO294557

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

BYGGHOLT A.S.,
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

ENGEN, ARILD

BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 92-1587

Adresse: ELLEN GULBRANDSSSONS VEI 33-37 og 35-39

Gnr: 46 Bnr: 1 Tomt nr: PARSELL 5

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14.12.92

Arbeidets art: REKKEHUS M/4 LEILIGHETER

Byggherre: BYGGHOLT A.S.,

Anmelder: BYGGHOLT A.S.,

Ansvarshavende: ENGEN, ARILD

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 18/12-1992
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen

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

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN - SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

Bærum kommune

Utskriftsdato: 21.05.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse:	Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Haugtunet Boligsameie	☒

Kommentarer

Sameiet har samlet restanse per 30.04.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 20

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

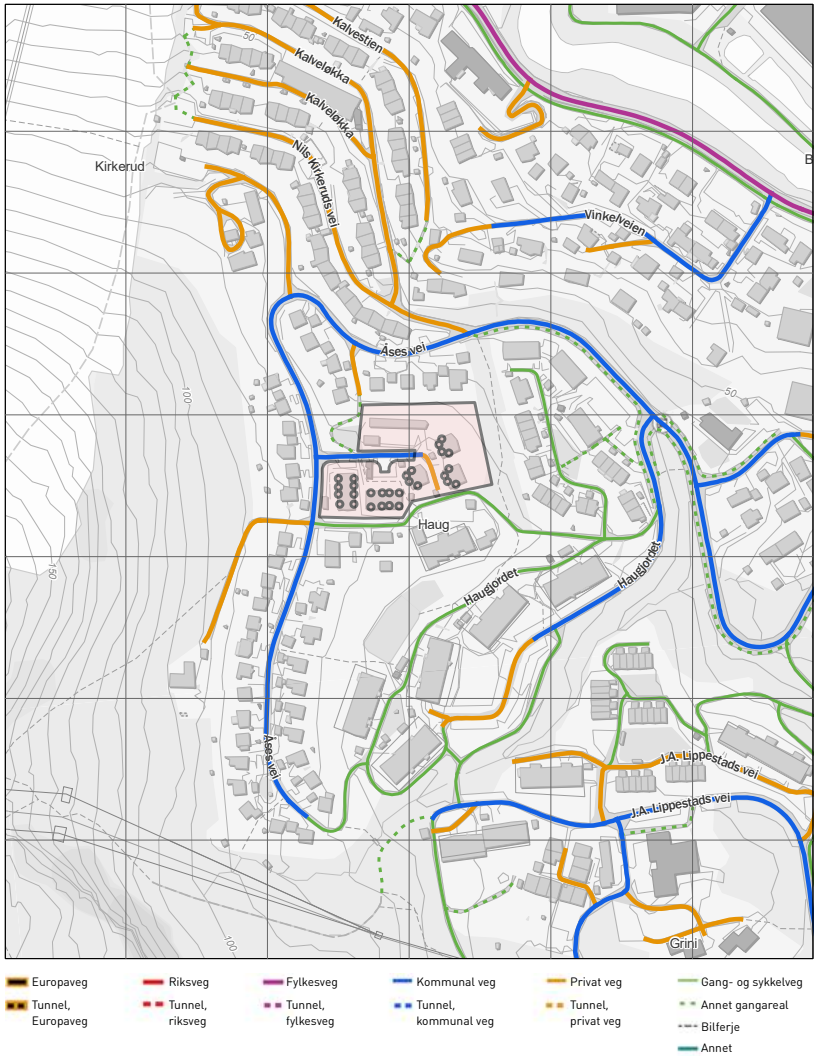
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/269/0/20

Adresse: Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20/05/2025



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 46/269/0/20
Adresse: Ellen Gulbransons vei 37
Dato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 20.05.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 20.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	269	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	94 965,06 kr
Renovasjon	113 229,44 kr
Vann	76 702,48 kr
Sum	**284 896,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	4 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	29 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	140 517,69 kr	46 839,25 kr
Vann etter areal	1948 m2	45,26 kr	1/1	0 %	88 171,35 kr	29 390,50 kr
Avløp etter areal	1948 m2	52,90 kr	1/1	0 %	103 049,20 kr	34 349,75 kr
				Sum	**331 738,24 kr**	**110 579,50 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 46/269		
Utskriftsdato	20.05.2025	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

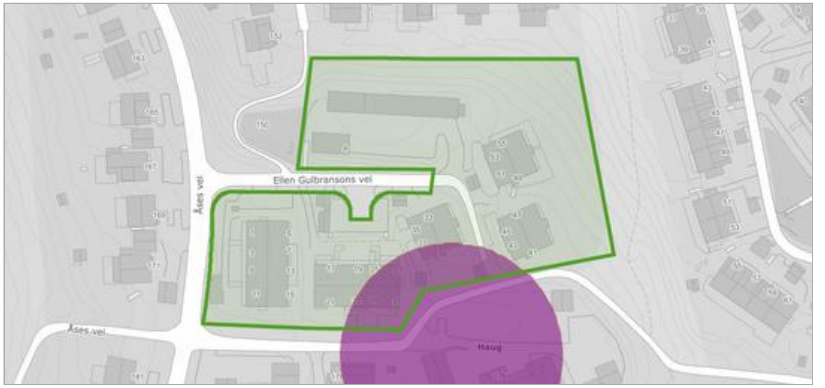
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	21.10.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

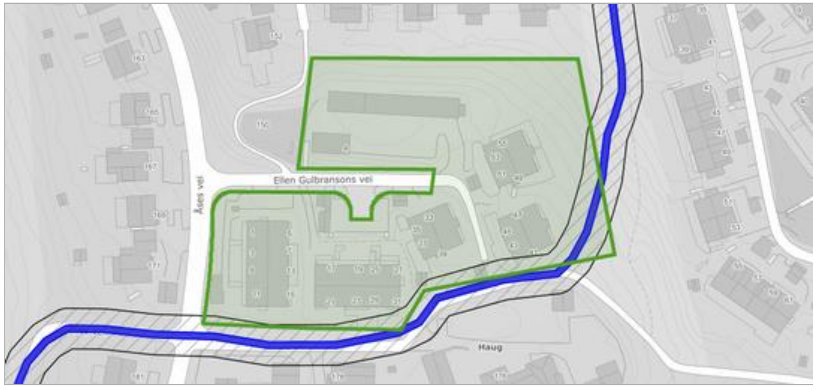


Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
HAUG, ÅSESV. 182	VÅNINGSHUS OG DRIFTSBYGNING REVET 1991.	HAUG, ÅSESV. 182	HAUG

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring



Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk	Antall
Haugkleiva	3201	52999-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52999)	2

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Haugkleiva	3201	52999-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52999)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
52999-1	3201

Utskriftsdato: 20.05.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	269	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Ellen Gulbransons vei 37, 1336 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0227/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ellen Gulbransons vei 37 1336 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 46, bnr 269, snr 20 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no