NORDVIK

Edelgranveien 20D

3 soverom | 110 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Edelgranveien 20D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
31	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026









Nøkkelinformasjon

Sydvestvendt & skjermet familieleilighet m/rekkehusfølelse-2 Garasjeplasser- Marka rett utenfor- Nær skole & barnehager

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**198 880,-**
Totalpris	**8 098 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 748,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Edelgranveien 20 D - En moderne & sydvestvendt plassert leilighet med rekkehusfølelse og meget god intern beliggenhet, i populære og barnevennlige Edelgranveien. Her bor man med Bærumsmarka rett utenfor døren, kort gangavstand til kollektivtransport samt skoler og barnehager. I tillegg finner du både grusbane for fotball og utegym ved FUS barnehage, ca. 200 meter unna.

Høydepunkter:
Skjermet & meget god intern beliggenhet m/idyllisk utsikt
Sydvestvendt & solrikt plassert
3 sov
Loftstue i 3. etasje
2 Bad
Veranda m/morgensol
Veranda m/sol fra ca. 12 -22 på sommerstid
A konto radiatorvarme + VV +TV/internett inkl. i felleskostn.
2 garasjeplasser hvorav 1 m/elbil-lader
Barnehager(ca. 500-800m)
Haslum skole(1,8km)
Buss m/hyppige avganger(300m)

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm





3. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm





















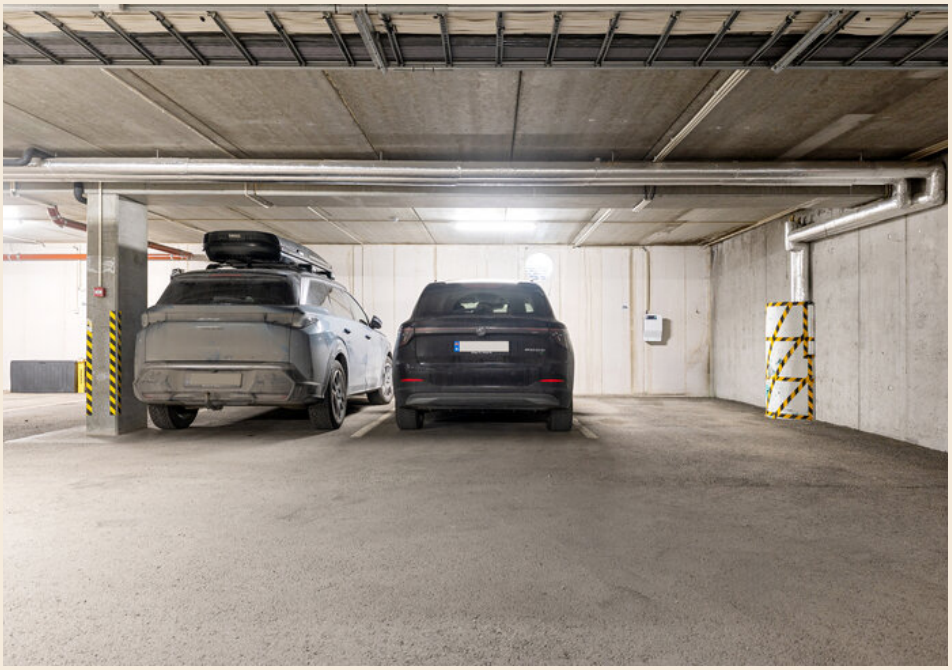














Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0099/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Edelgranveien 20D, 1356 BEKKESTUA
Gnr 23, bnr 28, snr 27 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Gaute Næss
Cathrine Storhaug

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
211 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 111 880,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken/ spisestue, stue, teknisk rom, bad/vaskerom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 14 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Soverom, bod, loftstue, kott, bad
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod i rekke.
Total BRA: 6 kvm.

Solforhold
Sol fra soloppgang sommerstid ved ballkong inngang. på stuebalkong sommerstid. Solfylt på balkong på stuesiden fra mars til oktober.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en moderne og stilren rekkehusleilighet, i den svært familievennlige Edelgranveien på Øverland. Her bor man attraktivt og barnevennlig til med Bærumsmarka rett utenfor døren, kort gangavstand til kollektivtransport til Oslo samt skoler og barnehager. I tillegg finner du både grusbane for fotball og utegym ved FUS barnehage, ca. 200 meter unna - Perfekt for barnefamilier eller for dem som ønsker en mer tilbaketrukket bosituasjon uten å bo langt unna byen.

Sydvestvendt plassert og med meget god intern beliggenhet på feltet, finner man denne innbydende rekkehusleiligheten med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Leiligheten som strekker seg over 2 plan (2. og 3. etasje/loft) har blitt jevnlig vedlikeholdt og fremstår som godt ivaretatt. I 2018 ble vegger, lister og dører malt og i april 2026 ble trappen malt. Her får du store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og den

sydvestvendte plasseringen gjør det mulig å nyte solen til ulike tider på døgnet. Fra bakkenivå leder en trapp opp til leilighetens inngang og entreen som ligger i 2. etasje. Her finner du entre/gang, to soverom, bad/ vaskerom og bod/teknisk rom, samt kjøkken med åpen løsning mot stue og spisestue - ideelt for både matlaging og sosialt samvær. Flytter man seg opp til loftetasjen (3. etasje), finner man en bod, kott, bad, soverom og loftstue - Perfekt for barna i familien. I tillegg til boligens innvendige boder og kott, medfølger en utvendig bod i rekke på bakkeplan, som gir godt med oppbevaringsmuligheter.

Ved inngangspartiet finner man en flott nordvendt veranda på ca. 6 kvm og fra stuen er det utgang til en skjermet og sydvendt veranda med sol fra kl. ca. 12 -22 på sommerstid. Det er en stor elektrisk markise på veranda (m/adkomst fra stue), som skygger godt for solrike dager. Verandaen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til diverse utemøblement, grill, blomster etc. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold!

Det er pent opparbeidede fellesarealer med grøntområder og lekeplasser, som er et naturlig samlingspunkt for barna i nærområdet. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan gå til både skole, venner og fritidsaktiviteter. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn!

Dette er virkelig et hjem som er designet for å bli satt pris på og nytes. Her vil man trives!

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

2. etasje:
Entré, gang, 2 soverom, kjøkken, stue/ spisestue, teknisk rom og bad/vaskerom.

Loft/ 3. etasje:
Soverom, bod, loftstue, kott og bad.

Ute/ fellesarealer:
- Veranda v/ stue 2. etg.: ca. 7,4 kvm.
- Veranda v/ inngang: ca. 6,2 kvm.
- Utvendig bod i rekke: 6 kvm.
- 2 garasjeplasser, hvorav 1 plass med elbil-lader.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

2. ETASJE:

Ved inngangspartiet finner man en flott veranda på ca. 6 kvm med plass til sittegruppe, blomster etc. Her kan kaffekoppen nytes i takt med den nydelige morgensolen!

Entré/gang:
Lys og innbydende entré/gang med fliselagt gulv og varmekabler, for ekstra komfort. I entréen er det integrert skyvedørsgarderobe, og ellers godt med plass til klesoppheng og sko. Fra gangen er det adkomst til to soverom, teknisk rom, bad/ vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Bad/ vaskerom:
Pent bad med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulvet. Badet er innredet med oppgradert skuffeløsning fra Kvik med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt speilskap med belysning. Videre har rommet vegghengt toalett og dusjhjørne med innfelte dusjvegger. Det er også opplegg for en praktisk vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel) for optimal romutnyttelse og en mer sømløs hverdag.

Soverom:
Boligen har totalt 3 delikate soverom av god størrelse. Alle tre soverommene er malt i tidsriktige farger, og har 3-stavs parkett på gulv. Hovedsoverommet og soverom nr. 2 befinner seg i 2. etasje, mens soverom nr. 3 er beliggende i 3 . etasje. En praktisk og familievennlig planløsning.

Hovedsoverommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord el.

Soverom nr. 2 har garderobeskap og godt med plass til seng, kommode og skrivepult.

Kjøkken:
Moderne og åpent kjøkken med kjøkkenøy, som gjør det enkelt å nyte frokosten på de travle hverdagene. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å mingle med gjestene mens man lager mat eller følge med på barna mens de gjør lekser, noe som skaper en naturlig samlingsplass i hjemmet. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og har godt med skap-, skuffer- og benkeplass på begge sider, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra byggeår har glatte fronter, benkeplate i heltre med underlimt metallvask fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benken og overskapene er det glassplate. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett, og veggene er slette og malte. Det er taklampe og lys under overskap som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Avtrekksvifte fra Flexit
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Stue og spisestue:
Boligen har en tiltalende stue- og spisestueløsning med 3-stavs parkett på gulv og store vindusflater, som skaper en harmonisk og god romfølelse. Spisestuen har god plass til en spisegruppe og vitrineskap - perfekt for lange og hyggelige middager med familie og/eller venner. Stueområdet har plass til en sofagruppe og TV-

møblement. Fra stuen er det utgang til en skjermet og sydvendt veranda med naturskjønn utsikt og meget gode solforhold (sol fra kl. ca. 12 -22 på sommerstid). Verandaen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her kan man nyte late dager med optimale solforhold!

LOFT/ 3. ETASJE:

Loftstue:
I boligens 3. etasje finner man en innbydende og praktisk loftstue med 3-stavs parkett på gulv. Her er det god plass til sofagruppe, TV-benk, hyller e.l. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l.

Soverom:
I 3. etasje finner man soverom nr. 3 med plassbygget garderobeløsning for optimalt utnyttelse av rommet. Ellers godt med plass til dobbeltseng, nattbord og skrivepult. Soverom 2 og 3 er perfekte som kontor, barnerom eller gjesterom.

Bad:
Stilrent bad med behagelige elektriske varmekabler. Det er fliser på vegger og gulv, med dekorative 10x5 cm fliser på front av badekar. Innredningen består av en praktisk skuffeløsning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt speil med integrert belysning som gir gode lysforhold. Badet byr også på et vegghengt toalett og badekar med dusjvegg på hengsler - en praktisk løsning som gir god brukervennlighet i det daglige.

Parkering
Boligen disponerer 2 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg, hvorav en plass med elbillader.

Modernisering og påkostninger
Malte vegger, lister og dører i 2018. Trapp malt nå i april 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Sameiet står for inspeksjon av sentralfyr og ventilasjon.

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.
Ja. Beskriv: Skjeggkre, utført full behandling i alle leiligheter av skadedyrfirma. Dette er gjort av sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Vi viser til utførte ventilasjonsarbeider i Edelgranveien og oppsummerer arbeidet som følger: Første befaring: Ved første gjennomgang av anlegget ble det avdekket at varmeelementet i ventilasjonsaggregatet ikke var i drift. Årsaken ble identifisert som frost i inntaksrør, som følge av utilstrekkelig isolasjon av kanalføringer på kaldt loft. Utførte tiltak: Ved oppfølgende besøk ble følgende arbeider gjennomført: Reparasjon og utbedring av varmeelement – funksjon testet og bekreftet OK. Demontering og fjerning av eksisterende kanal med mangelfull isolasjon. Montering av ny kanal. Isolering av kanaler med 50 mm isolasjon iht. anbefalte krav. Kontroll og verifisering av lufttemperatur etter utbedring. Resultat: Ventilasjonsanlegget fungerer nå som forutsatt, med stabil drift og tilfredsstillende temperatur på tilluften. Risiko for frostproblematikk vurderes som eliminert. Dersom det er ønskelig med videre oppfølging eller kontroll, bistår vi gjerne. Med vennlig hilsen Nerijus Balnys Aivent AS

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:

- TOMTEFORHOLD -

Fundamentert med støpte betonggulv på lastbærende isolasjon, antatt på komprimerte faste masser og fjell. Det antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

- UTVENDIG -

Taktekking: Boligen er med saltak konstruksjon av prefabrikkerte takstoler tekket med betongtakstein. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Takkonstruksjon/Loft: Loft og takkonstruksjon er gjenbygget uten fremlagt dokumentasjon, og videre undersøkelser er ikke gjort.

Vinduer: Vinduer er malte trevinduer med 2-lags

isolerglass fra byggeåret, samt Velux-vinduer med 3-lags glass på loft.

Dører: Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30). Døren har frostet vindusfelt og Yale dørlåssystem med sikkerhetslås. Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/spisestue er det tilgang til sydvendt veranda med tredekke og rekkverk i tre. Veranda med elektrisk markise og utvendig lys og stikkontakt. Ved inngangsparti er det en nordvendt overbygget veranda med rekkverk av tre.

- INNVENDIG -

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er følgende rom kontrollert:

Loft med etasjeskiller av tre.
Soverom: Det ble målt 7 mm avvik over 2 meter, og totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Loftstue: Det ble målt 4 mm avvik over 2 meter, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.

2.etasje med etasjeskiller av tre.
Kjøkken: Det ble målt 3 mm avvik over 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 2 mm avvik over 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Akseptkrav er inntil 10 mm avvik over 2 meter og inntil 15 mm totalt gjennom rommet.

Overflater - 2.etg:
Det er 3-stavs parkett i alle rom utenom bad og entré med fliser, belegg i teknisk rom. Slette malte vegger. Takene er malte himlingsplater og slett malt tak i gang.

Overflater - Loft/ 3. etasje:
3-stavs parkett i alle rom utenom bad med fliser og plategulv i kott. Veggene er slette malte, kott med gipsvegger, og enkelte vegger med malt strie i stue. Det er malt panel i tak, ubehandlet panel i tak på kott.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp fra 2. etg til loft. Rekkverk av tre. Lukkede opptrinn. Håndløper er demontert, men er lokalisert i bod og kan ettermonteres av ny eier. Avstand mellom spiler i rekkverk er målt til 10,5 cm som er 0,5 cm mer enn dagens krav.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Til kott i 2. etg er det dør med glatt dørblad. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen og fordelergren er lokalisert i teknisk rom. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.

Vannbåren varme med radiatorvarme.

Sikringsskapet er med automatsikringer og fra byggeår.

- HELSE, MILJØ OG SIKKERHET -
I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger. Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Håndløper til innvendig trapp er i bod og kan ettermonteres av nye eiere.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 2 vegglamper på hovedsoverom, vegglamper på de to andre soverommene og en sort vegglampe i stuen (totalt 5 vegglamper).
- Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Følger med boligen: Koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorvarme fra fjernvarmeanlegg og elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 7419 kWh | Strømkostnad forrige år: 4730 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 748,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader dekker: A-konto energi (varmtvann og fjernvarme), vedlikeholdsfond, TV- og bredbånd (Telenor, Frihet M), felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, brøyting, vask av garasje m.m.

I tillegg betaler selger kr. 260,- pr. ekstra parkeringsplass i mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.748,– pr. md.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 218 065,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 872 261,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Edelgrantunet, orgnr. 911595516

Om sameiet
Sameiet Edelgrantunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911595516, og ligger i BÆRUM kommune med gårds- og bruksnummer: 23, 28. Sameiet består av 40 seksjoner. 28 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner (P-plasser)

2025 har vært et relativt rolig år for sameiet og uten noen store prosjekter å følge opp for styret. Det er avholdt 3 styremøter i perioden siden forrige årsmøte. I tillegg har styret utført forskjellige oppgaver med oppfølging av leverandører og administrasjon av tjenester, som:
- service/kontroll av brannalarmanlegget
- Årlige kontroll av brannslukningsapparatene.
- Årlige kontroll av sprinkelanlegget i 1. etg.
- Årlig kontroll av ladeanlegget for El-bil.
- Garasjen er feid, og det har vært årlig service på garasjeporten.
- Årlig service på pumpekummer for avløp.
- Styremedlemmer har også tatt hånd om noen bygningsmessige vedlikeholdsoppgaver. Som reparasjon av gjerder, ved å bytte råtne spiler, grunnet og malt disse.
- Inngangssiden av husene ble malt i 2024, og da var maling av alle sidene utvendig ferdig.
- Det ble installert Waterguard i alle leilighetene i 2025.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal dog underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Fellesformue
Kr 30 258,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Inntekter:
Driftsinntektene var til sammen i 2025, kr. 1 952 594,-

Kostnader:
Driftskostnadene var til sammen i 2025, kr. 1 628 273,-

Resultat:
Driftsresultatet ble kr 324 320 mot kr 570, pga. lavere driftskostnader. Med finansinntekter (renter) ble årets resultat kr 341 580 som vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. For mer informasjon, se vedlagte årsrapport for 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad høst og vår.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, ref. vedlagte vedtekter for sameiet.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP4809197

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 390 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt på 6390 kvm. Tomten består av tilsvarende lavblokker fra samme tidsperiode. Sameiet har en pent opparbeidet tomt med grøntarearealer, diverse beplantning, interne gangveier, sittegrupper og lekeplass. Det er nedkjøring til garasjeanlegget ved adkomst til tomten.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Edelgranveien 20 D har en sydvestvendt, tilbaketrukket og god intern beliggenhet på feltet. Her bor man attraktivt og familievennlig til med Bærumsmarka rett utenfor døren, kort gangavstand til kollektivtransport til Oslo samt skoler og barnehager. I tillegg finner du både grusbane for fotball og utegym ved FUS barnehage, ca. 200 meter unna - Perfekt for barnefamilier eller for dem som ønsker en mer tilbaketrukket bosituasjon uten å bo langt unna byen.

Området rundt eiendommen byr på et svært rikholdig aktivitetstilbud for hele familien, med Bærumsmarka rett utenfor døren. I tillegg finner du både grusbane for fotball og utegym ved FUS barnehage, ca. 200 meter unna. Fra rekkehusleiligheten finnes det et hav av turmuligheter å velge mellom og på vinterstid kan man spenne på seg skiene ved Øverland gård, med direkte tilknytning til løypenettet innover i marka. Det finnes flere sjarmerende serveringssteder i marka, som gjør turen til en opplevelse i seg selv. Med vogn og små barn er Sæteren Gård et populært turmål. Her er det servering, mulighet for bål og grilling, samt klatreløype og overnattingsmuligheter. En tur rundt Dælivann (med et rikt dyreliv både på land og i vann) gir flotte naturopplevelser i det som har fått status som naturreservat - perfekt for hele familien. For de som ønsker mer krevende turer, går det fine ruter til blant annet Muren, Gråmagan og Kolsåstoppen med vidstrakt over Bærum, samt Brunkollen markastue, kjent for sin populære «Suppe i skogen». På Kolsåstoppen er det også supert for alpint- interesserte på vinterstid. Ønsker man organisert idrett, er det kort vei til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg, samt svømmehall. Eiksmarka Tennisklubb har seks baner og setter opp boble over to baner i vintersesongen. Golf kan spilles på både Grini og Haga.

Eiendommen ligger kun en kort biltur unna både Bærums verk og Bekkestua sentrum som har alt av servicetilbud, herunder matbutikker, bibliotek, kafeer og restauranter, treningssenter, vinmonopolet og mye mer. Bærums Verk er et sted for alle årstider som er verdt et besøk – med vakre uteområder (skulpturpark), tur langs fossen, butikker og gallerier samt spisesteder. Her arrangeres det bla. sommermarked (Bondens marked), høstmarked og julemarked hvor du vil du oppleve et rikholdig juleprogram og førjulsstemning frem til jul.

Det er flere barnehager i nærområdet, med bl.a. Åsterud barnehage, Øverland friluftsbarnehage og Bærumsmarka barnehage som alle ligger i gangavstand fra boligen.

Boligen sokner til Haslum barneskole hvor det er gang- og sykkelsti store deler av veien, og skolen ligger ca. 15 minutters gange fra boligen. Bekkestua Ungdomsskole kan nås med buss 150 og det samme gjelder flere av Bærums videregående skoler (Oslo International School og Nadderud videregående).

Det er et godt kollektivtilbud i området, med buss 150 (Bærums Verk–Oslo via Bekkestua senter) med hyppige avganger – hvert kvarter på hverdager og hvert halvtime i helger og helligdager. Bekkestua fungerer som et sentralt knutepunkt for kollektivtransport, med T-bane som tar deg til Majorstuen på ca. 17 minutter. I tillegg er det gangavstand til T-banestasjonene på Avløs og Haslum, som tar deg i retning Oslo og Kolsås.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Edelgranveien 20 A-B-C-D-E-F - rekkehus med seks boenheter - støttemur, datert 29.07.2013
Det foreligger ferdigattest for Edelgranveien 16 A-M, 18 A-K og 20 A-F - rekkehus, datert 22.06.2018.
Det foreligger ferdigattest for Edelgranveien 20 A-B-C-D-E-F - hus 3 - rekkehus med seks boenheter - støttemur - parkeringskjeller, datert 09.10.2019.

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 foreligger godkjente tegninger datert 24.08.11, som samsvarer med dagens bruk av boligen.

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

Regulerings- og arealplaner
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/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 6 932 kvm. KPAngittHensyn Hensyn landskap.
KPHensynsonenavnH550
Delareal 4 954 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 978 kvm. Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Framtidig

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2001005
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2001005)
Navn ØVERLAND VESTRE, GNR 23, BNR 2 MFL
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.09.2005
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9193/2001005.pdf
Delarealer
Delareal 6 932 kvm. Formål Konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn B1

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:

3201/23/28/27:
17.01.2007 - Dokumentnr: 136483 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:2
Bestemmelse om biologisk renseanlegg
Bestemmelse om bioenergianlegg
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2012 - Dokumentnr: 526320 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 541660 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 541689 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings og høyspennings kabelanlegg.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2012 - Dokumentnr: 763929 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:106

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:159
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:160
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:161
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:162
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:163
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:164
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:165
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:166
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:167
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:168
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:169
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:170
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:171
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:172
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:173
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:174
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:175
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:176
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:177
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:178
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:179
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:180
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:181
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:182
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:183
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:184
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:185
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:186
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:187
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:188
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:189
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:190
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:191
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:192
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:193
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:194
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:195
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:196
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:197
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:198
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:199
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:200
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:201
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:202
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:203
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:204
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:205
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:206
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:207
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:208
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:209
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:210
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:211
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:212
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:213
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:214
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:215
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:216
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:217
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:218
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:219
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:220
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:221
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:222
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:223
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:224
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:228

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:239
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:242
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:248
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:249
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:250
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:251
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:252
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:253
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:254
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:255
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:256
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:257
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:258
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:259
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:260
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:261
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:262
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:263
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:264
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:265
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:266
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:267
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:268
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:269
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:270
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:271
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:272
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:273
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:274
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:275
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:276
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:277
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:278
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:279
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:280
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:281
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:282
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:283
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:284
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:285
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:286
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:287
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:288
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:289
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:290
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:291
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:292
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:293
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:856 Snr:294
Bestemmelse om overvannskum.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2012 - Dokumentnr: 763970 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2012 - Dokumentnr: 764002 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Øverland Miljøtun AS
Org.nr: 994 930 842
Bestemmelser om rett til å innkreve og motta anleggsbidrag.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2012 - Dokumentnr: 772592 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Solør Oplandske Bioenergi AS
Org.nr: 989 503 804
Erklæring om ledningsnett for fjernvarmeanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2026 - Dokumentnr: 377504 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.09.2012 - Dokumentnr: 798180 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/2692

01.01.2020 - Dokumentnr: 172279 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:23 Bnr:28 Snr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 35418 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:23 Bnr:28 Snr:27

27.09.2012 - Dokumentnr: 798213 - Urådighet
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:40
Omsetningsbegrensning, kan kun selges til rettighetshaverene.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune v/reguleringssjefen.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2013 - Dokumentnr: 589716 - Urådighet
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:62
Kan ikke selges til andre enn rettighetshaverene.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune, med unntak ved reseksjonering der næringsseksjonene omgjøres til tilleggsdel i bolig.
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 100,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca.15-18000 avhengig av størrelse og antall våtrom kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 16. april 2026

Megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Rekkehus over to plan med stor veranda

Edelgranveien 20D, 1356 BEKKESTUA BÆRUM kommune

gnr. 23, bnr. 28, snr. 27

Andelsnummer 00

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1752 **Eiendomsverdi ref nr:** RT9919

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

I meget familievennlige Edelgranveien er denne boligen lokalisert. Boligen ligger innerst i rekke, som gjør boligen enda mer familievennlig. Boligen strekker seg over to plan, har to verandaområder, nordvendt og sørvendt.
Det er god standard med parkett og fliser på omtrent alle gulv, og det er to flislagte våtrom, samt slette malte vegger.
Boligen har godt med lagring med både kott og bod i loftsetasje, teknisk rom i hovedetasje og ekstern bod utvendig i bodrekke.
Det er også to eksterne garasjeplasser i felles garasjeanlegg.
Kjøkken med glatte fronter og lite slitasje.
Boligen har utsikt.

Det er generelt lite slitasje på overflater, og boligen holder normal god standard.

Rekkehus over to plan med stor veranda - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Ved inngangsparti er det en nordvendt overbygget veranda med rekkverk av tre.

Boligen er med saltakskonstruksjon av prefabrikkerte takstoler tekket med betongtakstein.
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt Velux-vinduer med 3-lags glass på loft.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30). Døren har frostet vindusfelt og Yale dørlåssystem med sikkerhetslås.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
Fra stue/spisestue er det tilgang til sydvendt veranda med tredekke og rekkverk i tre.
Ved inngangsparti er det en nordvendt overbygget veranda med rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:

2.etg
Det er 3-stavs parkett i alle rom utenom bad og entré med fliser, belegg i teknisk rom.
Slette malte vegger.
Takene er malte himlingsplater og slett malt tak i gang.

Loft:
3-stavs parkett i alle rom utenom bad med fliser og plategulv i kott.
Veggene er slette malte, kott med gipsvegger, og enkelte vegger med malt strie i stue.
Det er malt panel i tak, ubehandlet panel i tak på kott.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp fra 2. etg til loft. Rekkverk av tre.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Til kott i 2. etg er det dør med glatt dørblad.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår med kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Det er parkett på gulvet, og veggene er slette malte.
Taket er malt himlingsplater med taklampe og lys under overskap som lyskilde.
Benkeplate i heltre med underlimt metallvask fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benken og overskapene er det glassplate.
Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med lys.
En avtrekksvifte fra Flexit er installert.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen og fordelergren er lokalisert i teknisk rom.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Vannbåren varme med radiatorvarme.
Sikringsskapet er med automatsikringer og fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentert med støpte betonggulv på lastbærende isolasjon, antatt på komprimerte faste masser og fjell.
Det antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

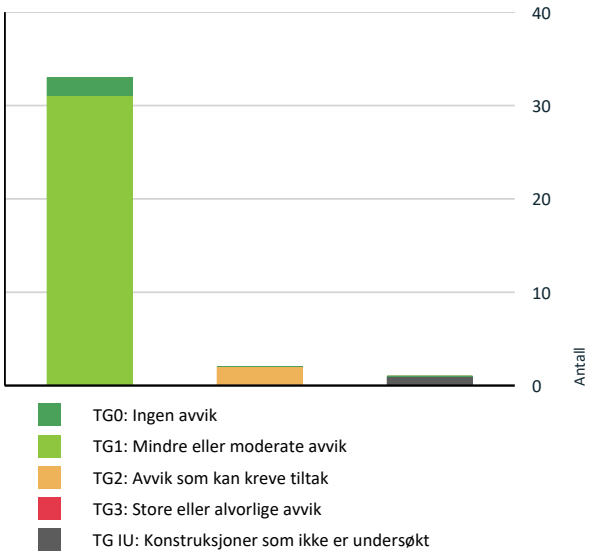
Rekkehus over to plan med stor veranda

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Edelgranveien 14 A-B-C-D-E-F-G-H-J-K - hus 4 - rekkehus med ti leiligheter, datert 08.01.214.
Det foreligger ferdigattest for endringssøknad for Edelgranveien 14 - A-B-C-D-E-F-G-H-J-K - datert 28.03.2022

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over to plan med stor veranda

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TO PLAN MED STOR VERANDA



Byggeår 2012

Kommentar

Anvendelse
Rekkehusbebyggelse over 3 etasjer oppført i 2012

Standard
Rekkehus over to plan med hovedinngang i husets andre etasje, med adkomst via utvendig trapp. Boligen har overbygget veranda som inngangsparti. Boligen består i 2. etasje av entré/vindfang, gang med trapp, to soverom, teknisk rom og bad/vaskerom. Fra gang er det videre inn til stue og kjøkken med delvis åpen løsning mot spisestue. Fra stue/spisestue er det tilgang til sydvendt veranda. Videre er det tretrapp opp til loftsetasje (3. etg) som inneholder loftstue, soverom, bad med kott og bod. Utvendig disponerer boligen en ekstern bod i bodrekke og to garasjeplasser i felles garasjeanlegg. Leiligheten holder normal god standard med lite slitasje og boligen fremstår som velholdt.

Vedlikehold
Boligen er fra byggeår, og dagens eier har jevnlig vedlikeholdt boligen med det vedlikehold som til enhver tid er påkrevd.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen er med saltak konstruksjon av prefabrikkerte takstoler tekket med betongtakstein. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Loft og takkonstruksjon er gjenbygget uten fremlagt dokumentasjon, og videre undersøkelser er ikke gjort.

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt Velux-vinduer med 3-lags glass på loft.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30). Døren har frostet vindusfelt og Yale dørlåssystem med sikkerhetslås.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra byggeår.
Dørene viser liten slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue/spisestue er det tilgang til sydvendt veranda med tredekke og rekkverk i tre som måler 100 cm.
Veranda med elektrisk markise og utvendig lys og stikkontakt.

Ved inngangsparti er det en nordvendt overbygget veranda med rekkverk av tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Fra felles gatetun er det utvendige trapper i treverk opp til inngang i 2. etg.

Tilstandsrapport



TG 1 Boder og Garasje

Beskrivelse

Boligen disponerer 2 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg. Den ene plassen har el-billader. Garasjen fremstår som tørr og fin.

Boligen disponerer en utvendig bod i bodrekke. Boden er målt til 5,6 kvm med god takhøyde. Det er bygget en «hems» på boden som sikrer nye 2,3 kvm med lagringsplass. Boden har betongdekke med trepanel på vegg.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har følgende overflater:

2.etg
Det er 3-stavs parkett i alle rom utenom bad og entré med fliser, belegg i teknisk rom.
Slette malte vegger.
Takene er malte himlingsplater og slett malt tak i gang.

Loft:
3-stavs parkett i alle rom utenom bad med fliser og plategulv i kott.
Veggene er slette malte, kott med gipsvegger, og enkelte vegger med malt strie i stue.
Det er malt panel i tak, ubehandlet panel i tak på kott.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.
I denne boligen er følgende rom kontrollert:

Loft med etasjeskiller av tre.
Soverom: Det ble målt 7 mm avvik over 2 meter, og totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Loftstue: Det ble målt 4 mm avvik over 2 meter, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.

2.etasje med etasjeskiller av tre.
Kjøkken: Det ble målt 3 mm avvik over 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 2 mm avvik over 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Akseptkrav er inntil 10 mm avvik over 2 meter og inntil 15 mm totalt gjennom rommet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra 2. etg til loft. Rekkverk av tre. Lukkede opptrinn. Håndløper er demontert, men er lokalisert i bod og kan ettermonteres av ny eier.
Avstand mellom spiler i rekkverk er målt til 10,5 cm som er 0,5 cm mer enn dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Til kott i 2. etg er det dør med glatt dørblad.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ Vaskerom er fra byggeår, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning, men det foreligge rprosjektbeskrivelse.

Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggen er det 35x25 cm fliser, med malte himlingsplater på innvendig tak. Det er spotter i taket og lys over speil som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

Årstall: 2012

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20x20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.

Årstall: 2012



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har oppgradert skuffeinnredning fra Kvik med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over.
Vegghengt toalett.
Dusjvegger/hjørne med innfelt dusjvegger, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Drenering fra innebygget sisterne var ikke et krav da badet ble bygget. Men er vudert iht NS3600 og gir derfor TG 2. Utbedring anbefales forøvrig. Manglende drensåpning kan gjøre at eventuell lekkasje i sisterne ikke oppdages i tide.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Årstall: 2012

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra teknisk rom i vegg bak våtsone .



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning, men det foreligge rprosjektbeskrivelse.

Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggen er det 25x35 cm fliser, med 10x5 cm fliser på front badekar.
Med malt panel i tak. Det er lys i speil som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20x20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 31 mm fra toppen av slukristen under badekar til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over vask er det speil med lys.
Vegghengt toalett og badekar med dusjvegg på hengsler.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Drenering fra innebygget sisterne var ikke et krav da badet ble bygget. Men er vudert iht NS3600 og gir derfor TG 2. Utbedring anbefales forøvrig. Manglende drensåpning kan gjøre at eventuell lekkasje i sisterne ikke oppdages i tide.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Årstall: 2012



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra teknisk rom i vegg bak våtsone. .

Årstall: 2012



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår med kjøkkeninnredning med glatte fronter, med plass til sittegruppe.
Det er parkett på gulvet, og veggene er slette malte.
Taket er malt himlingsplater med taklampe og lys under overskap som lyskilde.Kjøkkenvindu slipper også inn rikelig med lys.

Med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kjøleskap fra Samsung
Avtrekksvifte fra Flexit
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Benkeplate i heltre med underlimt metallvask fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benken og overskapene er det glassplate.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.









ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

En avtrekksvifte fra flexit er installert. I tillegg er det balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket og tilluft via luftekanaler.

Årstall: 2012



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen og fordelergren er lokalisert i teknisk rom

Årstall: 2012

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern (observert i garasje).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert på kott på loft.
Styringsenhet sitter på vegg på kjøkken.
Sist service ble utført 27.03.2026.

Årstall: 2012



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming og varmt vann fra fjernvarmeanlegg. Radiatorvarme og elektriske varmekabler. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Sentral støvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger med enheten plassert i bod/teknisk rom (støvsugersentral er defekt og må byttes).

Årstall: 2012

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorvarme.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er med automatsikringer og fra byggeår. Det foreligger full dokumentasjon av det elektriske anlegget i sikringsskapet.

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.

Tilstandsrapport

2012

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?
   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?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert med støpte betonggulv på lastbærende isolasjon antatt på komprimerte faste masser og fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses'

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Håndløper til innvendig trapp er i bod og kan ettermonteres av nye eiere.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Loft er sikret ved rømning gjennom nødutgang til veranda fra loft.

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

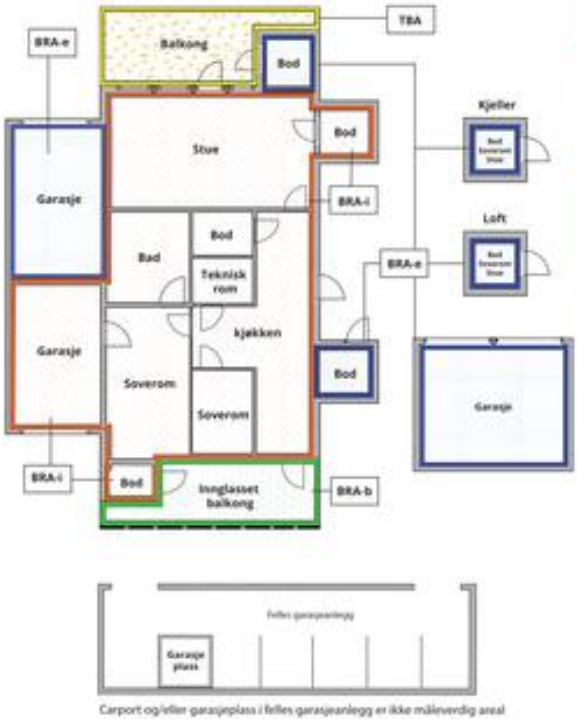
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus over to plan med stor veranda

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	70			70	14		70
Loft	40			40		15	55
1.Etasje		6		6			6
SUM	**110**	**6**			**14**	**15**	**131**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken/ spisestue, stue, teknisk rom, bad/vaskerom		
Loft	Soverom, bod, loftstue, kott, bad		
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . 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.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Loft er med skråtak og areal med lav takhøyde er ført opp som ALH
Utvendig bod er oppført som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Edelgranveien 14 A-B-C-D-E-F-G-H-J-K - hus 4 - rekkehus med ti leiligheter, datert 08.01.214.
Det foreligger ferdigattest for endringssøknad for Edelgranveien 14 - A-B-C-D-E-F-G-H-J-K - datert 28.03.2022

Nyere håndverkstjenester

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	23	28		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Edelgranveien 20D

Hjemmelshaver
Storhaug Cathrine, Næss Gaute

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
911881586			Gaute Næss

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
00

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et idyllisk, meget barnevennlig og etablert boligområde på Åsterud. Fra terrassen er det utsyn mot naturskjønne omgivelser. For øvrig ligger Haslum kirke, en av Bærums eldste, i nærområdet. Bekkestua og Bærums Verk ligger en kort kjøretur unna i hver sin retning med et bredt servicetilbud. I nærområdet finnes et rikt fritidstilbud og området grenser til skogen med flotte turmuligheter både sommer og vinter.

Fra leiligheten er det gangavstand til bussforbindelse som går i retning Bekkestua, Bærums Verk og Oslo. Her går det ekspressrute i rushtiden. Nærmeste T-banestasjon ligger på Haslum og det er stor innfartsparkering på stasjonen Gjønnes. Bekkestua tilbyr offentlig kommunikasjon som buss, flybuss, T-bane og trikk. Bekkestua sentrum har de siste årene vokst betydelig og her finner du en rekke servicetilbud, butikker, restauranter, kafeer, vinmonopol og optiker for å nevne noe. På Bærums Verk er det også mange hyggelige spisesteder, butikker og en rekke aktiviteter for familien hele året.

Bærumsmarka byr på gode rekreasjonsmuligheter med flotte tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Turstiene fører blant annet til Dælivann, Kolsåstoppen og Sæteren Gård. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper og kort vei til Kolsås skisenter. Nærområdet tilbyr ballplass, stall/rideskole, lekeplass, badestrender og akebakke samt golfbaner på Haga, Grini og i Lommedalen.

I tillegg til nærheten til marka, er det kort vei til treningssentre på Bekkestua eller Nadderud hvor du i tillegg finner svømmehall, haller for flere ulike idretter, fotballbaner, friidrettsbane, tennisbaner og skatepark.

Det er flere barnehager i nærområdet og nærhet til Haslum barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 23467 kvm som tilhører sameiet.
Tomten består av tilsvarende lavblokker fra samme tidsperiode. Sameiet har en pent opparbeidet tomt med grøntareareal, prydbusker, diverse beplantning, asfalterte internveier, sittegruppe og lekeplass.
Det er nedkjøring til garasjeanlegget ved adkomst til tomten

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av sameiet
Generelle opplysninger om Boligsameiet Edelgranlia
Sameiet består av 33 seksjoner. Seksjonene utgjør 20 boligseksjoner og 13 næringsseksjoner (garasjeseksjoner).
Boligsameiet Edelgranlia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911881586, og ligger i BÆRUM kommune

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen 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.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

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 utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, 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. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gaute Næss	9578-5998-4-890235	2026-04-09 11:27:40
Cathrine Storhaug	9578-5999-4-1990581	2026-04-10 19:49:47

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0099/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edelgranveien 20D, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Gaute Næss, Cathrine Storhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2012

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: 0356693
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Sameiet står for inspeksjon av sentralfyr og ventilasjon.

---

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

Nei

---

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

---

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre, utført full behandling i alle leiligheter av skadedyrfirma. Dette er gjort av sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Vi viser til utførte ventilasjonsarbeider i Edelgranveien og oppsummerer arbeidet som følger: Første befaring: Ved første gjennomgang av anlegget ble det avdekket at varmeelementet i ventilasjonsaggregatet ikke var i drift. Årsaken ble identifisert som frost i inntaksrør, som følge av utilstrekkelig isolasjon av kanalføringer på kaldt loft. Utførte tiltak: Ved oppfølgende besøk ble følgende arbeider gjennomført: Reparasjon og utbedring av varmeelement – funksjon testet og bekreftet OK. Demontering og fjerning av eksisterende kanal med mangelfull isolasjon. Montering av ny kanal. Isolering av kanaler med 50 mm isolasjon iht. anbefalte krav. Kontroll og verifisering av lufttemperatur etter utbedring. Resultat: Ventilasjonsanlegget fungerer nå som forutsatt, med stabil drift og tilfredsstillende temperatur på tilluften. Risiko for frostproblematikk vurderes som eliminert. Dersom det er ønskelig med videre oppfølging eller kontroll, bistår vi gjerne. Med vennlig hilsen Nerijus Balnys Aivent AS

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst april 2026, ikke mottatt rapport enda.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst april 2026, ikke mottatt rapport enda.

---

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?

Nei

---

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: 56-0099/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cathrine Storhaug	**2026-04-10**	**Gaute Næss**	**2026-04-09**

Identifikasjon

Cathrine Storhaug

Identifikasjon

Gaute Næss

Signicat

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Hanne Marie Ottesen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: h.ottesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0099/26 . Vår ref.: 7281-1-27 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Edelgrantunet
Organisasjonsnr:	911595516
Seksjonseier:	Storhaug, Cathrine
Medeier:	Næss, Gaute
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Edelgranveien 20 D, 1356 BEKKESTUA
Seksjonsnummer:	27
Gnr.	23
Bnr.	28

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP4809197.3.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dersom selger har garasje, er denne tinglyst som tilleggsdel til seksjonen og/eller næringsseksjon. Det påløper administrasjonskostnad til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Det er flere plasser i anlegget enn antall boligseksjoner. Disse er registrert som næringsseksjoner. Ved salg til eiere av boligseksjoner, må hjemmel overføres. Alternativt kan det reseksjoneres og plassen kan knyttes som tilleggsdel til seksjonen. Vedtektene opplyser at det er kun seksjonseiere som kan kjøpe ekstra plass. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører for overføring av garasjen etter gjeldende priser. Faktura sendes megler.
Sameiet er tilknyttet bioenergianlegg, flisfyringsanlegg. Vannbåren varme med varme i gulv. Avregnes ikke.
Sameiet leier grunn til lekeplass tilrettelagt for ballspill av Det konglige selskap til NORGES VEL. Leieavtalen er felles med sameiene Øverlandstunet og Edelgranlia. Drift og vedlikehold er sameienes ansvar. Felleskostnader reduseres med 4,4 % fra 01.01.26. Garasjeleie øker med kr 5 per måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 488,49,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avløp	431,03	
Vedlikehold	150,00	
Felleskostnader	2 604,27	
Energi	1 703,19	
TV/bredbånd	600,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	637,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	30 258,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7281
SAMEIET EDELGRANTUNET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET EDELGRANTUNET

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Haslum skole, Kunst og håndverksrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag, Åpne for installasjon av varmepumper
8. Varamedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET EDELGRANTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Vil lar vår forvaltningskonsulent fra OBOS lede møtet

Forslag til vedtak
Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges blant de frammøtte

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat , kr 341 580 føres mot egenkapital.

Regnskap og budsjett, revisorberetning, styrets arbeid og styrets kommentar til regnskap og budsjettet er i vedleggene.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7281 Årsregnskap 2025.pdf
2. SE Edelgrantunet - Revisors beretning 2025.pdf
3. 7281 Årsrapport 2025 styrets arbeid.pdf
4. 7281 Årsrapport 2025 kommentar til regskap og budsjett.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 000.

Styrets innstilling

Styret mener det er fornuftig å jevnlig justere styrehonoraret omtrent som den alminnelige lønnsutviklingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 68 000

Sak 7

Innkommet forslag, Åpne for installasjon av varmepumper

Forslag fremmet av:
Silje Tjomlid, 16 D

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Behovet for kjøling øker i takt med varmere somre, spesielt i to-etasjes leiligheter. En varmepumpe med ordentlig kjølefunksjon vil kunne gi bedre bokomfort med lavere støynivå og mer energieffektiv enn frittstående løsninger. Et felles reglement vil sikre et ryddig og helhetlig uttrykk i sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide og eventuelt vedta retningslinjer for installasjon av varmepumper i sameiet. Disse retningslinjene skal sikre enhetlig og estetisk utforming, samt ivareta hensyn til støy og teknisk kvalitet.

De kan omfatte:

- plassering av utedel og innedel

- krav til type/modell

- krav til støynivå

- eventuelt å velge en felles leverandør eller anbefalte leverandører av felles pakke til pakkepris.

Installasjon av varmepumpe tillates den enkelte seksjonseier i tråd med vedtatte retningslinjer og etter godkjenning fra styret.

Kostnader knyttet til anskaffelse, installasjon og vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier.

Styrets innstilling

Styret er positive til å følge opp forslaget. Det er viktig at slik installsjon ikke medfører ulemper som støy for andre. Det må også avklares om det kan medføre søknadspliktige tiltak og at bygningsmessig forhold ivaretas. Om retningslinjene skal legges til i vedtektene, må de vedtas på et årsmøte. Det kan f.eks avholdes et digitalt ekstraordinært årsmøte.

Hva står i vedtektene:

3-5: Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, **varmepumper**, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Innkommet forslag til vedtak gir styret **fullmakt til å utarbeide og vedta** retningslinjer, (Forslag 1). Det krever mest sannsynlig 2/3 flertall, og årsmøtet må vedta noe uten å kjenne detaljene i disse retningslinjene.

Forslag 2 i prinsippet det samme, men her skal foreslåtte retningslinjer legges fram for et nytt årsmøte,

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag, Åpne for installasjon av varmepumper
- Mot Innkommet forslag, Åpne for installasjon av varmepumper

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide og eventuelt vedta retningslinjer for installasjon av varmepumper i sameiet. Disse retningslinjene skal sikre enhetlig og estetisk utforming, samt ivareta hensyn til støy og teknisk kvalitet.

2. Årsmøtet ber styret utarbeide og vedta retningslinjer for installasjon av varmepumper i sameiet. Disse retningslinjene skal sikre enhetlig og estetisk utforming, samt ivareta hensyn til støy og teknisk kvalitet. Retningslinjene legges fram for et årsmøte som vedtektsendring.

Vedlegg

5. Saksframstilling forslag ang Varmepumpe.pdf

Sak 8

Varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Tove Valdal

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

SAMEIET EDELGRANTUNET
ORG.NR. 911595516, KLIENTNR. 7281

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 850 204	1 847 421	1 853 000	1 778 338
Ladeinntekter elbil		102 390	107 016	118 000	85 000
Andre inntekter		0	750	8 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 952 594**	**1 955 187**	**1 979 000**	**1 863 338**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-8 460	-8 500	-9 588
Styrehonorar	4	-65 000	-60 000	-65 000	-68 000
Revisjonshonorar	5	-15 375	-14 000	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-89 690	-86 240	-91 000	-95 095
Konsulenthonorar		-5 405	0	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-229 240	-682 737	-450 000	-364 800
Forsikringer		-108 041	-112 711	-125 000	-134 000
Kommunale avgifter	7	-332 442	-299 575	-330 430	-308 600
Energi/fyring	8	-504 664	-527 567	-624 000	-555 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 733	-159 549	-170 000	-199 250
Andre driftskostnader	9	-86 519	-103 917	-93 500	-97 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 628 273**	**-2 054 755**	**-1 978 430**	**-1 855 803**
DRIFTSRESULTAT		**324 320**	**-99 568**	**570**	**7 535**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 259	12 636	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 259**	**12 636**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**341 580**	**-86 932**	**570**	**7 535**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-86 932		
Til opptjent egenkapital:		341 580	0		

SAMEIET EDELGRANTUNET
ORG.NR. 911595516, KLIENTNR. 7281

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		897	14 505
Forskuddsbetalte kostnader		66 581	53 117
Andre kortsiktige fordringer		0	140
Driftskonto OBOS-banken		367 376	215 853
Sparekonto OBOS-banken		540 826	350 784
SUM OMLØPSMIDLER		**975 680**	**634 399**
SUM EIENDELER		**975 680**	**634 399**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		819 516	477 936
SUM EGENKAPITAL		**819 516**	**477 936**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 257	20 827
Leverandørgjeld		129 907	135 635
SUM KORTSIKTIG GJELD		**156 164**	**156 462**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**975 680**	**634 399**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.03.2026
Styret i Sameiet Edelgrantunet

Egil Amundsen/s/ Jørgen Melgaard/s/ Andreas Endre Seljevold/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi	494 990
Felleskostnader	879 439
Garasje	64 241
TV/internett	180 544
Avløp	130 190
Vedlikehold	100 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 850 204**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	**-65 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 499
Drift/vedlikehold VVS	-37 301
Drift/vedlikehold elektro	-9 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 426
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 003
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 374
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-25 485
Kostnader dugnader	-3 177
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-229 240**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-245 014
Renovasjonsgebyr	-87 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-332 442**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-99 276
Fjernvarme	-405 388
SUM ENERGI / FYRING	**-504 664**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 078
Annen leiekostnad	-3 707
Snørydding	-44 560
Andre driftskostnader	-981
Trykksaker	-1 999
Telefon, annet	-9 101
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 858
Øreavrunding	45
Velferdskostnader	-1 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-86 519**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 078
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 042
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	540
Andre renteinntekter	599
SUM FINANSINNTEKTER	**17 259**

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Edelgrantunet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Edelgrantunet som viser et overskudd på kr 341 580. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

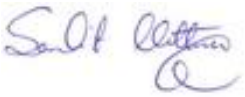
PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2026
PKF REVISJON AS



Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Egil Størk Amundsen	Edelgranveien 16 M
Styremedlem	Jørgen Melgaard	Edelgranveien 20 A
Styremedlem	Andreas Endre Seljevold	Edelgranveien 16 A
Varamedlem	Tove Valdal	Edelgranveien 18 D

Valgkomiteen

Tord Hompland	Edelgranveien 20 F
Gaute Næss	Edelgranveien 20 D

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post edelgrantunet@styrerommet.no. Se Sameiet Edelgrantunets hjemmeside på www.vibbo.no/edelgrantunet for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Edelgrantunet
Sameiet består av 40 seksjoner. 28 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner (P-plasser)
Sameiet Edelgrantunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911595516, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
23 28

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

Sameiet Edelgrantunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er PKF ReVisjon AS.

Styrets arbeid 2025

2025 har vært et relativt rolig år for sameiet og uten noen store prosjekter å følge opp for styret. Det er avholdt 3 styremøter i perioden siden forrige årsmøte.

I tillegg har styret utført forskjellige oppgaver med oppfølging av leverandører og administrasjon av tjenester, som:

- service/kontroll av brannalarmanlegget
- Årlige kontroll av brannslukningsapparatene.
- Årlige kontroll av sprinkelanlegget i 1. etg.
- Årlig kontroll av ladeanlegget for El-bil.
- Garasjen er feid, og det har vært årlig service på garasjeporten.
- Årlig service på pumpekummer for avløp.

Styret har kommunikasjon med de 2 andre sameiene på Øverland om bla. om felles treningsplass og ballplass, pumpekum og flisfyringsanlegg.
Kommunikasjon og informasjon til seksjonseiere og beboere har for det meste vært via epost og Vibbo.

Styremedlemmer har også tatt hånd om noen bygningsmessige vedlikeholdsoppgaver. Som reparasjon av gjerder, ved å bytte råtne spiler, grunnet og malt disse.
Dette arbeidet må vi regne med å fortsette med. Det er også en del dårlige topphatter på gjerdene, og Odd Runar har skåret til en del som vi har på lager og kan byttes etter behov.
Egil har hatt oppsyn med gatevarmeanlegget i garasjenedkjørsel.

Inngangssiden av husene ble malt i 2024, og da var maling av alle sidene utvendig ferdig. Dette var siste del av et prosjekt som har gått over flere år.

Det ble installert Waterguard i alle leilighetene i 2025, og systemet inkluderer en portal for styret og app for beboere. Det var noen oppstartsproblemer, derfor har vi avventet med å invitere brukere til en app, Abralife som gir beboere mulighet til oversikt og kontroll av egen bolig. Det er klart for det nå, men det er behov for en sjekk, batteriskifte og oppdatering av en del sensorer.

Leverandører sameiet har avtale med:

Område	**Leverandør**
Regnskap og eiendomsforvaltning	OBOS Eiendomsforvaltning
TV/bredbånd	Telenor, Frihet M
Snøbrøyting, strøing og vårfeiing	ABVK
Brannalarmanlegg	Borge Installasjon
Brannslokkingsapparater	Spordax
Skadedyr	Pelias
Vask av avfallsbrønnene	Niwi
Ladeanlegg for El-bi	Wattif
Vannlekkasjesikring, Waterguard	Abra
Levering av energi for varme og varmtvann	Solør Bioenergi Varme
Elektrisk energi	Kraftriket.
Kontroll av sprinkleranlegg	Vanntåke
Kontroll av felles elektrisk anlegg	TLS
Leie av tomt, flisfyring og treningsplass	Øverland Vestre

Fra oktober 2025 ble det innført en statlig støtteordning for energi, Norgespris.
Vi har meldt oss på i ordningen for strøm, hvor vi tidligere fikk strømstøtte.
Nytt med Norgespris var at også leverandører for mindre anlegg («nærvarme») frivillig kunne melde seg i ordningen. Vi har inngått ny prisavtale med Solør Bioenergi som er i samsvar med andre fjernvarmeavtaler, og sammen med Norgespris gir lavere kWt pris enn vi ellers ville hatt.

Sameiene Edelgrantunet, og Edelgranlia overtok returpunktet i Edelgranveien i forbindelse med endring av renovasjonsordning for glass og metall i Bærum i 2024.

Det er blitt avholdt vår og høstdugnader.

Styret forsøker å holde felleskostnadene så lave som mulig, ved å vurdere avtaler med leverandører og ved egeninnsats/dugnad der det er mulig.
Samtidig ønsker styret at sameiet skal ha en solid økonomi, slik at sameiet har midler til framtidig vedlikehold og reparasjoner.

Vi har ingen vaktmester, det forutsetter at alle beboere bidrar med en viss egeninnsats med å holde orden og å ta vare på fellesområdene.
Gressklipping, snømåking, strøing av gangveier og rydding av fellesområder må utføres av beboere.
Det er lagt opp til at seksjonseiere selv vasker/maler/beiser sine verandaer, rekkverk og trapper.
Styret planlegger å forbedre lagringsforholdene i fellesboden, (hems e.l.) ved hjelp av egeninnsats/dugnad.

Det er til høsten 14 år siden innflytting, og det fører at det vil oppstå behov for reparasjoner og utbedringer.
Blant annet er det mye sprekker i asfalten i garasjenedkjøringen, som må vurderes nærmere.
Styret skal arbeide videre med å lage en vedlikeholdsplan.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at inntektene fra lading av el-bil ble ca. kr. 15 000 lavere enn budsjettert, og at andre inntekter på kr. 8 000 er ført på annen måte enn budsjettert.
Ang lading av El-bil:
Prisen pr. kWh for lading var kr. 2 pr kWh, men ble satt ned 1.august som følge av endret prismodell hos Wattif, og fra 1.oktober som følge av Norgespris. Pris er nå kr.1,50 og på gjestelader koster det kr. 3.30 pr kWh. Inntektene går til å dekke strøm/nettleie, og andre driftsutgifter for anlegget.

Driftskostnadene har 2 vesentlig avvik;
Fjernvarme: Utgiftene ble ca. kr. 87 000 lavere enn budsjettert, hvor besparelser pga. Norgespris utgjorde ca. kr 34 000, og resten skyldtes lavere forbruk. Forbruket er sterkt vær og temperaturavhengig. Årlig forbruk har variert mellom 230 000 kWh til 260 000 kWh pr. år i de siste 5 årene.

Drift vedlikehold bygninger
Det har ikke blitt utført større vedlikeholdsarbeider i 2025, men som nevnt i kommentar til fjorårets budsjett, ble det tatt høyde for at den kan oppstå behov for bygningsmessige utbedringer, og at slikt kan være kostbart.
Det som ikke ble brukt i 2025, dekker tidligere års underskudd, og resten settes av til framtidig vedlikehold.
Øvrige kostnader har vært omtrent som forventet, men totalt noe lavere enn budsjettert.

Resultat
Driftsresultatet ble **kr 324 320** mot **kr 570**, pga. lavere driftskostnader som forklart over. Med finansinntekter (renter) ble årets resultat **kr 341 580** som vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet har ikke langsiktig gjeld. (lån)

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var **kr 819 516**. Det gjør at sameiet har en buffer til framtidig vedlikehold.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.
Beløpet som skal betales for fellesutgiftene, er litt lavere enn i 2025. (ca. - 4%)
Driften forventes å gå i balanse.

I budsjettet er det lagt til grunn kjente prisendringer og gjort anslag hvor det er usikkert.
De siste årene har vært preget av høy prisstigning, og selv om den har gått ned nå, er det mye usikkerhet framover.

Drift og vedlikehold bygninger.
Selv om det ikke er planlagt større vedlikeholdsarbeider i 2026, ser styret at det kan oppstå behov for bygningsmessige utbedringer, og at slikt kan være kostbart.
Derfor er det avsatt kr 100 000 i denne posten.
Blant annet er det mye sprekker i asfalten i garasjenedkjøringen.
Styret skal arbeide videre med å lage en vedlikeholdsplan.
Det som ikke blir brukt i 2026, settes av til framtidig vedlikehold på sparekontoen.
Pga. overskuddet i 2025 er posten vedlikehold på innkreving satt ned til kr 150 pr. mnd.

Kommunale avgifter i Bærum kommune:
Avløp – Årsavgift + 7,34 % pr m3
Vann – Årsavgift + 9,95 % pr m3
Renovasjon 0 %

Vi har ikke vannmåler, men betaler etter areal. Fra 2026 endres beregningsfaktoren for Vann- og avløpsgebyr etter areal, fra 1,5 m3 pr kvadratmeter til 1,3 m3 pr kvadratmeter. Sammen med reduksjon av MVA til 15% for hele året, gir det ca.10% lavere kost for oss i 2026.

Energikostnader
Vi får energi til varmt vann og oppvarming fra flisfyringsanlegget som ligger på Øverland gård. Avtalen gir leverandør rett til å justere pris i forhold prisutvikling på brensel (massevirke) og KPI. Det har vært stor prisøkning på trevirke de siste årene, spesielt fra 22 til 23 og tendensen har fortsatt, selv om det er tegn til utflating og enn viss reduksjon på slutten av 2025. Forbruket følger i stor grad utetemperaturen, så en kald vinter gir høyt forbruk, og er vanskelig å forutse.
Fra 1.1.2026 har vi sammen med de andre sameiene inngått ny prisavtale, som er tilsvarende hva som er vanlig for fjernvarme ellers. Prisen pr. kWh er knyttet til spotpris på strøm. Sammen med Norgespris får vi en forutsigbar og lavere kWh pris enn vi ellers ville hatt.
I utgangspunktet var det tiltenkt at hver enkelt skulle betale for eget forbruk, men av tekniske årsaker er det ikke mulig å få til pålitelige måleravlesninger for dette formålet.
Vi oppfordrer alle til å prøve å redusere sitt energiforbruk.

Norgespris:
Fra oktober 2025 er det flere endringer i støtteordninger som har betydning for oss. Før innføring av Norgespris var det kun store fjernvarmeanlegg med konsesjon som var bundet til prisregulering som inkluderte strømstøtte. Det er nå en innført en frivillig registrering for leverandører hos NVE, og leverandøren vil være forpliktet til å følge reglene for Norgespris og strømstøtte. Solør Bioenergi Varme har registrert seg, og styret har vedtatt å velge Norgespris både for fjernvarme og fellesstrøm, da det er stor sannsynlighet at det vil lønne seg. Ordningene for fjernvarme og strøm er forskjellige, og litt kompliserte og blir ikke forklart nærmere her.

Elektrisk energi
Vi forventer ikke store endringer i forbruket, og har justert ned budsjettet i forhold til faktiske kostnader i 2025 og innvirkningen av Norgespris hele året.

Sameiet har 2 målere for strøm, den ene registrerer forbruk av elektrisk energi for belysning, varmekabler, garasjeport osv. Årlig forbruk er ca.11 000 kWh.
Det ble redusert med ca. 25% etter utskifting av garasjebelysningen til LED høsten 2023.

Måler nr. 2 er for el-bil ladeanlegget og har større forbruk. (Ca.57 000 kWh) Men disse utgiftene dekkes av ladebrukerne gjennom avtalen med Wattif som tilbakebetaler sameiet det de krever inn. Dette går igjen til å betale strøm, nettleie og årlig kontroll av anlegget.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Edelgrantunet.

Mer om forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4809197. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

From: **Silje Tjomlid**
Date: Thu, Jul 17, 2025
Subject: Re: Spørsmål om varmepumpe
To: <edelgrantunet@styrerommet.no>
Hei,
Flotte sommerdager for tiden :) Som i år igjen får oss til å snakke om varmepumpe med god kjølefunksjon. Vi kjøpte frittstående aircondition i fjor som gjør en god jobb, men vi skulle hatt noe som dekket over større areal og laget mindre støy.

Nå er det en stund til neste årsmøte, men jeg vil allerede nå løfte et ønske om styret kan se på muligheten for å åpne for installasjon av varmepumpe.
Jeg forstår godt at styret er opptatt av at det skal se ryddig og enhetlig ut, både med tanke på plassering og type varmepumpe. Kanskje det kan vurderes å inngå en felles avtale med én leverandør som tilbyr en «pakke» for de som ønsker det? Da vil vi sikre at utseende, lydnivå og kvalitet blir ivaretatt på en god måte. Eller komme med felles retningslinjer for hvilken type og farge, så ordner man installasjon selv.

Eventuell pumpe kunne blitt installert mellom kjøkkenvindu og verandadør. Her blir den greit gjemt, er langt borte fra soverom med tanke på eventuell støy og det er kanskje best plassering for å få luft opp til overetasjen også. Dette vet en profesjonell installatør bedre enn meg.

Jeg stiller gjerne min tid og min leilighet til disposisjon hvis det er aktuelt for noen å komme og se på muligheter for plassering og god luftdistribusjon.

r
/



mvh,
/Silje Tjomlid

Eksempel på mulig plassering av utedel.(Styret)

Dette er Ki generte bilder som viser mulig plassering og utseende og må behandles med alle forbehold. Andre plasseringer vil også bli vurdert.





V E D T E K T E R

for

Sameiet Edelgrantunet, org. nr. 911 595 516
Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 27.04.2020.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 29.04.2014.
Endret på ordinært årsmøte 24.04.2022.
Endret på ordinært årsmøte 30.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Edelgrantunet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.09.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 28 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 23 bnr. 28 i Bærum kommune. De 12 næringsseksjonene er enkeltstående garasjeplasser.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetens hoveddel, med unntak av terrasser på bakkeplan.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:
- Bod
- Garasjeplasser
- Private utearealer/terrasser på bakkeplan

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonsnummer 23 er gitt etter reglene i eierseksjonsloven § 25 (5) midlertidig enerett til bruk av fellesareal som ligger sydøstlig retning for seksjonsnummer 23, avgrenset til området mellom grensen til tilleggsdel for seksjonsnummer 23 og plassering av hekk på fellesareal. Med eneretten følger plikt til å vedlikeholde arealet og plikt til å bære påfølgende kostnad forbundet med slikt vedlikehold. Vedlikeholdsplikten omfatter også stell av hekken.

Eneretten gjelder fram til 01.01.2048.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet og seksjonseierne disponerer 50 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 32 som tilleggsareal
- 6 som fellesareal (gjesteparkering)
- 12 som egne næringsseksjoner

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner eller næringsseksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet Edelgrantunet. Seksjonseier må sørge for nødvendige formaliteter som reseksjonering, tinglysning, melding om eierskifte til foretningsfører m.m.

(3) Parkeringsplassen kan leies ut til andre beboere i sameiet, etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(4) Særlig om næringsseksjonene
Det var utbyggers intensjon å selge de garasjeplassene som utgjør egne næringsseksjoner i sameiet til seksjonseiere i sameiet eller til sameiets felles bruk. Etter hvert som en eller flere garasjeplasser ble solgt til en eller flere seksjonseiere, skulle det foretas en reseksjonering hvorved den/de solgte garasjeplassene går over fra å være egen næringsseksjon/egne

næringsseksjoner til å bli tilleggsdeler til den seksjonen som kjøpte garasjeplassen(e). Utbygger valgte senere å forenkle prosedyren, ved å selge plassene som næringsseksjoner direkte til seksjonseiere. Dette ble godkjent av Bærum Kommune i brev av 4.10.2017:

«Da dette ikke framkommer som en betingelse i erklæring om omsetningsbegrensninger ***** *kan kommunen ikke nekte at næringsseksjonen blir solgt til nye hjemmelshaver i sameiet og at garasjeplassene fremdeles forblir en næringsregion i sameiet»*

***** Dokument Tinglyst 27.sept 2012 Dok nr. 798213

Som følge av dette kan en næringsseksjon selges / kjøpes og beholdes som næringsseksjon eller reseksjoneres som tilleggsdel til boligseksjon.

Årsmøtet plikter å samtykke i slike reseksjoneringer og den derav følgende vedtektsendring. I tilfelle hvor garasjeplasser overdras til sameiets felles bruk skal de garasjeplassene reseksjoneres til å bli fellesareal i sameiet

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Sameiet har etablert egen infrastruktur med lastbalansering og mulighet for tilhørende tjenester for dette formålet. Anlegget er bygd på åpen standard OCPP 1.6. Det legges opp til drift og fakturering fra ekstern leverandør. Styret inngår avtale med leverandør, og kontaktinformasjon og betingelser gjøres enkelt tilgjengelig for seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier betaler for de faktiske kostnader knyttet til eget forbruk. Fast lading av El-bil og ladbar hybridbil skal foregå via dette ladeanlegget.
For å lade trenger man en ladeboks på sin plass. Ladeboksen bestilles direkte fra den aktuelle leverandør for å sikre kompatibilitet og bekostes av den enkelte seksjonseier. De vanlige stikkontaktene (schuko) i garasjen, skal ikke brukes til lading av El-bil og ladbar hybridbil, dette av hensyn til sikkerhet og rettferdig avregning av strømforbruk.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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, med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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

) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Felling av større furutrær på sameiets eiendom skal behandles av årsmøtet.

Sameiet følger gjeldende reguleringsplans formulering: "Større trær innenfor

arealer som ikke skal bebygges eller arronderes skal i størst mulig grad søkes

bevart.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne med unntak av bokstav f), g) og h) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene. Når det gjelder fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegget vises det til punkt 4-4 ovenfor.

Som felleskostnader anses blant annet:
a) Eiendomsforsikring
b) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter disse vedtekter sameiet plikter å vedlikeholde

c) Strøm knyttet til fellesarealer
d) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
e) Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av uteareal som er felles med Sameiet Edelgranlia og Sameiet Øverlandstunet – ballplass, treningsplass og vegetasjonsbelte.
f) Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av pumpestasjon som eies i fellesskap av Sameiet Edelgrantunet, Sameiet Edelgranlia, Sameiet Øverlandstunet og Bærumsmarka FUS barnehage.
g) Sameiets andel av energileveranser fra ekstern drifter av bioenergianlegg
h) Gebyr for kommunalt avløp, dette erstatter tidligere renseanlegg.
i) Kommunalt renovasjonsgebyr.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Næringsseksjonenes areal inngår i sameiebrøken, men næringsseksjonene skal ikke være med i fordeling av felleskostnadene i sameiet utover den andel som normalt påligger hver enkelt garasjeplass etter punkt 4-4.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge bestemmelsene i disse vedtekter.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Næringsseksjonene er unntatt og har ikke stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem

(2) av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 6

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EDELGRANTUNET

Av 30. april 2013. Endret 21.april 2022.

Beboerne oppfordres til å bruke bolig og uteområde på en måte som ikke er til ulempe for andre i sameiet. Ved planlegging av større selskapelighet eller fest, oppfordres det til å melde fra til de aktuelle naboene.
Det er forbudt å ha trampoline i hager, terrasser og fellesområder.

Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill – det er forbudt med kullgrill og bruk av bålpanne

Brannvern:
Det viktigste elementet for å unngå brann er at beboere viser forsiktighet og ansvar.
I tillegg har vi utstyr som brannalarmanlegg, automatisk slukkeanlegg (sprinkler), rømningsstiger og håndholdte brannslukkere.
Dette brannsikringsutstyret er en del av bygningenes brannprosjektering og det må vedlikeholdes i henhold til instruks for de enkelte produktene gitt av styret og FDV'er.
For brannalarmanlegg og automatisk slukkeanlegg er det serviceavtaler med årlig tilsyn.
Utstyret må ikke demonteres, endres eller sperres for.
På Vibbo finnes det mer informasjon.

Garasjeanlegget:
Gjesteparkeringen er kun for korttidsparkering for gjester til beboere i sameiet. Dersom det oppstår behov for gjesteparkering ut over tre dager, kontakt styret for avklaring.
Det finnes **en** HC gjesteparkeringsplass.
Det er mulighet for gjester å lade El-Bil med brikke eller app fra MER.
Gjesteplassen med ladeboks bør prioriteres El-Bil.

Beboere skal benytte egen parkering i garasjeanlegget.

Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til generell oppbevaring/bodplass. Det er kun tillatt å oppbevare følgende, ut over motorkjøretøy: bildekk og felger, skiboks, sykler.

Garasjeanlegget skal til enhver tid holdes låst.

Renovasjon
Sameiet er tilknyttet renovasjon med kildesortering i Bærum kommune.
Det er avfallsbeholdere til restavfall, matavfall, plastavfall og konteiner for papp/papir i sameiet.
Matavfall skal legges i egne, grønne poser. Nye poser kan hentes i fellesboden.
Pakk restavfallet godt inn. Dersom beholderen er full, vennligst ikke sett poser med avfall foran/oppå beholderen, da det vil kunne medføre at beholderen ikke blir tømt samt problemer med skadedyr.

Større pappesker og lignende rives opp før det legges i konteiner for papp og papir, slik at plassen blir utnyttet mest mulig. Merk at det IKKE skal plastposer i konteiner til papp og papir.
Kommunen har returpunkt for glass og metall i Edelgranveien.
Tekstiler og klær skal bringes til returpunkter drevet av Fretex eller tilsvarende organisasjoner.
Restavfallet er dimensjonert for vanlig husholdningsavfall, større ting som møbler, farlig avfall og hageavfall skal bringes til kommunens gjenbruksstasjon på Isi.
På Vibbo finnes det mer informasjon.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EDELGRANTUNET

Av 30. april 2013. Endret 21.april 2022.

Bygninger og tomt:

For egen regning og risiko kan den enkelte sameier føre opp markiser med **dukfarge 407/926**. Sameieren er selv ansvarlig for vedlikehold, utskifting og andre kostnader som kan følge av tiltaket.

Etablerte rømningsveier må opprettholdes og ikke sperres.

For egen regning og risiko kan den enkelte sameier føre opp utvendig persienner med lameller 50 mm bredde og med farge 1901. Sameieren er selv ansvarlig for vedlikehold, utskifting og andre kostnader som kan følge av tiltaket.

Det må utvises forsiktighet ved beplantning nær bygningene, slik at den isolasjonen som ligger i bakken inntil 30 cm ut fra veggen ikke skades.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne.

Foreldre bes tilse at barn ikke klatrer på utsiden av gjerdet som går ovenpå og langs forstøtningsmuren ved lekeplassen og hus 3, da det medfører fare for fall og skade.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 28, Seksjonsnr 27	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Edelgranveien 20 D, gatenr 2201	**Grunnkrets:**	1207	Haslum 07
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.09.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	112/2 692
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 390,5 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:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Edelgranveien 20 D	Bolig	115,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	12.10.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	187,0	Igangset.till.:	03.11.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	29.07.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	187,0	Midl. brukstil.:	02.10.2012
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300251067			Antall etasjer:	3

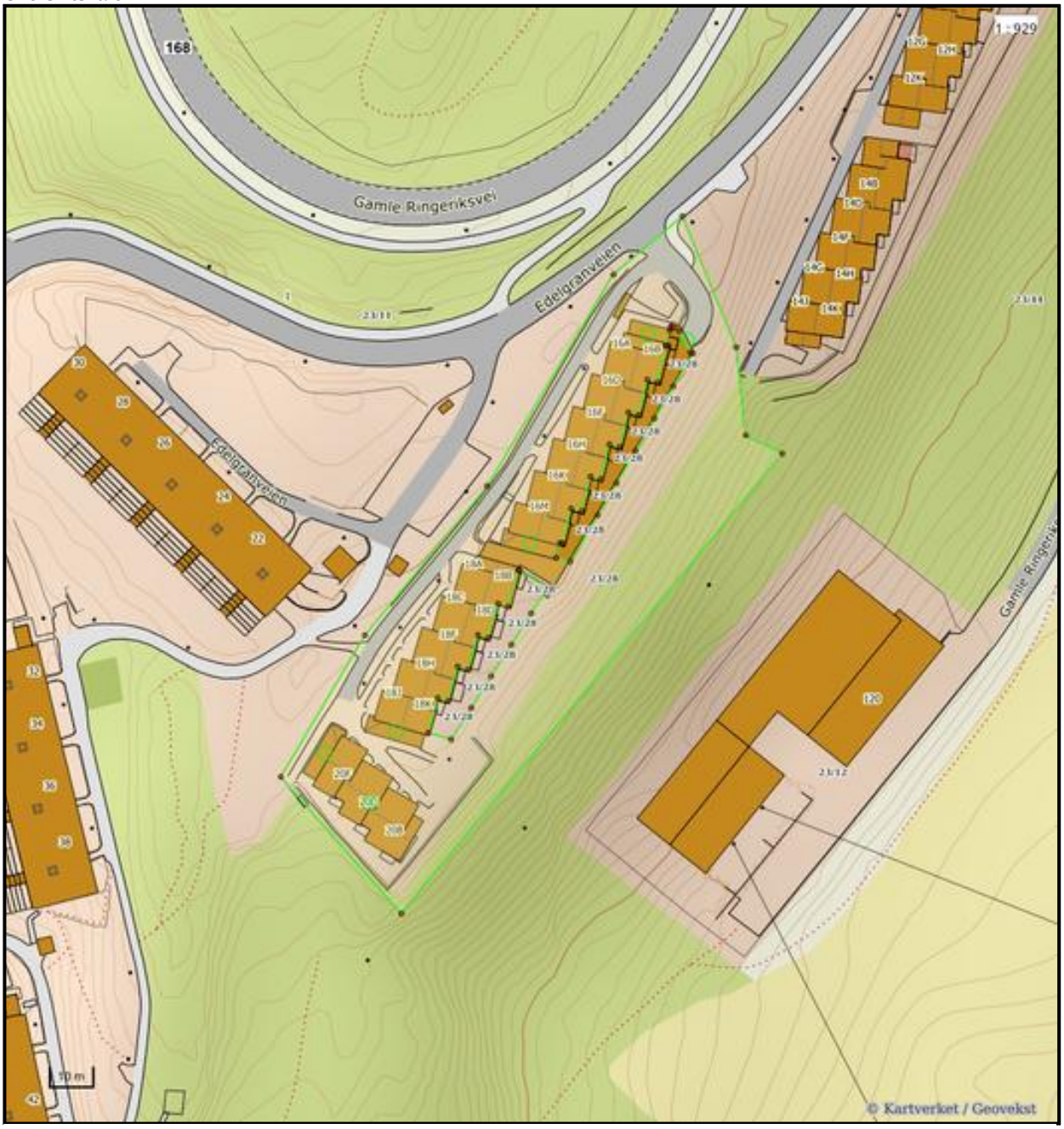
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		72,0		72,0				
H02	1		72,0		72,0				
H03			43,0		43,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	23	**Bnr**	28	**Fnr**	0	**Snr**	27
Adresse	Edelgranveien 20 D, 1356 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2011/13944	Edelgranveien 20 A-B-C-D-E-F - rekkehus med seks boenheter - støttemur	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2018/11465	Edelgranveien 16 A-M, 18 A-K og 20 A-F - rekkehus	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2019/14961	Edelgranveien 20 A-B-C-D-E-F - hus 3 - rekkehus med seks boenheter - støttemur - parkeringkjeller	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/13944**
J.post ID: 13/133542

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	29.07.2013	2234/13

Adresse - Tiltak: Edelgranveien 20 A-B-C-D-E-F - rekkehus med seks boenheter - støttemur
Gnr/Bnr: 23/28
Tiltakshaver: Øverland Miljøtun AS
Ansvarlig søker: Trysilhus AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

«Som bygget»-tegning av fasader - sakdokID 2031812 godkjennes. Endringen er at det er laget rømningsbalkong på fasade øst for rømning fra vindu i loftsetasjen.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelser.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Trysilhus Flerfamilie As
Postboks 323
3001 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/11465- 18/141439/MARBAK	22.06.2018

Adresse - Tiltak:	Edelgranveien 16 A-M, 18 A-K og 20 A-F - rekkehus
Gnr/Bnr:	23/28
Tiltakshaver:	Øverland Miljøtun As
Ansvarlig søker:	Trysilhus Flerfamilie As

Vedtak om opphevelse av ferdigattester for alle boenheter i tre rekkehus - Edelgranveien 16 A-M, 18 A-K og 20 A-F

Vi viser til forhåndsvarsel av 25.5.2018.

Vi legger til grunn at «Brannteknisk notat» datert 7.6.2018, fra foretaket Sweco, sendt kommunen pr. Deres e-post av 8.6.2018, er ment som uttalelse til forhåndsvarselet av 25.5.2018.

Saken anses tilstrekkelig opplyst til at vedtak kan treffes, jf. forvaltningsloven § 17.

Bygningssjefen treffer med dette følgende

vedtak:

I medhold av forvaltningsloven § 35, 1. ledd bokstav c), jf. plan- og bygningsloven § 21-10 oppheves;

vedtak av 29.7.2013 om ferdigattest for rekkehus i Edelgranveien 16 a-m, som ugyldig,

vedtak av 29.7.2013 om ferdigattest for rekkehus i Edelgranveien 18 a-k, som ugyldig,

vedtak av 29.7.2013 om ferdigattest for rekkehus i Edelgranveien 20 a-f, som ugyldig.

Begrunnelse:
Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 1. ledd fastsetter at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra ansvarlig søker. Byggesaksforskriften

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

§ 8-1, 1. ledd fastsetter at ferdigattest utstedes etter søknad når vilkårene i pbl § 21-10 foreligger.

I medhold av pbl § 21-10, og etter søknad datert 27.6.2013, ble ferdigattest for rekkehusene i Edelgranveien 16 a-m, 18 a-k og 20 a-f, gitt i bygningssjefens vedtak av 29.7.2013.

Søknadene om ferdigattest var dokumentert gjennomføringsplan som viste at ansvarsområdet prosjektering av bygninger og installasjoner , som Trysilhus AS (nå Trysilhus Flerfamilie AS) hadde ansvarsrett for, var avsluttet.

Tilsyn avholdt den 10.4.2018, med ansvarlig prosjekterende av sikkerhet ved brann (brannteknisk prosjektering) i rekkehusene på gnr. 23, bnr. 28, Edelgranveien 16 a-m, 18 a-k og 20 a-f, foretaket Trysilhus Flerfamilie AS (tidl. Trysilhus AS), avdekket at brannprosjekteringen baserer seg på feil brannklasse/lavere brannklasse enn det som fremgår av forskriftsbestemte brannklasser i forskrift av 22.1.1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk (tekniske forskrifter 1997, TEK 97) § 7-22 nr. 2, og feil tiltaksklasse/lavere tiltaksklasse enn det som fremgår av byggesaksforskriften § 9-4. I medhold av overgangsbestemmelsen i byggteknisk forskrift (TEK 10) § 17-2 som gjaldt frem til 1. juli 2011, følger de tre rekkehusene på gnr. 23, bnr. 28 tekniske forskrifter, TEK 97. Tiltaksklassene i byggsaksforskriften (forskrift av 26.3.2010 nr. 488 om byggesak) gitt i medhold av plan- og bygningsloven 2008, gjaldt fullt ut på søknadstidspunktet 27.5.2011, da det ikke var gitt overgangsbestemmelse om tiltaksklasser i plan- og bygningsloven 2008 med forskrifter.

Feilen i brannklasse består i at rekkehusene er satt i en lavere brannklasse enn det konsekvensen ved brann i rekkehus med tre etasjer over terreng, med to boenheter fordelt på tre etasjer over terreng, kan innebære. Feilen i tiltaksklasse består i at foretaket har satt rekkehusene i en lavere tiltaksklasse enn de konsekvenser for helse og sikkerhet som kan oppstå ved brann i rekkehus med tre etasjer over terreng, med to boenheter fordelt på tre etasjer.

Brannprosjektering i feil/lavere brannklasse, og i feil/lavere tiltaksklasse enn fastsatt i TEK 97 § 7-22 nr. 2 og i byggesaksforskriften § 9-4, innebærer at rekkehusene ikke er ferdige når det gjelder å oppfylle krav til sikkerhet, gitt i tekniske forskrifter (TEK 97) og byggesaksforskriften § 9-4, jf. § 9-3. Søknadene om ferdigattester for de tre rekkehusene, jf. Deres søknader datert 27.6.2013, er dermed fremsatt uten at rekkehusene var ferdige, altså uten at vilkårene i pbl § 21-10 for å søke om ferdigattest var oppfylt.

Forvaltningsloven § 35, 1. ledd bokstav c) fastsetter at et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget, dersom vedtaket må anses ugyldig.

Vedtakene av 29.7.2013 om ferdigattester for rekkehusene i Edelgranveien 16 a-m, 18 a-k og 20 a-f, oppheves i medhold av forvaltningsloven § 35, 1. ledd bokstav c), da de anses ugyldige som følge av at de er utstedt uten at rekkehusene var ferdige med hensyn til prosjektering av sikkerhet ved brann. Vilkårene i pbl § 21-10 for å søke om ferdigattest var ikke oppfylt pr. 27.6.2013. Vilkårene i pbl § 21-10 for å utstede ferdigattest for de tre rekkehusene, var ikke oppfylt pr. 29.7.2013.

Bygningssjefen har vurdert det brannteknisk notatet av 7.6.2018, men kan ikke se at det inneholder opplysninger som gir grunnlag for å avstå fra å oppheve ferdigattestene som ugyldige. Det brannteknisk notatet anses tvert imot å bekrefte at de tre rekkehusene ikke er ferdige når det gjelder oppfyllelse av kravene i tekniske forskrifter, TEK 97, som gjaldt i medhold av overgangsbestemmelsen i TEK 10 § 17-2, og ikke er ferdige når det gjelder oppfyllelse av kravene gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven som gjaldt på søknadstidspunktet 27.5.2011 (da søknadene om rekkehusene på gnr. 23, bnr. 28 ble mottatt i kommunen).

Bygningssjefen avstår foreløpig fra å oppheve de midlertidige brukstillatelsene for boenhetene i Edelgranveien 16 a-m, 18 a-k og 20 a-f. Bygningssjefen presiserer imidlertid at ovennevnte feil i brannklasse, og feil i tiltaksklasse, medførte at det ikke var grunnlag for å søke om midlertidige brukstillatelser slik De gjorde i Deres søknader datert 6.7.2012, 6.7.2012, 9.8.2012, 28.8.2012, 28.8.2012, 20.9.2012, 27.9.2012 og 10.10.2012. Vilkårene i pbl § 21-10 for å utstede midlertidige brukstillatelser, var dermed heller ikke oppfylt.

Når bygningssjefen foreløpig lar rekkehusene beholde de midlertidige brukstillatelsene, beror det på opplysningene med hensyn til sikkerhetsnivå og anbefalte tiltak, gitt i det brannteknisk notatet av 7.6.2018 fra Sweco. Bygningssjefen legger opplysningene i notatet til grunn som en ren sakkyndig vurdering og uttalelse. Under henvisning til at Sweco ikke har erklært ansvarsrett i tiltaket (rekkehusene på gnr. 23, bnr. 28), forutsetter bygningssjefen at notatet av 7.6.2018 ikke er avgitt på grunnlag av uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering, eller utøvelse av annen type ansvarsrett.

Notatet av 7.6.2018 konkluderer med at bebyggelsen i Øverland Miljøtun, altså også rekkehusene på gnr. 23, bnr. 28, Edelgranveien 16 a-m, 18 a-k og 20 a-f, har et brannsikkerhetsnivå som ikke er dårligere enn sikkerhetsnivået fastsatt i BF 85 (Byggeforskrift F15.11.1984 nr. 1892, gitt i medhold av bygningsloven av 1965). Forutsatt at de tiltak Sweco anbefaler, utføres umiddelbart og av foretak med ansvarsrett for utførelse av denne type tiltak, finner bygningssjefen ikke grunnlag for å konkludere annerledes enn det Sweco gjør i notatet av 7.6.2018. Det betyr at sikkerhetsmessige hensyn når det gjelder brann, alene ikke gjør det nødvendig å oppheve de midlertidige brukstillatelsene for rekkehusene.

Bygningssjefen understreker at dersom notatets anbefalte sikringstiltak ikke iverksettes umiddelbart, og/eller dersom senere opplysninger gir grunnlag for en ny og annen konklusjon med hensyn til fortsatt bruk av rekkehusene, vil de midlertidige brukstillatelsene kunne oppheves som forhåndsvarslet i brevet av 25.5.2018.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket om opphevelse av ferdigattestene for Edelgranveien 16 a-m, 18 a-k og 20 a-f som ugyldige, er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28, 1. ledd. Klagefristen er tre uker regnet fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til Dem, jf. forvaltningsloven § 29. En klage skal fremsettes skriftlig for kommunen, være underskrevet, nevne hvilket vedtak det klages over, og nevne hvilken endring som ønskes i vedtaket det klages over, jf. forvaltningsloven § 32. For øvrig vises det til vedlagte skriv «Orientering om klagerett.»

Hanne Høybach
bygningssjef

Marit Bakkerud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Til:
Trysilhus Flerfamilie As

Kopi til:

Kopi til:
Advokat Thorbjørn Gjerde

Vedlegg:
Orientering om klagerett 4069174

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Trysilhus Flerfamilie AS

Postboks 323

3001 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/14961 - 19/224660/MARBAK	09.10.2019

Adresse - Tiltak:	Edelgranveien 20 A-B-C-D-E-F - hus 3 - rekkehus med seks boenheter - støttemur - parkeringkjeller
Gnr/Bnr:	23/28
Tiltakshaver:	Øverland Miljøtun AS
Ansvarlig søker:	Trysilhus Flerfamilie AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest for rekkehus med seks boenheter gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket rekkehus med seks boenheter slik det er beskrevet i tillatelse av 12.10.2011 og endringstillatelse av 11.9.2019.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Søknad om ferdigattest er datert 19.6.2019, og er innsendt før søknad av 3.7.2019 om endring, og dermed før endringstillatelsen av 11.9.2019. Endringstillatelsen av 11.9.2019 gjelder etterfølgende godkjennelse av tiltak. Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 12, datert 2.7.2019, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Marit Bakkerud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 23/28/0/27
Adresse: Edelgranveien 20D
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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.

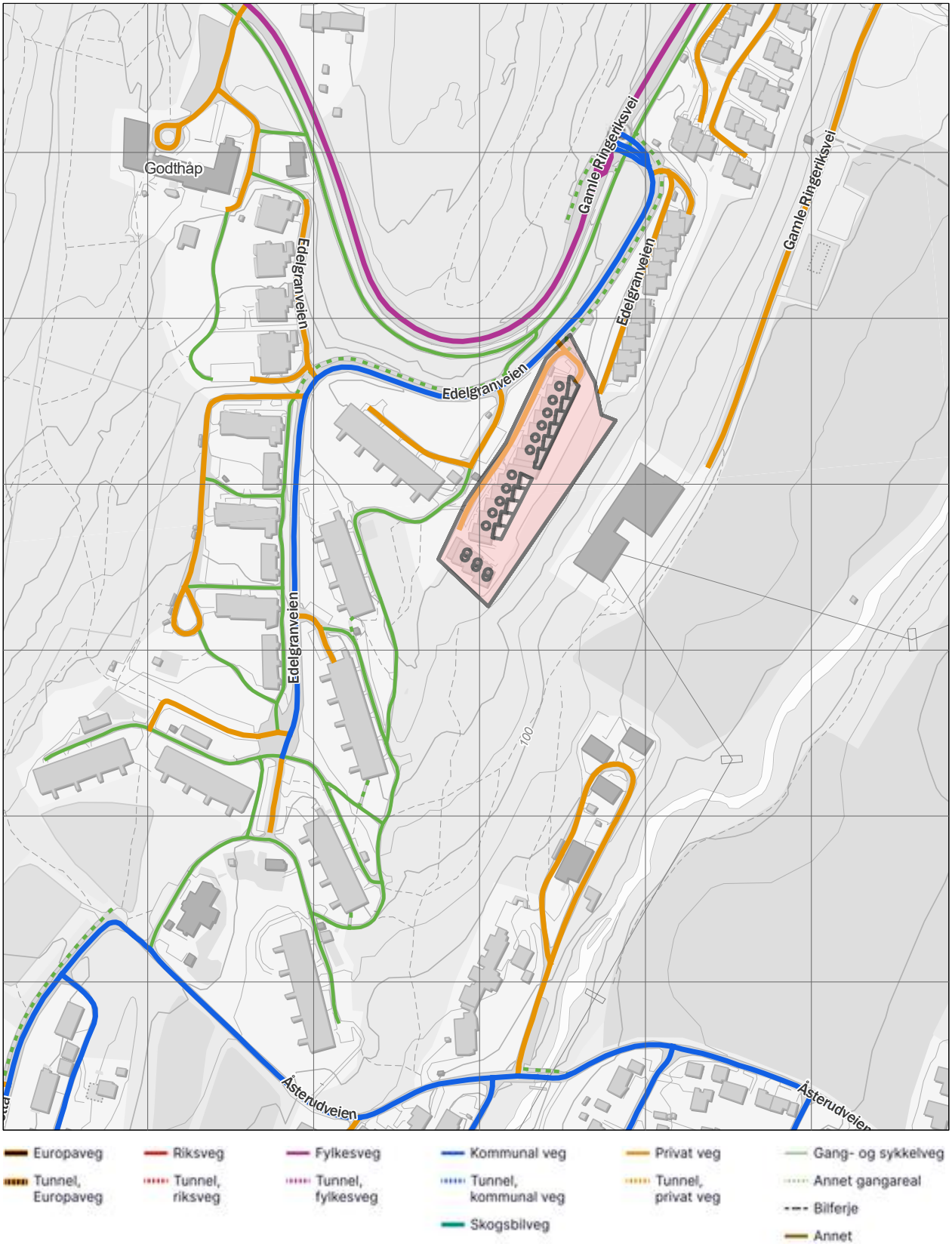
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/28/0/27
Adresse: Edelgranveien 20D, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/04/2026



Utskriftsdato: 07.04.2026

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.**	23	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Edelgranveien 20D, 1356 BEKKESTUA								

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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 932 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 4 954 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 978 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2001005)
Navn	ØVERLAND VESTRE, GNR 23, BNR 2 MFL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9193/2001005.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 932 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

Plankart

Bærum kommune

Eiendom: 23/28/0/27
Adresse: Edelgranveien 20D
Dato: 07.04.2026
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



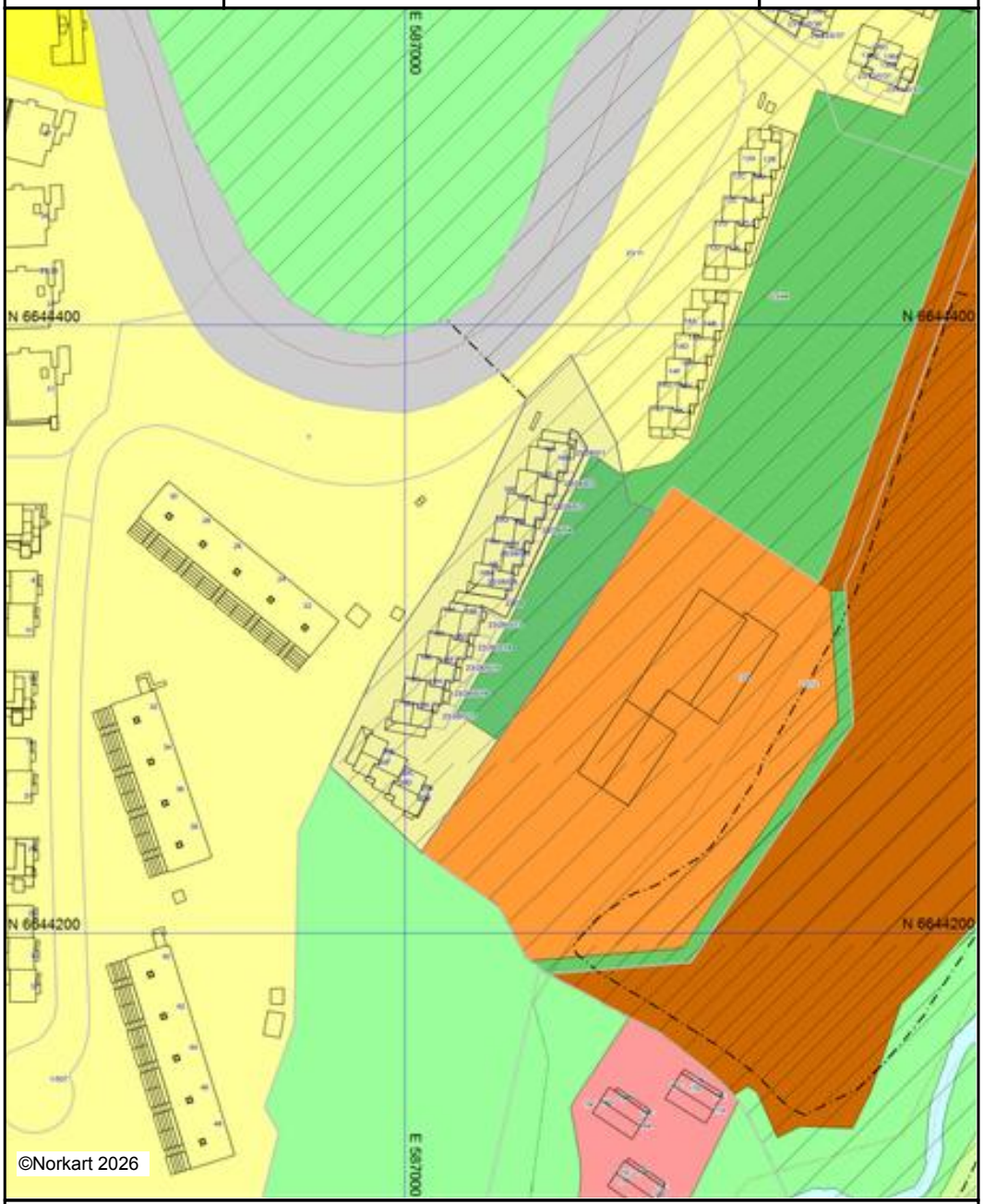
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/28/0/27
Adresse: Edelgranveien 20D
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



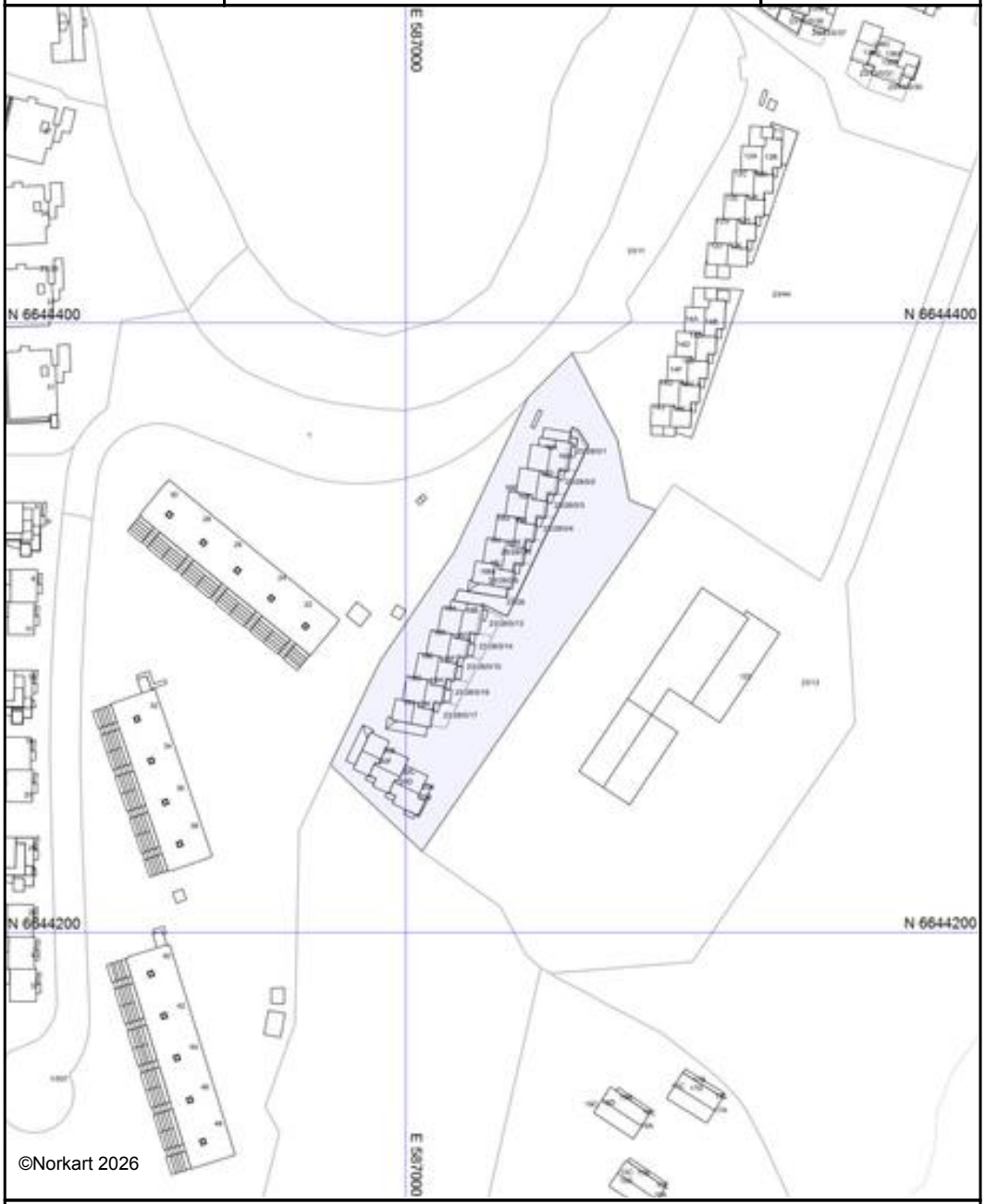
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 23/28/0/27
Adresse: Edelgranveien 20D
Utskriftsdato: 07.04.2026
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.

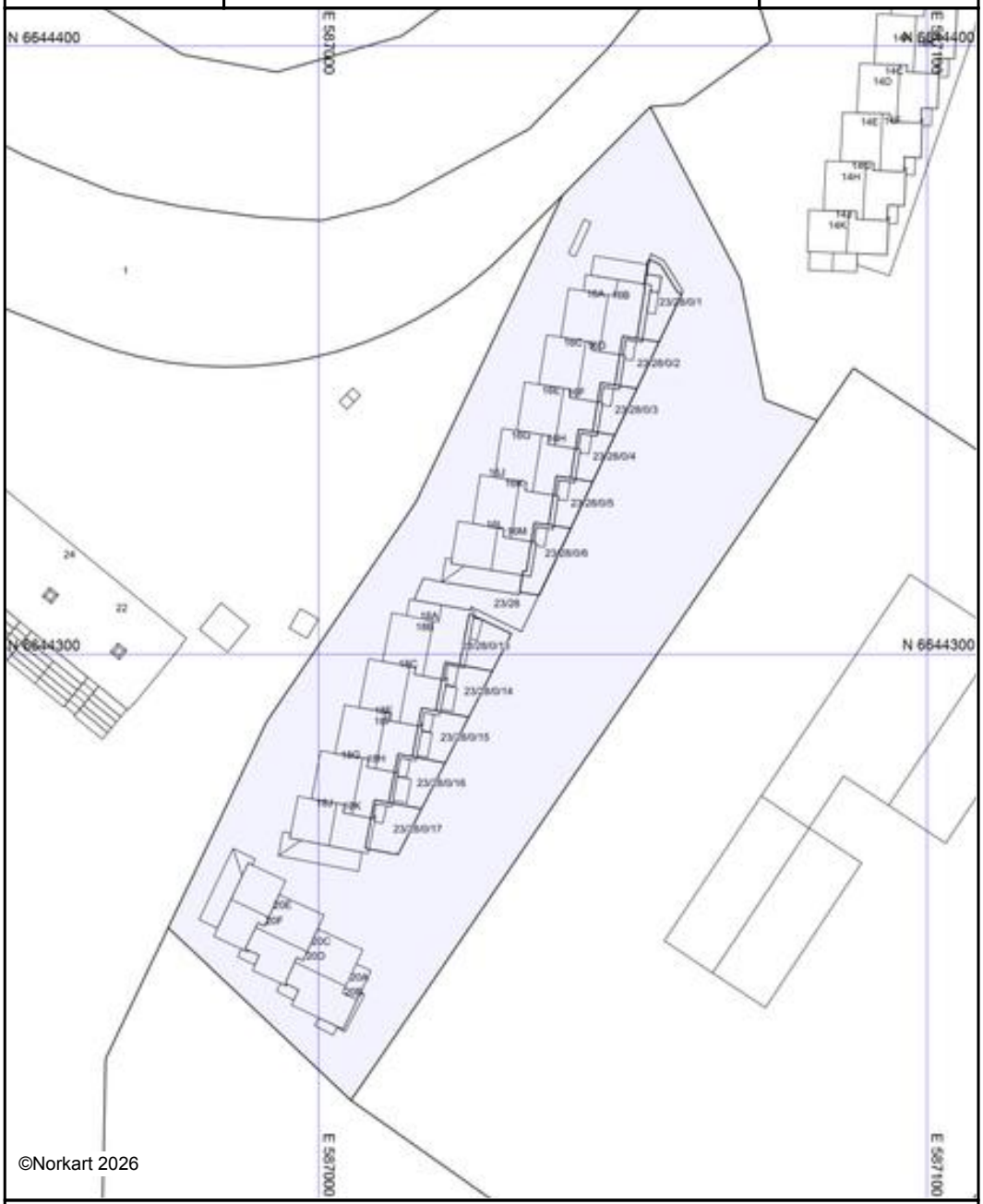
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/28/0/27
Adresse: Edelgranveien 20D
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



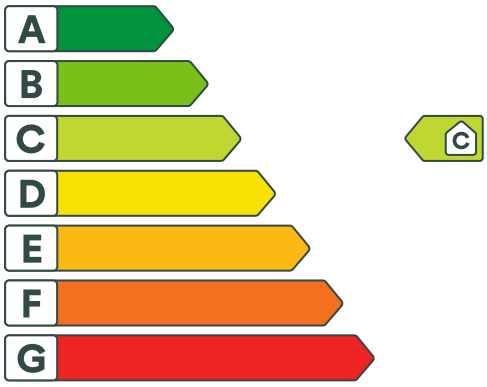
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

enova

Energiattest



Adresse	
Edelgranveien 20D, 1356 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280430**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300251067**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
101,03 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

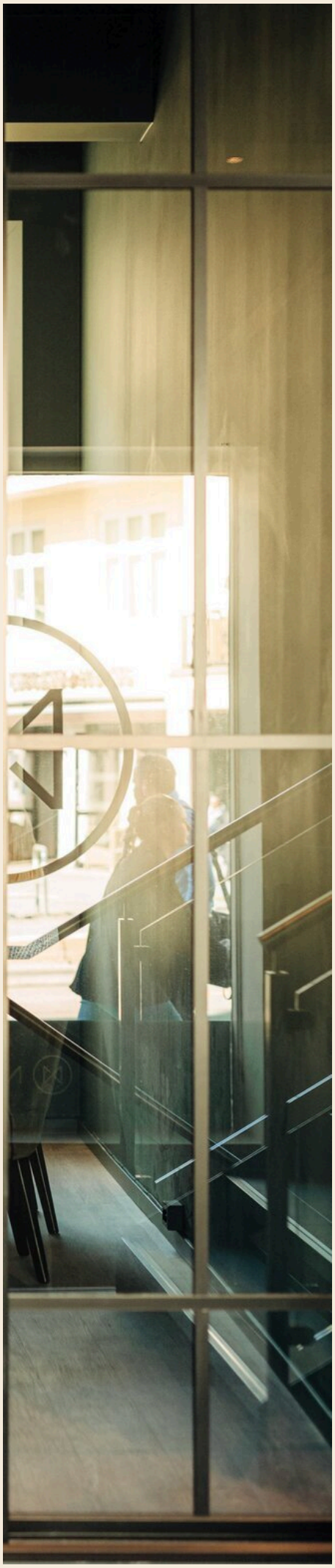
Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
100,67 kWh/m²	**13 081 kWh**

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0099/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Edelgranveien 20D 1356 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 23, bnr 28, snr 27 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346