

Juterudåsen 109B



Velkommen til

Juterudåsen 109B



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2025

Tanum/Slependen

Fantastisk utsiktsleilighet i toppetasje med nydelig uteplass.
Gjennomgående med to sov + separat kjøkken. Garasjeplass.

Prisantydning	5 000 000,-
Fellesgjeld	78 620,-
Omkostninger	128 300,-
Totalpris	5 206 920,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 904,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1985

Megler	Camilla Bjerke Olsen
Telefon	928 89 462
E-post	c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Juterudåsen 109B!

- Dette er en gjennomgående toppleilighet med en av områdets desidert beste beliggenheter. Fra leiligheten er det kort vei til både Slependen togstasjon, dagligvarebutikk, bussholdeplass, skoler og barnehager og ikke minst flotte turområder i bla. Vestmarka og Tanumskogen. Leiligheten inneholder to soverom av god størrelse, stue, baderom fra 2014 samt separat kjøkken. Fra kjøkkenet er det utgang til en stor veranda med storslått utsikt og ettermiddags/kveldssol. Det medfølger en disposisjonsrett til garasjeplass.

- Toppleilighet
- Gjennomgående
- Morgensol ved inngangsparti
- Ettermiddag/kveldssol på veranda
- Utsikt
- Garasjeplass
- Bilfritt tun

- Velkommen på visning!

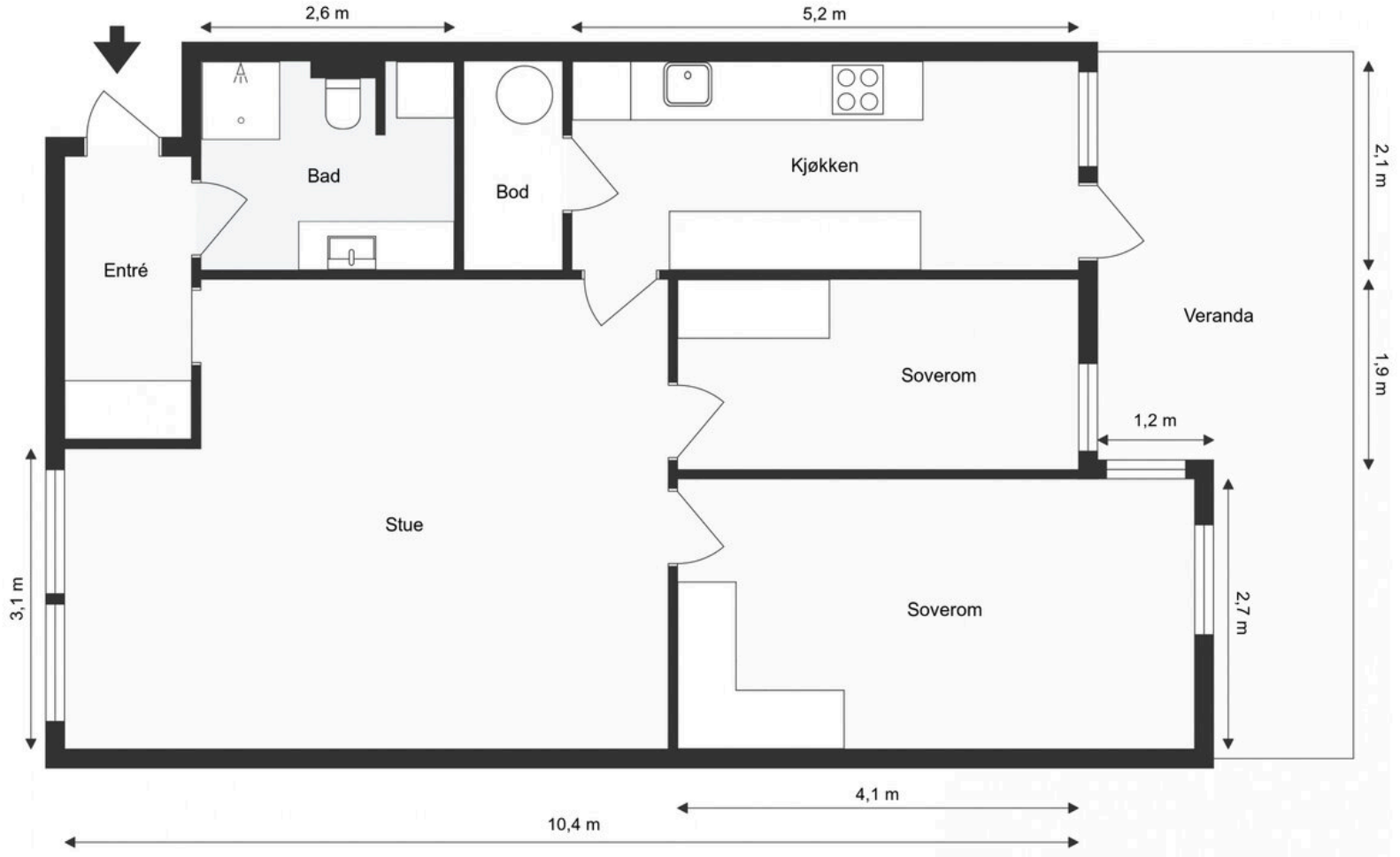
Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Bod
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL





























Informasjon

Juterudåsen 109B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0021/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51, bnr 14, snr 10 i Bærum kommune

Selger
Hege Marie Edvardsen

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
78 620,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 078 620,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
126 950,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 206 920,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 219 620,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 74 kvm. Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Bod
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 15 kvm.

Innhold

Entré: Hyggelig entré med flislagt gulv med varmekabler.

Baderom: Pent flislagt bad fra 2014 Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med glassdør- og vegg samt opplegg for vaskemaskin.

Stue: Romslig og lys stue med god plass til sofa og spisegruppe. Hyggelig utsyn også herfra.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Fra kjøkkenet er det utgang til veranda på ca. 15 kvm. med langstrakt utsikt.

Soverommene: Leiligheten har to gode soverom med plass til seng og rikelig med oppbevaring.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Oppsummering av TG2 og TG3:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er manglende vedlikeholdsarbeider av rekkverk og terrassebord ved rekkverket. Rekkverket er lavere enn dagens krav. Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesjiktet under terrassen er oppbrukt. Det er behov for skraping og overflatebehandling av rekkverk og terrassebord ved rekkverket. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom, og følgende ble registrert: Stue: Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Hovedsoverom: Målt høydeforskjell mellom 10 og 15 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang

skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
- Overflater vegger og himling, bad: I dusjsonen er det påvist sprekker/riss i fugemassen mellom enkelte fliser, og ved et overflatesøk/fuktsøk ble det påvist indikasjon til fukt i veggen under blandebatteriet i dusjsonen, men det kan ikke sies noe om denne fukten er på "feil" eller "riktig" side av tettesjiktet/membranen i veggen. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og ettersom det også ble indikert fukt i veggen bør konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Om det oppdages forandringer i veggen anbefales en nærmere undersøkelse for å se om det kan være fukt i veggen som er årsaken til sprekkene/rissene i fugemassen.
- Overflater Gulv, bad: Det er fall til sluk i nedsenket dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt, og det er ingen membranoppbrett ved baderomsterskelen. Badet fungerer med avviket, men for å bedre dagens løsning bør terskelen fuges til gulvflisene, slik at lekkasjevann ikke finner raskeste vei ut av badet, under terskelen. Merk at dette tiltaket ikke lukker avviket, men vil være en bedre løsning enn dagens løsning.
- Sluk, membran og tettesjikt, bad: Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes. or å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.
- Sanitærutstyr og innredning, bad: Det er ingen synlig lekkasjedrenasje/overløp fra innebygd dusjblandebatteri. Det kan være dette overløpet er ført inn i innbygningen til toalettet, men dette er ikke konstatert. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen om mulig. Dersom det ikke er etablert overløp fra innebygget dusjarmatur/blandebatteri, vil det ved en lekkasje føre til skade i veggen ettersom hensikten med et overløp er å unngå skader i skjulte konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår.
- Vannledninger: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannrørene og stoppekranen i leiligheten. Unntaket er vannrørene til badet som er fra 2014. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales allikevel å skifte ut stoppekranen da eldre stoppekraner ikke alltid er like lette å stenge som nye.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, med enkelte oppgraderinger slik som nye sikringer i sikringsskapet i 2018, varmekabler i gangen i 2018 og elektriske arbeider i forbindelse med renoveringen av badet i 2014. Det foreligger en samsvarserklæring fra 2018 med beskrivelsen "Varmekabler i gang". Eier informerer om at sikringsskapet ble oppgradert i 2018 og badet i 2014. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Det er heller ikke utført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i nyere tid. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Yttervegg ved verandaen: Yttervegger er ikke vurdert i sin helhet denne rapporten, men det bemerkes allikevel en råteskade ned mot terrassebordene ettersom dette er nært tilknyttet leiligheten. I hjørnet inn mot hovedsoverommet er det en råtekade i nedre del av ytterveggen. Råteskadet trevirke må skiftes ut med frisk trevirke. Undersøk årsak til skaden og utbedre dette om mulig. KOstnadsestimatet tar for seg utskifting av synlig råteskadet trevirke, og tar ikke høyde for skjulte skader som ikke er mulig å se før demontering av kledningen/panelen.
- Markise: Markisen er fillete og revnet opp. Det er behov for utskifting av

markisen.
- Varmtvannstank: Eldre varmtvannstank med synlig varmegang fra strømpanelet. Grunnet brannfare må tanken byttes ut. Påse ved utskifting av tank at det etableres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til leiligheten og ha en trådløs fuktsensor på gulvet ved varmtvannstanken som igjen er koblet på den automatiske stoppekranen. På den måten lekkasjesikres varmtvannstanken slik at det ikke oppstår unødig stor skade på konstruksjoner ved en lekkasje fra tanken. Strømtilkoblingen må også endres fra stikkontakt til en fast strømtilkobling ved utskifting av tanken.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektisk oppvarming: Leiligheten blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og entré samt vegghengte panelovner i stue og kjøkken.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt fra boden uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling ble utført i baksiden av plate mot badet da veggen er oppført med metallsvill. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen. Merk også at hullet og vurderingen er tatt langt unna dusjen, og det var ikke mulig å utføre en hulltakning i tilknytning til dusjsonen som er det mest fuktutsatte området på badet.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 109B i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2014 av RP Bygg.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av RP bygg i 2014
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juterudåsen sameie som ordner vedlikehold
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig, byttet sikringsskap og lagt varmekabler på bad
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ligger klart for opplegg i garasjen

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe på vegg i stue
- Hylle skrudd fast i vegg i stue
- To små hyller fra gang
- Knagger som henger i gang

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og entré samt vegghengte panelovner i stue og kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12-15.000 kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 904,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Fellesutgifter: 3 063,-
- Renter og omkostninger lån: 486,-
- Avdrag: 355,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Selger opplyser at det p.t. ikke er ytterligere kostnader knyttet til boligen utover strøm og felleskostnader.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 027 210,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Juterudåsen Boligsameie, orgnr. 990303525

Om sameiet

Selskapets navn er Juterudåsen Boligsameie med org.nr.: 990303525 i Bærum kommune. Boligselskapet består av 132 seksjoner.

Det foreligger brev fra ABBL vedr. hva eier av leilighet må søke/varsle styret om ved rehabilitering av leilighet samt informasjon om ventilasjonssystemet, datert 29.10.20. Interessentene oppfordres særlig til å sette seg inn i disse samt vedtektene, husordensreglene, protokoll og komplett budsjett og regnskap for sameiet. Disse dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:
- Utbedring av takutstikk etter vinterstormen januar 2024 hus 1-3, samt kostnad på egenandel til forsikringsselskapet som dekker innvendig skade.
- Drenering fra tak, hus 2-3-4-8 og 9. Sikre at vannet ikke forårsaker fukt i kjellere.
- Nytt huskestativ inkl. strø under iht. regelverk lekeplasser.
- Vaktmestertjeneste, startet opp sommeren 2024. Noen oppstarts problemer rundt snømåking og strøing, bedret seg etter hvert men utfordrene grunnet været og mye is.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Videreføre drenering fra takene og få gravet ned resterende rør.
- Bytte utvendige stoppekraner ved hus 7.
- Bytte innvendige utgangsdører i hus 5,6,7,8 og 9. Disse dørene er 40 år gamle og mange av de må byttes. Grunnet pris og behov for annet vedlikehold er det

bestemt å bytte 6 dører i hus 7 i 2025, 4 stk i hus 5, og 4 stk i hus 6 i 2026, 4stk i hus 8 og 4stk i hus 9 i 2027.
- Øke stømkapasiteten inn til garasjeanlegget for elbil ladning.
- Rens av luftekanaler i alle boliger, vil bli utført i august/september.
- Fortsette utbedring av råteskader på hus og småhus(sykkelboder, redskapsboder)
- Befaring av alle verandaer for å avdekke fare for vannskader. Det har vært noen lekkasjer fra verandaer inn i veggene under og dette dekkes ikke av forsikringen fordi bygningene er eldre enn 40 år. Vi må derfor sjekke membraner.

Påbegynte prosjekter:
- Det neste store prosjektet i sameiet er rehabilitering av toppdekket utenfor hus 10 og hus 11 samt det tilhørende garasjeanlegget.
- Tidligere styre har i samarbeid med ABBL og andre eksterne fagpersoner, kommet et langt stykke på vei i planleggingen av dette. Styret har undertegnet en intensjonsavtale med Repcon AS, og arbeidet vil bli utført våren/sommeren 2026. Styret vil komme med ytterligere informasjon vedr oppstart, planlegging og finansiering når dette er klart.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning. Styret skal dog informeres ved eierskifte.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 78 620,- pr. 16.05.2025
Avdrag: Kr 355,-
Rentekostnader: Kr 486,-

Lån 1: BoligBanken ASA, 3.477.056,-
Andel saldo: 23.877,-
Rentebetingelser: 6,55% flytende
Avdragsfrihet: Nei

Lån 2: BoligBanken ASA, 7.971.842,-
Andel saldo: 54.743-
Rentebetingelser: 6,55% flytende
Avdragsfrihet: Nei

Borettslagets lån utgjør totalt kr 11 398 407,- pr. 16.05.2025. Renten på lånet utgjør 6,55 % pr 16.05.2025. Lånet innfris i 29.12.2047.

Fellesformue

Kr 34 648,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 1 556 749,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad praktiseres to ganger i året - høst og vår.
Det blir satt opp måkelister til hvert hus. Måking rundt søppelkasser hver 8. uke.
Trapp og området nedenfor trappen deles med nabo.

Dyrehold

Dyrehold:
Hold av husdyr, med unntak av katter, bortsett fra innekatt, er tillatt i boligsameiet, dog slik at beboerne forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.
Følgende husdyrholds-regler gjelder:
- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Husdyr skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
- Husdyr må ikke være alene i leiligheten, hvis den bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret vurdere/kreve husdyret fjernet.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2276225

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 718 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det blir skiltet med 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

Boligen ligger fint til i et rolig, grønt og frodig område. Eiendommen ligger i nærhet til alle mulige aktiviteter (akebakke og skiløyper på jordene, skøytebane om vinteren og volleyball-/ basketball om sommeren, helårs fotballbane med kunstgress).

Combihallen og Jardar Idrettslag ved Bjørnegård ungdomsskole har aktiviteter for barn i alle aldre. Boligområdet grenser også til idylliske Tanumskogen og Tanumåsen med mange hyggelige turstier og flotte utsiktspunkter. Noen minutter på sykkelen eller en kort kjøretur fra boligen venter Vestmarka med preparerte skiløyper om vinteren og fjorden med hyggelige badestrender på Kalvøya eller Kadettangen om sommeren.

Det er få minutters gange til Slependen togstasjon, hvor toget bruker ca. 20 min til Nationaltheatret med avgang hvert 15. min. Det er parkeringsmulighet ved togstasjonen. Det er også kort vei til bussholdeplass i Juterudveien. Bussen bruker ca. 7 minutter til Sandvika.

Flere populære barnehager i umiddelbar nærhet, bl.a. Veslefrikk, Ås avd. Vågebytoppen, Tanum barnehage, Ås avd. Vestre Jong, og LilleJong. Trygg skolevei for barna til både Jong - og Tanum barneskole (sogner til Tanum), samt Bjørnegård ungdomsskole.

Av matbutikker i nærheten finnes bl.a. Kiwi få minutters gange unna boligen. En kort kjøretur unna finnes Meny Slependen og Sandvika Storsenter , Rema 1000 Billingstad, Coop Mega og IKEA Slependen. Videre er det kort vei til Sandvika sentrum med et rikt utvalg av butikker (bl.a. Sandvika storsenter), mange hyggelige kafeer og restauranter, kino, kulturhus og teater. Sandvika er dessuten under utvikling i disse dager, og utvalget av restauranter og servicetilbud vil bli betraktelig større ila. de neste månedene.

Bebyggelse

Leilighetsbygg oppført med bærende veggkonstuksjoner av betong. Utfyllende yttervegger er oppført av trevirke med liggende panel/kledning. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som betongdekker. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført betong, dog på ukjent
fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass. Malt verandadør i tre fra 2011 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt ytterdør.

Skoler og barnehager

Boligen sogner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.08.1986.

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.

Byggetegningene stemmer overens med dagens løsning, med unntak av utvidelse av veranda.

Det foreligger ikke ferdigattest for utvidelse av verandaen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på om utvidelsen av verandaen er lovlig.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på

plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

3201/51/14/10:
06.04.1923 - Dokumentnr: 910304 - Elektriske kraftlinjer
Best. om elektrisk ledning samt to master på d.eid.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 904963 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1959 - Dokumentnr: 4140 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1982 - Dokumentnr: 8311 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1982 - Dokumentnr: 8312 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1982 - Dokumentnr: 20231 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1982 - Dokumentnr: 20232 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1982 - Dokumentnr: 23683 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:233
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:234
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:235
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:236
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:237
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:238
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:239
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:240
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:241
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1982 - Dokumentnr: 26767 - Erklæring/avtale
Bruksrett til fellesareal og biloppstillingsplass
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1987 - Dokumentnr: 5061 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:234
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:235
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:236
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:237
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:238
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:239
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:240
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:241
Best. om felles bruksrett til fellesareal som veier,
gangveier, lekeanlegg, sportsplass og parkeringsplasser.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2025 - Dokumentnr: 570461 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.12.1982 - Dokumentnr: 26767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/132
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 132 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 438,-

Samlet skal selger betale kr. 154 628,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2025

Ansvarlig megler

Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Vedlegg

Juterudåsen 109B

Juterudåsen 109B

Nabolaget Vågebytoppen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Sandvika videregående skole 460 elever	8 min 2.8 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 3.3 km

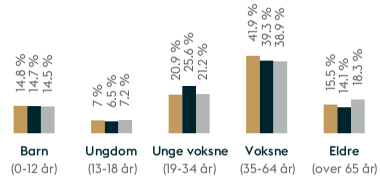
Offentlig transport

Juterudveien Linje 202, 240, 240N, 245	5 min 0.5 km
Slependen stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 18.4 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 41 barn	10 min 0.8 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågebytoppen	763	311
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Jardarkollen ballplass	8 min
Bjørnegård idrettsanlegg	10 min
SATS Billingstad	17 min
Fresh Fitness Sandvika	21 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
BÆRUM kommune
gnr. 51, bnr. 14, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14377-3380 **Referansenummer:** JP1459

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg oppført med bærende veggkonstuksjoner av betong.Utfyllende yttervegger er oppført av trevirke med liggende panel/kledning. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som betongdekker. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført betong, dog på ukjent fundament og grunn.
Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass. Malt verandadør i tre fra 2011 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt ytterdør.

Nordvendt veranda på 15 m2 med utgang fra kjøkkenet. Verandaen er bygget ut fra opprinnelig brannbalkong. Gulv er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverket er et trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i leiligheten er bestående av fliser, eikeparkett og laminatgulv. Vegger er bestående av malt strie og slette flater. Innvendige tak er malte betongdekker.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra 2014. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.
Badet har 2 stk sluk. Et rennesluk montert i dusjsonen og et rundt sluk montert ved vaskemaskinen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med glassdør- og vegg samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert via leilighetens mekaniske ventilasjonsanlegg og avtrekket reguleres via bryter/regulator montert på kjøkkenet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter og heltre eik bankeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntaket og vannrørene på kjøkkenet er av eldre alder. Eldre hovedstoppekran er tilgjengelig på kjøkkenet. Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2014 med fordelerskap montert i boden på baksiden av badet. Overløp fra dette fordelerskapet er ført ut i veggen på badet.

Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast.
200 liters varmtvannstank fra 2005 er montert i boden.

Leiligheten er ventilert via en mekansiks/elektrisk avtrekksvifte montert på kryploftet over leiligheten. DEnne avtrekkviften trekker luft ut fra kjøkken, bod og bad, og avtrekksstyrken reguleres via en bryter på kjøkkenet.
Tilluft/friskluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vinduer.

Leiligheten blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og entré samt vegghengte panelovner i stue og kjøkken.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i skyvedørsgarderoben i entréen..

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

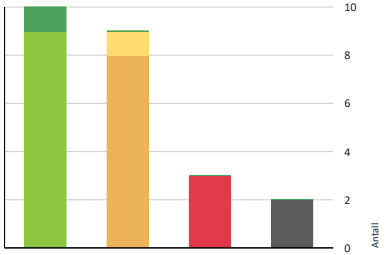
Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelsen av balkongen.

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Sammendrag av boligens tilstand

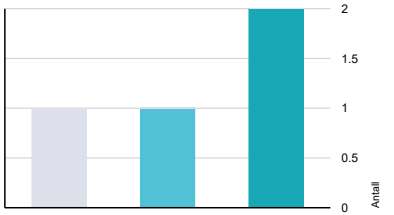
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Yttervegg ved verandaen** Gå til side
- **Utvendig > Markise** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

UTVENDIG

TG 3 Yttervegg ved verandaen

Yttervegg ved verandaen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Yttervegger er ikke vurdert i sin helhet denne rapporten, men det bemerkes allikevel en råteskade ned mot terrassebordene ettersom dette er nært tilknyttet leiligheten.
I hjørnet inn mot hovedsoverommet er det en råtekade i nedre del av ytterveggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes ut med frisk trevirke. Undersøk årsak til skaden og utbedre dette om mulig. KOstnadsestimatet tar for seg utskifting av synlig råteskadet trevirke, og tar ikke høyde for skjulte skader som ikke er mulig å se før demontering av kledningen/panelen.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

TG 3 Markise

Utenfor vinduene i stuen er det en eldre og slitt markise fra byggeår, 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Markisen er fillete og revnet opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for utskifting av markisen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Fabrikkmalt ytterdør.



TG 1 Verandadør

Malt verandadør i tre fra 2011 utført med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt veranda på 15 m2 med utgang fra kjøkkenet. Verandaen er bygget ut fra opprinnelig brannbalkong. Gulv er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverket er et trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er manglende vedlikeholdsarbeider av rekkverk og terrassebord ved rekkverket.
- Rekkverket er lavere enn dagens krav.
- Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesjiktet under terrassen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Det er behov for skraping og overflatebehandling av rekkverk og terrassebord ved rekkverket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er bestående av fliser, eikeparkett og laminatgulv. Vegger er bestående av malt strie og slette flater. Innvendige tak er malte betongdekker.



Parketten på kjøkkenet har mer slitasje enn gulvet ellers. Det er også påvist stedvis knirk i parkettlåsene i leiligheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom, og følgende ble registrert:
Stue: Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Hovedsoverom: Målt høydeforskjell mellom 10 og 15 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2014. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I dusjsonen er det påvist sprekker/riss i fugemassen mellom enkelte fliser, og ved et overflatesøk/fuktsøk ble det påvist indikasjon til fukt i veggen under blandebatteriet i dusjsonen, men det kan ikke sies noe om denne fukten er på "feil" eller "riktig" side av tettesjiktet/membranen i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og ettersom det også ble indikert fukt i veggen bør konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Om det oppdages forandringer i veggen anbefales en nærmere undersøkelse for å se om det kan være fukt i veggen som er årsaken til sprekkene/rissene i fugemassen.





Sprekker/riss i fugemassen mellom flisene i dusjsonen.



Indikasjon for fukt i vegg ved fuktsøk

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fall til sluk i nedsenket dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt, og det er ingen membranoppbrett ved baderomsterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket, men for å bedre dagens løsning bør terskelen fuges til gulvflisene, slik at lekkasjevann ikke finner raskeste vei ut av badet, under terskelen. Merk at dette tiltaket ikke lukker avviket, men vil være en bedre løsning enn dagens løsning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 stk sluk. Et rennesluk montert i dusjsonen og et rundt sluk montert ved vaskemaskinen. Ukjent membransystem.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.






2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med glassdør- og vegg samt opplegg for vaskemaskin.

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlig lekkasjedrenasje/overløp fra innebygd dusjblandebatteri. Det kan være dette overløpet er ført inn i innbygningen til toalettet, men dette er ikke konstatert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen om mulig. Dersom det ikke er etablert overløp fra innebygget dusjarmatur/blandebatteri, vil det ved en lekkasje føre til skade i veggen ettersom hensikten med et overløp er å unngå skader i skjulte konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår.




2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via leilighetens mekaniske ventilasjonsanlegg og avtrekket reguleres via bryter/regulator montert på kjøkkenet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra boden uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling ble utført i baksiden av plate mot badet da veggen er oppført med metallsvill. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen. Merk også at hullet og vurderingen er tatt langt unna dusjen, og det var ikke mulig å utføre en hulltakning i tilknytning til dusjsonen som er det mest fuktutsatte området på badet.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter og heltre eik bankeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Liten skade i benkeplaten.



Lite hakk/skade i benkeplaten.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntaket og vannrørene på kjøkkenet er av eldre alder. Eldre hovedstoppekran er tilgjengelig på kjøkkenet. Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2014 med fordelerskap montert i boden på baksiden av badet. Overløp fra dette fordelerskapet er ført ut i veggen på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannrørene og stoppekranen i leiligheten. Unntaket er vannrørene til badet som er fra 2014.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales allikevel å skifte ut stoppekranen da eldre stoppekraner ikke alltid er like lette å stenge som nye.



Hovedstoppekranen til leiligheten er fra byggeår og plassert i kjøkkeninnredningen.



Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via en mekansiks/elektrisk avtrekksvifte montert på kryploftet over leiligheten. Denne avtrekkviften trekker luft ut fra kjøkken, bod og bad, og avtrekksstyrken reguleres via en bryter på kjøkkenet.
Tilluft/friskluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vinduer.



Regulator til avtrekksventilatoren er plassert på kjøkkenet.

TG 3 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2005 er montert i boden.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre varmtvannstank med synlig varmegang fra strømpanelet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet brannfare må tanken byttes ut. Påse ved utskifting av tank at det etableres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til leiligheten og ha en trådløs fuktsensor på gulvet ved varmtvannstanken som igjen er koblet på den automatiske stoppekranen. På den måten lekkasjesikres varmtvannstanken slik at det ikke oppstår unødig stor skade på konstruksjoner ved en lekkasje fra tanken.
Strømtilkoblingen må også endres fra stikkontakt til en fast strømtilkobling ved utskifting av tanken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Varmtvanntanken er tilkoblet med stikkontakt og ikke fast strømtilkobling.



200 liters varmtvannstank fra 2005



Varmegang fra strømpanelet til varmtvannstanken.

TG IU Elektrisk oppvarming

Leiligheten blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og entré samt veggehengte panelovner i stue og kjøkken.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i skyvedørsgarderoben i entréen..
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, med enkelte oppgraderinger slik som nye sikringer i sikringsskapet i 2018, varmekabler i gangen i 2018 og elektriske arbeider i forbindelse med renoveringen av badet i 2014.
Det foreligger en samsvarserklæring fra 2018 med beskrivelsen "Varmekabler i gang". Eier informerer om at sikringsskapet ble oppgradert i 2018 og badet i 2014. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Det er heller ikke utført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i nyere tid. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.
   1985

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?

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger en samsvarserklæring fra 2018 med beskrivelsen "Varmekabler i gang". Eier informerer om at sikringsskapet ble oppgradert i 2018 og badet i 2014. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.

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?
    Nei

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 .





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Tilstandsrapport

2.
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

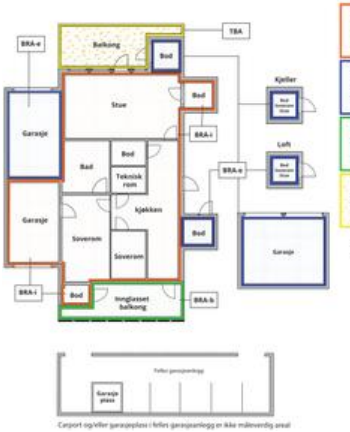
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	74			74	15
Underetasje		6		6	
SUM	**74**	**6**			**15**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,40 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelsen av balkongen.

Brannceller

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

Kommentar: Ytterdøren står rett mot en rømningsvei og mot naboens ytterdør. Dører plassert nære hverandre og som som vender mot en rømningsvei skal være utført med brannklassifisering B30 eller bedre. Ytterdøren til denne leiligheten eller naboleiligheten har ingen brannklassifisering.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Dagslysflaten i stuen og på det minste soverommet er under 10% av rommets gulvareal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	71	3

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.5.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Hege Marie Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	51	14		10	44718.9 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse
Juterudåsen 109 B

Hjemmelshaver
Edvardsen Hege Marie

Eierandel
1 / 132

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**Type**
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæring		Signert 2025-05-26	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Bærum kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	**Ny versjon**	**Kommentar**
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Juterudåsen 109 B, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51 - Bnr 14
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JP1459

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Edvardsen, Hege Marie	9578-5999-4-1463268	2025-05-26 10:37:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mai 2025

Oppdragsnummer
45-0021/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Hege Marie Edvardsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 1993

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: 2315151
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2014 av RP Bygg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av RP bygg i 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juterudåsen sameie som ordner vedlikehold

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig, byttet sikringsskap og lagt varmekabler på bad

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

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

Eventuell kommentar: Ligger klart for opplegg i garasjen

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

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

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

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

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

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
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: 45-0021/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Edvardsen, Hege Marie	**2025-05-26**

Identifikasjon

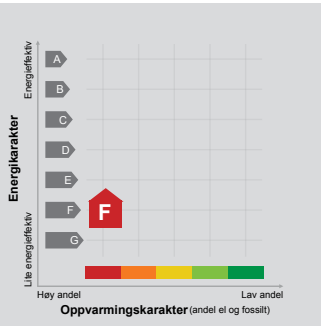
bankID Edvardsen, Hege Marie

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Juterudåsen 109B
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3366243
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-121990
Dato	18.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Kvittering for levert ordre: 1017462

Oppdragsnummer: 45-0021/25
Matrikkel: 3201/51/14/0/10
Adresse: Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN
Ordre bestilt: 2025-05-16 14:49:38
Ordre ferdig: 2025-05-16 15:00:15

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

SAMEIEVEDTEKTER
for

JUTERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
(Endret på ordinært sameiemøte 27.03.90, 25.04.91, 06.04.92, 26.04.95, 16.12.96, 21.04.98, 22.04.04, 19.03.07, 03.04.08, 26.03.12, 18.03.13, 13.03.14,16.03.17, 18.03.2018, 25.04.2023, 16.04.2024)
Sist endret på ekstra ordinært årsmøte 11. august 2024.

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 51 bnr. 14 i Bærum er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 25.11.1982 delt opp i 132 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten fra A/S SLEPENDEN KALKEFABRIKK, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av eierseksjonsloven, gjelder vedtektene.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, boder og nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, benevnes seksjon.
Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

Videre gjøres det den begrensning i den felles bruksrett at eierne av gnr. 51, bnr. 234 - 241 har eksklusiv bruksrett til en garasjeplass som alltid skal være under tak i garasjeanlegget, samt felles bruksrett til sameiets utvendige fellesarealer så som veier, gangveier, lekeanlegg, sportsplass og parkeringsplasser i henhold til sameiets husordensregler.

Det gjøres den begrensning i den felles bruksrett at eierne av seksjonene 3, 4, 11, 19, 20, 23, 24, 31 og 32 har rett til å disponere hvert sitt kjellerrom etter nærmere spesifikasjon. Til dekning av sameiets driftskostnader v/kjellerrommene betaler seksjonene 3, 4**,** 11, 19, 20, 23, 24, 31 og 32 et kostnadsbidrag stort kr. 42,- pr. mnd. Senere regulering skjer etter bestemmelsene i § 8, siste ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk.
Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenifra.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Eier av seksjon nr 19, 20 og 23 har fått godkjent tilbygg under nærmere angitte vilkår fastsatt av årsmøtet. Av vilkårene følger det at den som til enhver tid er eier av seksjonen har ansvar for utbedring av alle skader som er en følge av statiske og konstruksjonsmessige feil ved tilbygget, det være seg på tilbygget selv eller på eksisterende bygningsdeler som er berørt av tilbygget. Dette gjelder også vedlikehold som er nødvendig pga slike feil. Slikt vedlikehold og utbedringer kan foretas av sameiet som i sin tid kan kreve kostnadene refundert av seksjonseieren. Vanlig vedlikehold av tilbygget påhviler sameiet etter vanlige regler.

Eier av seksjon nr. 3 og 31 har fått godkjent utskifting av vindu av årsmøtet. Av vilkårene følger det at den som til enhver tid er eier av seksjonen har ansvar for utbedring av alle skader som er en følge av utskiftningen av vinduet. Dette gjelder også vedlikehold som følge av utskiftningen. Slikt vedlikehold og utbedringer kan foretas av sameiet som kan kreve kostnadene refundert av seksjonseieren. Vanlig vedlikehold påhviler sameiet etter vanlige regler.

Eiere av seksjon nr. 6 og 8 har fått godkjent oppsetting av pipe av årsmøtet. Av vilkårene følger det at den som til enhver tid er eier av seksjonen har ansvar for utbedring av alle skader som er en følge av statiske og konstruksjonsmessige feil ved tilbygget, det være seg på tilbygget selv eller på eksisterende bygningsdeler som er berørt av tilbygget. Dette gjelder også vedlikehold som er nødvendig pga. slike feil. Slikt vedlikehold og utbedringer kan foretas av sameiet som i sin tid kan kreve kostnadene refundert av seksjonseieren. Vanlig vedlikehold påhviler sameiet etter vanlige regler.

Eier av seksjon nr 24 og 27 har fått godkjent utbygging av terrasse under nærmere angitte vilkår fastsatt av årsmøtet 13.03.2014. Av vilkårene følger det at den som til enhver tid er eier av seksjonen har ansvar for utbedring av alle skader som er en følge av statiske og konstruksjonsmessige feil ved tilbygget, det være seg på tilbygget selv eller på eksisterende bygningsdeler som er berørt av tilbygget. Dette gjelder også vedlikehold som er nødvendig pga slike feil. Slikt vedlikehold og utbedringer kan foretas av sameiet som i sin tid kan kreve kostnadene refundert av seksjonseieren. Vanlig vedlikehold av tilbygget påhviler sameiet etter vanlige regler.

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

Styret har etter bestemte retningslinjer fullmakt til å godkjenne søknader om innbygging av bod i leilighetstype C. Retningslinjene skal inneholde bestemmelser vedrørende plassering, størrelse, utseende, materialvalg, byggemelding, utbygger, vedlikehold og forsikring.
Ved byggingen er det en forutsetning at det bygges likt og at den enkelte søker bærer alle kostnader.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret installere varmepumpe i leiligheten. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Innstallering, service og demontering må utføres av sertifisert montør på seksjonseiers bekostning. Utedel må plasseres på en slik måte at den i minst mulig grad sjenerer andre seksjonseiere mht støy, det må monteres vibrasjonsdempere i tillegg til at det bør monteres på mur/stativ. Det skal monteres varmepumpehus og varmepumpen må ha nattsenkingsfunksjon for redusert lyd.

§ 7
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) forvalte garasjeanleggene.

§ 8
Fellesutgifter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasje-anleggene. Til dekning av felleskostnadene betaler seksjonseierne et månedlig à kontobeløp (kostnadsbidrag) til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter boligenes nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter den samme fordelingsnøkkel som ved fordelingen av felleskostnader.

§ 8 A
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert år.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. E eierseksjonsloven §38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt jf. eierseksjonsloven § 39.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 12
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som ønskes behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10% av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 12A
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.
Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.
I følgende saker er det nødvendig med 2/3 dels flertall:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd anne punktum.
7. Vedtektsendringer hvor eierseksjonsloven ikke oppstiller strengere krav.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimlig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13
Styret

Styret skal bestå av totalt 4 medlemmer hvorav èn er styreleder. Det velges 2 varamedlemmer. Både styremedlemmer og varamedlemmer velges for en periode på 2 år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonslovens §60.

§ 14
Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet.
Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nåværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett.

Videre forbeholder sameiet seg en panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nåværende vedtekter. Denne panterett har opptrinnsrett.

§ 16
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie
Avsluttet søndag 11.08.2024 kl. 23:59

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 28
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 31

Vedtak:

Styreleder Gaute Kamfjord.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 31 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Morten Solheim

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 27
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

2. Valg

2.1 Valg av ny styreleder

Valgkomiteens innstilling:
Trond Tømran - velges for 2 år

Vedtak:

Trond Tømran - valgt for 2 år

2.2 Valg av nytt styremedlem

Valgkomiteens innstilling:
Jeanett Rørvig - velges for 2 år

Vedtak:

Jeanett Rørvig - valgt for 2 år

2.3 Valg av nytt varamedlem

Valgkomiteens innstilling:
Finn Aalhus - valgt for 2 år

Vedtak:

Finn Aalhus - velges for 2 år

3. Endring av vedtekter § 2

Styret ønsker å legge til i § 2, slutten av avsnitt to: "og parkeringsplasser i henhold til sameiets husordensregler"

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 28
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Forslaget ble godkjent

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Juterudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gaute Kamfjord (sign.)	14.08.2024
Protokollvitne	Morten Solheim (sign.)	17.08.2024

Juterudåsen Boligsameie



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Juterudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Høringsperiode: Fredag 2. august kl. 18:00 til onsdag 7. august kl. 12:00
Avstemmingsperiode: Torsdag 8. august kl. 12:00 til søndag 11. august kl. 23:59

Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg

2.1 Valg av ny styreleder

2.2 Valg av nytt styremedlem

2.3 Valg av nytt varamedlem

3 Endring av vedtekter § 2

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

02.08.2024

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Tid: Søndag 11.08.2024 kl. 23:59
Sted: Digitalt møte

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Gaute Kamfjord.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Morten Solheim

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes

2. Valg

Styreleder Gaute Kamfjord og styremedlem Magli Bævre ønsker, etter en sammensatt og nøye vurdering, å fratre sine verv.

Melding om dette ble gitt øvrige styremedlemmer, forretningsfører og deretter valgkomité en tid tilbake. Grunnet ferieavvikling har det ikke blitt innkalt til ekstraordinært årsmøte med valg som eneste agenda før nå.

De fratredende ønsker ingen spekulasjon om årsak, men tilkjenner at avgjørelsen har vært utfordrende.

2.1 Valg av ny styreleder

Valgkomiteens innstilling:
Trond Tømran - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Trond Tømran - velges for 2 år

2.2 Valg av nytt styremedlem

Valgkomiteens innstilling:
Jeanett Rørvig - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Jeanett Rørvig - velges for 2 år

2.3 Valg av nytt varamedlem

Valgkomiteens innstilling:
Finn Aalhus - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Finn Aalhus - velges for 2 år

3. Endring av vedtekter § 2

Styret ønsker å legge til i § 2, slutten av avsnitt to: "og parkeringsplasser i henhold til sameiets husordensregler"

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie, avsluttet tirsdag 16.04.2024 kl. 23:59.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Vegard Lien

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 37 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 200.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra styret

5.1 Endring av vedtektene på antall styremedlemmer

Etter samtaler med ABBL og andre sameier, er konklusjonen at det mer vanlig i dag med en styresammensetning bestående av 3 eller maks 4 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret i sameiet er per definisjon å betrakte som en administrativ funksjon.

I Juterudåsen boligsameie har det i flere perioder vært en utfordring å klare å motivere og rekruttere tilstrekkelig antall personer for å kunne sette sammen et styre bestående av 5 medlemmer inkludert styreleder, samt 5 varamedlemmer.

Det er vurdert at det hverken er hensiktsmessig eller behov for å rekruttere 5 varamedlemmer.

I stor utstrekning vil styret måtte leie inn kompetanse og tjenestetilbydere for mange av de arbeidsoppgaver som må utføres i sameiet. Ved en etablering av vaktmestertjeneste, vil mange løpende praktiske oppgaver dekkes av dette.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 33
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 37

Vedtak:
Endringene i § 13, 1. ledd ble vedtatt.

§ 13, 1. ledd erstattes med følgende:

"Styret skal bestå av totalt 4 medlemmer hvorav èn er styreleder. Det velges 2 varamedlemmer. Både styremedlemmer og varamedlemmer velges for en periode på 2 år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet."

6. Saker fra beboere

6.1 Sak om plassering av varmepumpe

Vi søkte om å montere varmepumper etter gjeldende regler til styret høsten 2023. Tilbakemelding fra styret var at det ikke var noen innvending mot å montere varmepumpe, imidlertid kunne ikke søknadene godkjennes siden vi ønsket å plassere utedelen på utvendig gavelvegg ut mot fellesområde. Beslutning om dette er opp til sameiemøtet å ta.

Vi har begge endeleiligheter og den beste plasseringen for utedelen er å plassere den på gavelveggen. Ellers vil varmepumpene være ihht krav i vedtektene § 6:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret installere varmepumpe i leiligheten. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Innstallering, service

og demontering må utføres av sertifisert montør på seksjonseiers bekostning. Utedel må plasseres på en slik måte at den i minst mulig grad sjenerer andre seksjonseiere mht støy, Det må monteres vibasjonsdempere i tillegg til at det bør monteres på mur/stativ. Det skal monteres varmepumpehus og varmepumpen må ha nattsenkingsfunksjon for redusert lyd.

Vi ber sameiet å ta følgende beslutning:

Sameiet gir seksjonseiere i nr 71A og 73A anledning til å oppføre varmepumpens utedel på gavelveggen med tilhørende strømtilførsel.

Plassering:

Nr 71 A ønsker følgende plassering på endeveggen av hus 6.

Utedelen vil være bak tuja-treet og røret går under kledning bak buskaset og deretter 30 til 40 cm opp kledning og inn hvor varmepumpen skal stå.

NR 73 A vil ha tilsvarende plassering på hus 5.

Varmepumpens utedel for både 71 A og 73 A vil i liten grad være synlig for noen, med mindre man skal gå til naboleiligheter eller boder. Inngrepet i bygningsmassen vil uansett være minimale i forhold til pipeløp, hvor pipen går over tak. Det er mer sammenliknbart med vinduer som også er gitt tillatelse til å oppføre på gavlevegger. Som for piper må det lages et hull i bygningskroppen som sameiet tidligere har godkjent. Hullet vil være ca 10 cm i diameter. Kablene som festes ute under kledningen ligger i en kabelkanal.

Plasseringen vil knapt være synlig for andre beboere, siden skråning og vegetasjon vil skjule utedelene. Tilbakemelding fra leverandør av varmepumpe mener at dette klart vil være den beste løsningen for plassering. Utedelen vil monteres med et varmepumpehus slik at utedelen vil skjules bak et «hus» som males i sameiets farger, ihht sameiets krav.

I sameiet er det tidligere gitt tillatelse til å montere pipeløp på endeveggen noe som er langt mer synlig enn disse utedelene. Det samme gjelder for vinduer i endevegg. Vi anser det derfor at utedelens plassering ikke er i motstrid til tidligere beslutninger.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 28
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 37

Vedtak:
Sameiet gir seksjonseiere i nr 71A og 73A anledning til å oppføre varmepumpens utedel på gavelveggen med tilhørende strømtilførsel.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Gaute Kamfjord - velges for 1 år

Vedtak:
Gaute Kamfjord - valgt for 1 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Geir Solheim - velges for 1 år
Benedicte Bjørge - velges for 2 år
Magli Bøvre- velges for 2 år

Vedtak:
Geir Solheim - valgt for 1 år
Benedicte Bjørge - valgt for 2 år
Magli Bøvre- valgt for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Helene Oldeide Remmen - velges for 1 år
Trond Tømran - velges for 1 år

Vedtak:
Helene Oldeide Remmen - valgt for 1 år
Trond Tømran - valgt for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Vegard Lien - valgt for 1 år
Andre Kempe - valgt for 1 år

Vedtak:
Vegard Lien - velges for 1 år
Andre Kempe - velges for 1 år

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder Gaute Kamfjord

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll for Juterudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vegard Lien (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Thyge Johan Kjær (sign.)	18.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie, avsluttet torsdag 10.04.2025 kl. 23:59.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Trond Tømran.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 37 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 200.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra beboer

5.1 Forslag om kjøp av fellesareal i kjeller fra Camilla Krokaas og James Esmena - Juterudåsen 109 A

Vi ønsker å kjøpe ca 16 kvm av fellesgangen i kjelleren, som ligger helt innerst og ikke brukes aktivt av andre beboere. Dette er et tiltak flere hus har fått gjennomført tidligere. Formålet er å sette inn en dør og oppføre en lettvegg som avgrenser et lite område til vår bod (se vedlagt plantegning).

Tiltaket vil gi oss bedre tilgang og funksjonalitet til boden, samtidig som det ikke reduserer fellesgangens funksjonalitet for øvrige beboere.

Hva dette betyr for fellesskapet:
1. Ingen negativ påvirkning på bruken av fellesgangen:
- området som foreslås kjøpt, er innerst i gangen og har svært begrenset funksjon i dag.

-Tiltaket påvirker ikke tilgangen eller komforten for andre beboere

2. Ingen kostnader for fellesskapet:

- Vi dekker alle kostnader knyttet til prosjektet, inkludert søknader til kommunen, reseksjonering og selve arbeidet.

Ventilasjon og inneklima:

Vi har også vurdert hvordan tiltaket kan påvirke ventilasjonen.

Ventilasjonen i kjelleren er i dag begrenset til tilførsel fra én side (motsatt side av kjelleren) uten gjennomlufting. Arealet for luftanlegget blir mindre og vil dermed gjøre at det blir mindre trykk på luftanlegget. Det blir antakeligvis bedre luftkvalitet for de resterende bodene.

Tilleggsinformasjon:

- Vi skal ikke søke om bruksendring på arealet.

- Vi skal bruke godkjente håndverkere som følger plan og bygningsloven.

Oppsummering:

Dette tiltaket vil gi oss bedre tilgang til vår bod. Vi ønsker å samarbeide med styret for å sikre en løsning som ivaretar alles interesser, og vi er åpne for tilpasninger dersom det er nødvendig.

STYRETS INNSTILLING:

Eiere av seksjon 12 ønsker å overta fellesareal i kjeller, ved at styrets bod og deler av felles gang i kjeller overføres fra å være fellesareal til å bli en del av seksjon 12.

Styret i Sameiet er innstilt på at seksjonseieren kan erverve/overta deler av fellesareal, på de vilkår som Sameiet/styret krever og fastsetter i en avtale som må inngås mellom Sameiet og eierne av seksjon 12, dersom de ønsker å overta det aktuelle fellesarealet.

Under følger noen av vilkårene som styret krever:

Bygningstekniske krav til utførelse i henhold til gjeldende lover og forskrifter, eksempelvis plan- og bygningsloven med forskrifter, teknisk forskrift og saksbehandlingsforskriften.

-Regulering av ansvar for seksjonseier for utførelse av tiltaket og ansvar for alle fremtidige feil og mangler ved den bygningstekniske utvidelsen.
-Ansvar for skader og mangler som påføres fellesareal eller andre seksjoner som følge av tiltaket.
-Ansvar for fremtidig vedlikehold,
-Betaling for arealet til Sameiet, hva skal seksjonseier betale for aktuelt areal? Det må eventuelt inngås en egen
-Kjøpekontrakt for kjøpet av arealet.
-Endring av sameiebrøken for seksjonseier, og endring av fordelingsnøkkel for betaling av felleskostnader.

Det følger av § 8 andre ledd i Sameiets vedtekter at felleskostnadene for seksjonene er fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel: 50 % fordeles likt på hver seksjon, 50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).
Regulering av fra hvilken dato seksjonseier skal betale felleskostnad basert på endret fordelingsnøkkel for seksjonen.

- Sameiet må sende søknad om reseksjonering, tidligere fellesareal blir en del av seksjonen. Seksjonseier skal betale alle kostnader til søknad om reseksjonering, herunder evt. nødvendige nye plantegninger med mer. Styret i Sameiet beslutter hvem som skal utføre/bistå styret med søknaden om reseksjonering med mer og betaler for det i første runde,

- Seksjonseier må betale kommune for behandlingen av søknaden om reseksjonering og betale dokumentavgift for økt areal.

- Det må være med en bestemmelse i avtalen om at seksjonseier at bestemmelser i avtalen skal tas inn i Sameiets vedtekter, slik at ny eier av seksjonen ved salg har det samme ansvaret som selger/tiltakshaver/seksjonseier som har utvidet seksjonen.

Kjøp av fellesareal, Sameiets areal. Sameiet v/styret er av den oppfatning at seksjonseierne må kjøpe/betale for de to bodene de ønsker å endre fra fellesareal, til å bli en del av deres seksjon. Arealet på de to bodene, Styret bod, er 12 kvm. Og i tillegg kommer fellesarealet i gangen, som seksjonseierne ønsker å gjøre til en del av seksjonen. Totalt er det ca. 16 kvm. Sameiets to boder er totalt ca. 12 kvm. Styret har vært i kontakt med megler og ca. pris per kvadratmeter er kr. 13 000,- per kvm. Styret krever som et av flere vilkår, at seksjonseierne må betale for fellesarealet som de ønsker å overta, også for Sameiets boder.

Dersom det aktuelle fellesarealet skal reseksjoneres til å bli en del av seksjonen, vil det bety at branncellen, som seksjonen utgjør i dag, endres. Det stiller krav til søknad om tiltak hos kommunen etter plan- og bygningsloven og forskrifter, som seksjonseier må avklare og er ansvarlige for, Blant annet må det engasjeres noen som er ansvarlige for tiltaket, både for søknaden og for utførelsen. Det må blant annet etableres ny vegg i kjelleren, som oppfyller dagens krav (TEK 17) til branncelle med mer.

Det er nødvendig at seksjonseierne engasjerer brannteknisk rådgiver for å avklare branntekniske utfordringer for å kunne gjennomføre tiltaket de ønsker. Antakelig må de engasjere ansvarlig prosjekterende - og/eller ansvarlig for brannprosjektering

(brannteknisk prosjektering), ansvarlig utførende og evt. ansvarlig kontrollerende i søknaden om tiltaket som eventuelt skal sendes til Bærum kommune.

Det aktuelle arealet som seksjonseieren ønsker å overta og kjøpe av Sameiet fremgår av vedlagte plantegning, der det aktuelle arealet er skravert med sort farge.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 16
Antall mot: 8
Antall blankt: 12
Total antall stemmer: 36

Vedtak:

Årsmøte godkjenner at eierne av seksjon 12 kan kjøper/overta deler av fellesareal i kjeller, ca. 16 kvm, som i dag utgjør Sameiets styre-bod og deler av fellesgang, som fremgår av vedlagte plantegning i innkallingen til årsmøtet, forutsatt at seksjonseierne aksepterer de vilkår/krav som Sameiet og styret krever skal være med i en avtale mellom Sameiet og seksjonseierne om overtakelse av det aktuelle fellesarealet. Seksjonseierne skal blant annet betale kr. 13 000,- per kvm for det aktuelle fellesarealet. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtalen med seksjonseierne på de vilkår som Sameiet v/styret krever.

Vedtaket ble godkjent med 2/3 flertall.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:
Geir Solheim - velges for 1 år

Vedtak:

Geir Solheim - valgt for 1 år

7.2 Valg av varamedlem

Valgkomiteens innstilling:
Helene Oldeide Remmem - velges for 1 år

Vedtak:

Helene Oldeide Remmem - valgt for 1 år

7.3 Valg av valgkomité

Vegard Lien - velges for 1 år

Andre Kempe - velges for 1 år

Vedtak:
Vegard Lien - valgt for 1 år

Andre Kempe - valgt for 1 år

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll for Juterudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Trond Tømran (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Thyge Johan Kjær (sign.)	14.04.2025

Juterudåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2024

Ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie - Tirsdag 16.04.2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Juterudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Høringsperiode: Fra 5. april kl. 12:00 - 11. april kl. 22:00
Avstemmingsperiode: Fra 12. april kl. 12:00 - 16. april kl. 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Vegard Lien

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes med et overskudd på kr. 2 036 101,- som overføres udekket tap.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 200 000,- til intern fordeling.

5. Sak fra styret

5.1 Endring av vedtektene på antall styremedlemmer

Etter samtaler med ABBL og andre sameier, er konklusjonen at det mer vanlig i dag med en styresammensetning bestående av 3 eller maks 4 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret i sameiet er per definisjon å betrakte som en administrativ funksjon.

I Juterudåsen boligsameie har det i flere perioder vært en utfordring å klare å motivere og rekruttere tilstrekkelig antall personer for å kunne sette sammen et styre bestående av 5 medlemmer inkludert styreleder, samt 5 varamedlemmer.

Det er vurdert at det hverken er hensiktsmessig eller behov for å rekruttere 5 varamedlemmer.

I stor utstrekning vil styret måtte leie inn kompetanse og tjenestetilbydere for mange av de arbeidsoppgaver som må utføres i sameiet. Ved en etablering av vaktmestertjeneste, vil mange løpende praktiske oppgaver dekkes av dette.

Forslag til vedtak: § 13, 1. ledd erstattes med følgende:

"Styret skal bestå av totalt 4 medlemmer hvorav èn er styreleder. Det velges 2 varamedlemmer. Både styremedlemmer og varamedlemmer velges for en periode på 2 år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet."

6. Saker fra beboere

6.1 Sak om plassering av varmepumpe

Vi søkte om å montere varmepumper etter gjeldende regler til styret høsten 2023. Tilbakemelding fra styret var at det ikke var noen innvending mot å montere varmepumpe, imidlertid kunne ikke søknadene godkjennes siden vi ønsket å plassere utedelen på utvendig gavelvegg ut mot fellesområde. Beslutning om dette er opp til sameiemøtet å ta.

Vi har begge endeleiligheter og den beste plasseringen for utedelen er å plassere den på gavelveggen. Ellers vil varmepumpene være ihht krav i vedtektene § 6:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret installere varmepumpe i leiligheten. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Innstallering, service og demontering må utføres av sertifisert montør på seksjonseiers bekostning. Utedel må plasseres på en slik måte at den i minst mulig grad sjenerer andre seksjonseiere mht støy, Det må monteres vibasjonsdempere i tillegg til at det bør monteres på mur/stativ. Det skal monteres varmepumpehus og varmepumpen må ha nattsenkingsfunksjon for redusert lyd.

Vi ber sameiet å ta følgende beslutning:

Sameiet gir seksjonseiere i nr 71A og 73A anledning til å oppføre varmepumpens utedel på gavelveggen med tilhørende strømtilførsel.

Plassering:

Nr 71 A ønsker følgende plassering på endeveggen av hus 6.

Utedelen vil være bak tuja-treet og røret går under kledning bak buskaset og deretter 30 til 40 cm opp kledning og inn hvor varmepumpen skal stå.

NR 73 A vil ha tilsvarende plassering på hus 5.

Varmepumpens utedel for både 71 A og 73 A vil i liten grad være synlig for noen, med mindre man skal gå til naboleiligheter eller boder. Inngrepet i bygningsmassen vil uansett være minimale i forhold til pipeløp, hvor pipen går over tak. Det er mer sammenliknbart med vinduer som også er gitt tillatelse til å oppføre på gavlevegger. Som for piper må det lages et hull i bygningskroppen som sameiet tidligere har godkjent. Hullet vil være ca 10 cm i diameter. Kablene som festes ute under kledningen ligger i en kabelkanal.

Plasseringen vil knapt være synlig for andre beboere, siden skråning og vegetasjon vil skjule utedelene. Tilbakemelding fra leverandør av varmepumpe mener at dette klart vil være den beste løsningen for plassering. Utedelen vil monteres med et varmepumpehus slik at utedelen vil skjules bak et «hus» som males i sameiets farger, ihht sameiets krav.

I sameiet er det tidligere gitt tillatelse til å montere pipeløp på endeveggen noe som er langt mer synlig enn disse utedelene. Det samme gjelder for vinduer i endevegg. Vi anser det derfor at utedelens plassering ikke er i motstrid til tidligere beslutninger.

Forslag til vedtak: Sameiet gir seksjonseiere i nr 71A og 73A anledning til å oppføre varmepumpens utedel på gavelveggen med tilhørende strømtilførsel.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vegard Lien
Styremedlem, Gaute Kamfjord
Styremedlem, Fredrik Gule
Styremedlem, Andre Kempe
Styremedlem, Eli Bruun Kase
Varamedlem, Finn Aalhus
Varamedlem, Trond Tømran
Varamedlem, Helene Oldeide Remmem
Varamedlem, Jeanett Rørvig
Varamedlem, Mette Larsen

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Gaute Kamfjord - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Gaute Kamfjord - velges for 1 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Geir Solheim - velges for 1 år
Benedicte Bjørge - velges for 2 år
Magli Bøvre- velges for 2 år

Forslag til vedtak: Geir Solheim - velges for 1 år
Benedicte Bjørge - velges for 2 år
Magli Bøvre- velges for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Helene Oldeide Remmen - velges for 1 år
Trond Tømran - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Helene Oldeide Remmen - velges for 1 år
Trond Tømran - velges for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Vegard Lien - velges for 1 år
Andre Kempe - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Vegard Lien - velges for 1 år
Andre Kempe - velges for 1 år

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Årsberetning Juterudåsen boligsameie for 2023 – Styret informerer

Styrets arbeid
Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av det siste året (mai-23 til mars-24).

Arbeidet med utbedring av råteskader på deler av bygningsmassen har fortsatt også gjennom 2023, Dette har vist seg å være mer omfattende enn tidligere antatt, da arbeidene ble igangsatt sommeren 2022.

Det har gradvis oppstått nye vedlikeholdsbehov som delvis er preget av økende alder på bygningsmassen (+40 år). I tillegg til løpende vedlikehold, er det å forvente at noen større tiltak blir adressert ytterligere i neste 5-års vedlikeholdsplan (fra 2026).

De to siste vinter sesongene (22/23 og 23/24) med hyppige værskifter og periodevis store snøfall, har medført at det i perioder har vært krevende å sikre god nok responstid for brøyting og strøing.
Endringer i sameiets demografiske sammensetning, gjør også at styret ser det er nødvendig å gjøre nye typer avtaler for å leie inn denne hjelpen for kommende sesong.

Vaktmestertjenester
Frem til nå har ikke sameiet hatt egen vaktmester eller fast innleid vaktmestertjeneste.
Styret jobber med å få på plass en avtale med et firma som er kompetent til å utføre en del definerte vedlikeholdsoppgaver sameiet har behov for, både i sommer- så vel som i vintersesongen.
Dette ansees som helt nødvendig for å ivareta en kontinuerlig god standard på mange oppgaver i sameiet samt billigere på sikt enn å basere seg på innleie av hjelp for hvert enkeltoppdrag.
Mer informasjon om dette vil komme litt senere i år.

Vedlikeholdsoppgaver i 2023.
De viktigste oppgavene utført i 2023 er;

- Utbedring av råteskader (delvis påvist som resultat av konstruksjonsfeil)
- Montering av lufteventiler for bedre luftsirkulasjon i kjellerganger og kjellerboder.
- Bygging/montering av 7 nye postkassestativer
- Anlegge ny aquarenne med varmekabler for adkomst til garasjeanlegg

For 2024 er det allerede besluttet å gjennomføre en full rens av avløpsnettet ut fra hver leilighet og frem til kommunalt tilkoblingspunkt.

Videre er det som et resultat av ekstremvær besluttet å gjennomføre en utredning av mulige tiltak, for å forhindre at snødrev trenger inn på loft og forårsaker vannskader ned i en del leiligheter.

Avfallshåndtering
Sameiet har nå en løsning med kun plastbeholdere på hjul for alle typer avfall (Siste tilskudd i mars 2024 for glass og metall). Disse er plassert ut på ulike områder i sameiet. Den totale kapasiteten er god nok men utfordringer er knyttet til for dårlig utnyttelse av denne. Konsekvensene har vært noen overfylte beholdere og kostnader knyttet til ekstra tømmerunder.

Dugnad
Det har blitt gjennomført to dugnader, i hhv mai og oktober 2023.
Mange relativt enkle men viktige vedlikeholdsoppgaver, har som praksis vært forutsatt gjennomført på dugnader.

Innsatsen til de fremmøtte beboerne har vært svært god. Imidlertid er det en erkjennelse at antallet seksjonseiere som deltar på hver dugnad, er synkende. Mulig konsekvenser av dette på sikt er økt behov for innleie av hjelp, alternativt at oppgaver utsettes/ikke blir gjennomført.

Påbegynte prosjekter
Det neste store prosjektet i sameiet er rehabilitering av toppdekket utenfor Hus 10 og 11 samt det tilhørende garasjeanlegget. (Dette er en del av de nåværende 5 års planen).

Styret har i samarbeid med ABBL og andre eksterne fagpersoner, kommet et langt stykke på vei i planleggingen av dette. Det er forventet at valg av teknisk løsning samt avklaring av finansieringsbehov, vil være på plass i løpet av våren/tidlig forsommer 2024.

Det vil komme mer detaljert informasjon om dette prosjektet og plan for gjennomføring, senere i vår.

Øvrig

1. Felleskostnader
   Styret har tidligere besluttet å øke felleskostnader med 5% med virkning fra 01.04.24.
   Denne justeringen skyldes i hovedsak økte rentekostnader, økning i kommunale avgifter til vann/avløp samt generell prisstigning for relevante produkter og tjenester.

Mvh
Styret i Juterudåsen Boligsameie

Resultatregnskap Juterudåsen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 419 884	6 187 732	6 516 770	6 714 500
Annen driftsinntekt	2	653 626	193 981	187 500	167 500
Sum driftsinntekter		7 073 510	6 381 713	6 704 270	6 882 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	289 400	273 357	291 000	297 000
Annen driftskostnad	4	2 660 072	2 635 510	2 970 000	3 070 000
Vedlikehold, innkjøp	5	1 322 084	1 096 797	1 205 000	1 250 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	0	7 790 548	0	0
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner	9	9 175	9 175	0	0
Sum driftskostnader		4 280 731	11 805 388	4 466 000	4 617 000
Driftsresultat før finansposter		2 792 780	-5 423 674	2 238 270	2 265 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	31 776	14 875	1 000	1 000
Finanskostnad	8	788 455	475 526	500 000	850 000
Sum finansposter		-756 679	-460 651	-499 000	-849 000
Årsresultat		2 036 101	-5 884 325	1 739 270	1 416 000

Balanse Juterudåsen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Arbeidsmaskiner	9	0	9 175
Sum varige driftsmidler		0	9 175
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	9 475
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		338 946	177
Andre fordringer	10	361 081	33 332
Sum fordringer		700 027	33 508
Bankinnskudd, kasse o.l	11	4 409 816	3 809 864
Sum omløpsmidler		5 109 842	3 843 373
Sum eiendeler		5 110 142	3 852 848

Balanse Juterudåsen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-8 594 021	-10 630 122
Sum egenkapital		-8 594 021	-10 630 122
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 16	13 215 335	14 276 095
Sum langsiktig gjeld		13 215 335	14 276 095
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		410 639	143 858
Forskudd felleskostnader		56 236	56 985
Annen kortsiktig gjeld	14	21 954	6 431
Sum kortsiktig gjeld		488 829	207 274
Sum gjeld		13 704 164	14 483 368
Sum egenkapital og gjeld		5 110 142	3 852 848

Juterudåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Vegard Lien Styreleder	Gaute Kamfjord Styremedlem	Fredrik Gule Styremedlem
Eli Bruun Kase Styremedlem	Andre Kempe Styremedlem	

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	5 175 076	5 064 536	5 271 770	5 244 500
Avdrag ordinære lån	744 960	921 984	745 000	620 000
Renter ordinære lån	499 848	201 212	500 000	850 000
Sum	**6 419 884**	**6 187 732**	**6 516 770**	**6 714 500**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bruksrett to-mannsboliger	24 064	24 064	24 000	24 000
Garasjeinntekter	131 477	129 308	130 000	130 000
Lagerleie	1 884	1 884	1 500	1 500
Strøm el-bil	37 889	26 883	20 000	0
Bidrag til dugnad	1 000	-350	0	0
Utleie boder	12 192	12 192	12 000	12 000
Vedlikeholdsinnbetalinger	445 120	0	0	0
Sum	**653 626**	**193 981**	**187 500**	**167 500**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Feriepenger	7 336	0	0	0
Lønn	51 300	39 000	60 000	60 000
Påløpte feriepenger	0	5 577	0	0
Styrehonorar	155 001	135 000	155 000	200 000
Prosjekthonorar garasje	40 000	60 000	40 000	0
Arbeidsgiveravgift	34 728	32 994	36 000	37 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 034	786	0	0
Sum	**289 400**	**273 357**	**291 000**	**297 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte : 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	151 017	127 833	140 000	160 000
Veilys	36 550	35 099	37 000	40 000
Strøm el-bil	0	1 964	0	0
Vann- og avløpsavgift	583 886	709 743	850 000	720 000
Avregning vann- og avløpsavg	25 721	0	0	0
Feieavgift	383	646	500	500
Renovasjon	518 090	506 473	523 000	520 000
Containerleie	6 300	50 000	55 000	15 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	561 119	527 520	550 000	570 000
Forsikring	361 081	277 140	360 000	362 000
Parkering driftsutgifter	0	14 000	0	0
Forvaltning og revisjon	217 976	211 502	213 500	225 000
Innbetalingsservice	8 624	4 884	6 000	9 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	21 548	17 314	17 500	24 000
Drift ladeanlegg	1 701	0	0	5 000
Vaktmestertjeneste	0	0	0	200 000
Grøntanlegg	2 169	0	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	127 961	106 468	150 000	150 000
Drift, reparasjon maskiner	18 451	27 046	30 000	30 000
Utgifter v/styret	0	1 561	5 000	5 000
Kurs/seminarer	0	0	3 000	3 000
Rekvisita, porto, mm	1 821	4 063	5 000	5 000
Datautgifter o.l	856	1 093	5 000	5 000
Fellesarrangement/dugnad	6 518	1 769	10 000	10 000
Gebyr	7 800	8 893	8 000	8 000
Blomster/gaver	0	0	1 000	3 000
Sum	2 660 072	2 635 510	2 970 000	3 070 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	502 667	310 376	250 000	300 000
Materialer, redskap, verktøy	3 920	3 400	0	0
Maling, beis, olje	7 421	5 162	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	22 109	23 302	0	0
Skilt	47 900	0	0	0
Vedlikehold bygg	0	174 215	250 000	150 000
Port	20 565	18 045	0	0
Fasade	0	63 500	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	2 925	12 566	0	0
Ventilasjon	55 781	0	0	0
VedlikeholdVVS	7 483	0	0	150 000
Elektriker, materialer	20 015	29 815	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	242 070	109 550	155 000	0
Sand, pukk, salt	7 569	0	0	0
Asfalt	33 850	0	0	150 000
Lekeplass, miljøtiltak	22 671	52 598	0	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	43 110	169 925	200 000	150 000
Egenandel skade	10 000	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	4 500	0	0
Teknisk bistand	50 000	0	100 000	0
Terrasser/balkonger	175 970	98 750	0	0
Feiemaskin	24 088	0	0	0
Sandstrøer	21 971	21 094	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	250 000	250 000
Sum	1 322 084	1 096 797	1 205 000	1 250 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjer	0	7 562 455	0	0
Teknisk bistand	0	213 094	0	0
Containerleie	0	15 000	0	0
Sum	0	7 790 548	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	910	2 226	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	1 000
Renter plasseringskonto	30 865	12 649	0	0
Sum	**31 776**	**14 875**	**1 000**	**1 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	788 455	475 526	500 000	850 000

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024

Note 8 - Finanskostnad

Sum	**788 455**	**475 526**	**500 000**	**850 000**

Note 9 - Arbeidsmaskiner

	Ariens snøfreser Rapid Track
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 876
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 876
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 876
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	9 175
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	5

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	361 081	3 998
Erstatningsmessige skader	0	29 333
Sum	**361 081**	**33 332**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 356 718	2 797 065
Sparekonto Boligbanken	1 043 665	1 012 800
Skattetrekkskonto	9 433	0
Sum	**4 409 816**	**3 809 864**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-10 630 122	-4 745 797
Fra årets resultat	2 036 101	-5 884 325
Sum andre fond/udekket tap	-8 594 021	-10 630 122
Sum egenkapital	-8 594 021	-10 630 122

Sameiet har pr. 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		298 333	366 125
Gjeldsbrevlån		242 380	353 694
Gjeldsbrevlån		432 365	717 416
Gjeldsbrevlån		4 067 249	4 497 018
Gjeldsbrevlån		8 175 008	8 341 841
Sum	**16**	**13 215 335**	**14 276 095**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	9 433	0
Arbeidsgiveravgift	3 613	16
Påløpt arbeidsgiveravgift	786	786
Påløpt arbeidsgiveravgift	248	0
Påløpte feriepenger	1 759	0
Påløpte feriepenger	5 578	5 578
Påløpte renter	486	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**21 954**	**6 431**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 636 099	2 069 878
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 036 101	-5 884 325
Tilbakeføring avskrivninger	9 175	9 175
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 060 718	-1 044 117
Opptak lån	0	-13 254 250
Årets endring disponible midler	984 558	-20 173 517
Disponible midler UB	4 621 014	3 636 099

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Maling av fasade	Rehabiliterong fasade		Utskiftning av vindu og terrassedører	Garasjerehabilite
Lånenummer:	**96660148431**	**96660148423**	**96660148515**	**96660148458**	**96660148466**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2022	2022	2022
Rentesats:	6.40 %	6.40 %	6.40 %	6.40 %	6.40 %
Beregnet innfridd:	29.12.2025	29.12.2025	30.12.2027	29.12.2047	29.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	927 311	435 085	417 283	4 829 193	8 500 000
Lånesaldo 01.01:	717 416	353 694	366 125	4 497 018	8 341 841
Avdrag i perioden:	285 043	111 311	67 791	429 754	166 819
Lånesaldo 31.12:	**432 373**	**242 383**	**298 335**	**4 067 265**	**8 175 022**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	3 599 338	7 340 895

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148423	32	2 052	65 664
	42	1 868	78 456
	32	1 759	56 288
	18	1 664	29 952
	8	1 500	12 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148431	32	3 660	117 120
	42	3 332	139 944
	32	3 138	100 416
	18	2 969	53 442
	8	2 676	21 408
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148458	32	34 432	1 101 824
	42	31 347	1 316 574
	32	29 522	944 704
	18	27 930	502 740
	8	25 177	201 416
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148466	32	69 206	2 214 592
	42	63 006	2 646 252
	32	59 339	1 898 848
	18	56 139	1 010 502
	8	50 605	404 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148515	32	2 526	80 832

Gjeld

42	2 299	96 558
32	2 165	69 280
18	2 049	36 882
8	1 847	14 776

Resultat og balanse med noter for Juterudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Juterudåsen Boligsameie

Styreleder	Vegard Lien (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Fredrik Gule (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Gaute Kamfjord (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Andre Kempe (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Eli Bruun Kase (sign.)	21.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Juterudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Juterudåsen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: E1J3A-3IOTJ-JOHJM-P4EQ1-ONLCB-3EJ5Y

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E1J3A-3IOTJ-J0HJM-P4EQ1-ONLCB-3EJ5Y

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 95.214.xxx.xxx
2024-03-05 03:04:00 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E1J3A-3IOTJ-J0HJM-P4EQ1-ONLCB-3EJ5Y

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Søknad om plassering av varmepumpe for nr. 71 A og 73 A.

Vi søkte om å montere varmepumper etter gjeldende regler til styret høsten 2023. Tilbakemelding fra styret var at det ikke var noen innvending mot å montere varmepumpe, imidlertid kunne ikke søknadene godkjennes siden vi ønsket å plassere utedelen på utvendig gavelvegg ut mot fellesområde. Beslutning om dette er opp til sameiemøtet å ta.

Vi har begge endeleiligheter og den beste plasseringen for utedelen er å plassere den på gavelveggen. Ellers vil varmepumpene være ihht krav i vedtektene § 6:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret installere varmepumpe i leiligheten. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Innstallering, service og demontering må utføres av sertifisert montør på seksjonseiers bekostning. Utedel må plasseres på en slik måte at den i minst mulig grad sjenerer andre seksjonseiere mht støy, Det må monteres vibasjonsdempere i tillegg til at det bør monteres på mur/stativ. Det skal monteres varmepumpehus og varmepumpen må ha nattsenkingsfunksjon for redusert lyd.

Vi ber sameiet å ta følgende beslutning:

Sameiet gir seksjonseiere i nr 71A og 73A anledning til å oppføre varmepumpens utedel på gavelveggen med tilhørende strømtilførsel.

Plassering:

Nr 71 A ønsker følgende plassering på endeveggen av hus 6.



Utedelen vil være bak tuja-treet og røret går under kledning bak buskaset og deretter 30 til 40 cm opp kledning og inn hvor varmepumpen skal stå.

NR 73 A vil ha tilsvarende plassering på hus 5.



Varmepumpens utedel for både 71 A og 73 A vil i liten grad være synlig for noen, med mindre man skal gå til naboleiligheter eller boder. Inngrepet i bygningsmassen vil uansett være minimale i forhold til pipeløp, hvor pipen går over tak. Det er mer sammenliknbart med vinduer som også er gitt tillatelse til å oppføre på gavlevegger. Som for piper må det lages et hull i bygningskroppen som sameiet tidligere har godkjent. Hullet vil være ca 10 cm i diameter. Kablene som festes ute under kledningen ligger i en kabelkanal.

Plasseringen vil knapt være synlig for andre beboere, siden skråning og vegetasjon vil skjule utedelene. Tilbakemelding fra leverandør av varmepumpe mener at dette klart vil være den beste løsningen for plassering. Utedelen vil monteres med et varmepumpehus slik at utedelen vil skjules bak et «hus» som males i sameiets farger, ihht sameiets krav.

I sameiet er det tidligere gitt tillatelse til å montere pipeløp på endeveggen noe som er langt mer synlig enn disse utedelene. Det samme gjelder for vinduer i endevegg. Vi anser det derfor at utedelens plassering ikke er i motstrid til tidligere beslutninger.

Juterudåsen 11.02.2024

Sven Kirschhausen
Nr 73 A

André Kempe
Nr 71 A

Boligopplysninger:

Juterudåsen Boligsameie
JUTERUDÅSEN 109 B
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 45/10
Type: Sameie
Eiere: Hege Marie Edvardsen

Organisasjonsnr: 990 303 525 **Seksjonsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 904**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 063
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	486
	AVDRAG LÅN	355

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	78 620	Gjeld siste årsoppg.:	83 115
Klient ajourf. lån:	11 398 407,41	Klient gj. s. årsoppg.:	12 104 201

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660148458, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.05.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 272
Saldo per 16.05.2025: 3 477 056
Andel av saldo: 23 877
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

Lånenummer: 96660148466, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.05.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 272
Saldo per 16.05.2025: 7 971 842
Andel av saldo: 54 743
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Trond Tømran
Adresse:	JUTERUDÅSEN 113 A
Postnr/-sted:	1341 SLEPENDEN
E-post:	styret.juterudaasen@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	83 115	Andre inntekter:	614
Annen formue:	34 648	Utgifter:	6 082		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 51/14 - seksjon:10
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Juterudåsen Boligsameie
JUTERUDÅSEN 109 B
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 45/10
Type: Sameie
Eiere: Hege Marie Edvardsen

Organisasjonsnr: 990 303 525

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 2276225

Juterudåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Juterudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Tid: torsdag 10.04.2025 kl. 23:59
Sted: Digitalt

Høringsperiode: 31. mars kl. 15:00 - 6. april kl. 21:00
Avstemmingsperiode: 7. april kl. 12:00 - 10. april kl. 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Trond Tømran

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 200.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra beboer

5.1 Forslag om kjøp av fellesareal i kjeller fra Camilla Krokaas og James Esmena - Juterudåsen 109 A

Vi ønsker å kjøpe ca 16 kvm av fellesgangen i kjelleren, som ligger helt innerst og ikke brukes aktivt av andre beboere. Dette er et tiltak flere hus har fått gjennomført tidligere. Formålet er å sette inn en dør og oppføre en lettvegg som avgrenser et lite område til vår bod (se vedlagt plantegning).

Tiltaket vil gi oss bedre tilgang og funksjonalitet til boden, samtidig som det ikke reduserer fellesgangens funksjonalitet for øvrige beboere.

Hva dette betyr for fellesskapet:
1. Ingen negativ påvirkning på bruken av fellesgangen:
- området som foreslås kjøpt, er innerst i gangen og har svært begrenset funksjon i dag.

-Tiltaket påvirker ikke tilgangen eller komforten for andre beboere

2. Ingen kostnader for fellesskapet:

- Vi dekker alle kostnader knyttet til prosjektet, inkludert søknader til kommunen, reseksjonering og selve arbeidet.

Ventilasjon og inneklima:

Vi har også vurdert hvordan tiltaket kan påvirke ventilasjonen.

Ventilasjonen i kjelleren er i dag begrenset til tilførsel fra én side (motsatt side av kjelleren) uten gjennomlufting. Arealet for luftanlegget blir mindre og vil dermed gjøre at det blir mindre trykk på luftanlegget. Det blir antakeligvis bedre luftkvalitet for de resterende bodene.

Tilleggsinformasjon:

- Vi skal ikke søke om bruksendring på arealet.

- Vi skal bruke godkjente håndverkere som følger plan og bygningsloven.

Oppsummering:

Dette tiltaket vil gi oss bedre tilgang til vår bod. Vi ønsker å samarbeide med styret for å sikre en løsning som ivaretar alles interesser, og vi er åpne for tilpasninger dersom det er nødvendig.

STYRETS INNSTILLING:

Eiere av seksjon 12 ønsker å overta fellesareal i kjeller, ved at styrets bod og deler av felles gang i kjeller overføres fra å være fellesareal til å bli en del av seksjon 12.

Styret i Sameiet er innstilt på at seksjonseieren kan erverve/overta deler av

fellesareal, på de vilkår som Sameiet/styret krever og fastsetter i en avtale som må inngås mellom Sameiet og eierne av seksjon 12, dersom de ønsker å overta det aktuelle fellesarealet.

Under følger noen av vilkårene som styret krever:

Bygningstekniske krav til utførelse i henhold til gjeldende lover og forskrifter, eksempelvis plan- og bygningsloven med forskrifter, teknisk forskrift og saksbehandlingsforskriften.

-Regulering av ansvar for seksjonseier for utførelse av tiltaket og ansvar for alle fremtidige feil og mangler ved den bygningstekniske utvidelsen.
-Ansvar for skader og mangler som påføres fellesareal eller andre seksjoner som følge av tiltaket.
-Ansvar for fremtidig vedlikehold,
-Betaling for arealet til Sameiet, hva skal seksjonseier betale for aktuelt areal? Det må eventuelt inngås en egen
-Kjøpekontrakt for kjøpet av arealet.
-Endring av sameiebrøken for seksjonseier, og endring av fordelingsnøkkel for betaling av felleskostnader.

Det følger av § 8 andre ledd i Sameiets vedtekter at felleskostnadene for seksjonene er fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel: 50 % fordeles likt på hver seksjon, 50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).
Regulering av fra hvilken dato seksjonseier skal betale felleskostnad basert på endret fordelingsnøkkel for seksjonen.

- Sameiet må sende søknad om reseksjonering, tidligere fellesareal blir en del av seksjonen. Seksjonseier skal betale alle kostnader til søknad om reseksjonering, herunder evt. nødvendige nye plantegninger med mer. Styret i Sameiet beslutter hvem som skal utføre/bistå styret med søknaden om reseksjonering med mer og betaler for det i første runde,

- Seksjonseier må betale kommune for behandlingen av søknaden om reseksjonering og betale dokumentavgift for økt areal.

- Det må være med en bestemmelse i avtalen om at seksjonseier at bestemmelser i avtalen skal tas inn i Sameiets vedtekter, slik at ny eier av seksjonen ved salg har det samme ansvaret som selger/tiltakshaver/seksjonseier som har utvidet seksjonen.

Kjøp av fellesareal, Sameiets areal. Sameiet v/styret er av den oppfatning at seksjonseierne må kjøpe/betale for de to bodene de ønsker å endre fra fellesareal, til å bli en del av deres seksjon. Arealet på de to bodene, Styret bod, er 12 kvm. Og i tillegg kommer fellesarealet i gangen, som seksjonseierne ønsker å gjøre til en del av seksjonen. Totalt er det ca. 16 kvm. Sameiets to boder er totalt ca. 12 kvm. Styret har vært i kontakt med megler og ca. pris per kvadratmeter er kr. 13 000,- per kvm. Styret krever som et av flere vilkår, at seksjonseierne må betale for fellesarealet som de ønsker å overta, også for Sameiets boder.

Dersom det aktuelle fellesarealet skal reseksjoneres til å bli en del av seksjonen, vil det bety at branncellen, som seksjonen utgjør i dag, endres. Det stiller krav til søknad om tiltak hos kommunen etter plan- og bygningsloven og forskrifter, som seksjonseier må avklare og er ansvarlige for, Blant annet må det engasjeres noen som er ansvarlige for tiltaket, både for søknaden og for utførelsen. Det må blant annet etableres ny vegg i kjelleren, som oppfyller dagens krav (TEK 17) til branncelle med mer.

Det er nødvendig at seksjonseierne engasjerer brannteknisk rådgiver for å avklare brannteknisk utfordringer for å kunne gjennomføre tiltaket de ønsker. Antakelig må de engasjere ansvarlig prosjekterende - og/eller ansvarlig for brannprosjektering (brannteknisk prosjektering), ansvarlig utførende og evt. ansvarlig kontrollerende i søknaden om tiltaket som eventuelt skal sendes til Bærum kommune.

Det aktuelle arealet som seksjonseieren ønsker å overta og kjøpe av Sameiet fremgår av vedlagte plantegning, der det aktuelle arealet er skravert med sort farge.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner at eierne av seksjon 12 kan kjøper/overta deler av fellesareal i kjeller, ca. 16 kvm, som i dag utgjør Sameiets styre-bod og deler av fellesgang, som fremgår av vedlagte plantegning i innkallingen til årsmøtet, forutsatt at seksjonseierne aksepterer de vilkår/krav som Sameiet og styret krever skal være med i en avtale mellom Sameiet og seksjonseierne om overtakelse av det aktuelle fellesarealet. Seksjonseierne skal blant annet betale kr. 13 000,- per kvm for det aktuelle fellesarealet. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtalen med seksjonseierne på de vilkår som Sameiet v/ styret krever.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Trond Tømran
Styremedlem, Geir Solheim
Styremedlem, Benedikte Bjørge
Styremedlem, Jeanett Rørvig
Varamedlem, Finn Aalhus
Varamedlem, Helene Oldeide Remmem

7.1 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:
Geir Solheim - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Geir Solheim - velges for 1 år

7.2 Valg av varamedlem

Valgkomiteens innstilling:
Helene Oldeide Remmem - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Helene Oldeide Remmem - velges for 1 år

7.3 Valg av valgkomité

Vegard Lien - velges for 1 år

Andre Kempe - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Vegard Lien - velges for 1 år

Andre Kempe - velges for 1 år

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Juterudåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Trond Tømran, JUTERUDÅSEN 113 A
Styremedlem, Benedikte Bjørge, JUTERUDÅSEN 34 A
Styremedlem, Geir Solheim, Juterudåsen 45 A
Styremedlem, Jeanett Rørvig, Juterudåsen 115 A
Varamedlem, Finn Aalhus, Juterudåsen 17 A
Varamedlem, Helene Oldeide Remmem, Juterudåsen 44 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 132 seksjoner. Selskapets navn er Juterudåsen Boligsameie med org.nr.: 990303525 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2276225

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Juterudåsen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 556 749,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av det siste året (mai-24 til mars-25).

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Utbedring av takutstikk etter vinterstormen januar 2024 hus 1-3, samt kostnad på egenandel til forsikringsselskapet som dekker innvendig skade.

Drenering fra tak, hus 2-3-4-8 og 9. Sikre at vannet ikke forårsaker fukt i kjellere.

Nytt huskestativ inkl strø under ihht regelverk lekeplasser.

Vaktmestertjeneste, startet opp sommeren 2024. Noen oppstarts problemer rundt snømåking og strøing, bedret seg etter hvert men utfordrene grunnet været og mye is.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Videreføre drenering fra takene og få gravet ned resterende rør.

Bytte utvendige stoppekraner ved hus 7.

Bytte innvendige utgangsdører i hus 5,6,7,8 og 9. Disse dørene er 40 år gamle og mange av de må byttes. Grunnet pris og behov for annet vedlikehold er det bestemt å bytte 6 dører i hus 7 i 2025, 4 stk i hus 5, og 4 stk i hus 6 i 2026, 4stk i hus 8 og 4stk i hus 9 i 2027.

Øke stømkapasiteten inn til garasjeanlegget for elbil ladning.

Rens av luftekanaler i alle boliger, vil bli utført i august/september.

Fortsette utbedring av råteskader på hus og småhus(sykkelboder, redskapsboder)

Befaring av alle verandaer for å avdekke fare for vannskader. Det har vært noen lekkasjer fra verandaer inn i veggene under og dette dekkes ikke av forsikringen fordi bygningene er eldre enn 40 år. Vi må derfor sjekke at membraner .

Dugnad
Det har blitt gjennomført to dugnader, i hhv mai og oktober 2024.

Mange relativt enkle men viktige vedlikeholdsoppgaver, har som praksis vært forutsatt gjennomført på dugnader. Innsatsen til de fremmøtte beboerne har vært svært god. Imidlertid er det en erkjennelse at antallet seksjonseiere som deltar på hver dugnad, er synkende. Mulig konsekvenser av dette på sikt er økt behov for innleie av hjelp, alternativt at oppgaver utsettes/ikke blir gjennomført.

Påbegynte prosjekter

Det neste store prosjektet i sameiet er rehabilitering av toppdekket utenfor hus 10 og hus 11 samt det tilhørende garasjeanlegget.

Tidligere styre har i samarbeid med ABBL og andre eksterne fagpersoner, kommet et langt stykke på vei i planleggingen av dette. Styret har undertegnet en intensjonsavtale med Repcon AS, og arbeidet vil bli utført våren/sommeren 2026. Styret vil komme med ytterligere informasjon vedr oppstart, planlegging og finasiering når dette er klart.

Styret i Juterudåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Juterudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 740 794	6 866 888	6 716 000	6 849 500
Annen driftsinntekt	2	255 968	206 622	166 000	181 000
Sum inntekter		6 996 762	7 073 510	6 882 000	7 030 500
Kostnader					
Lønnskostnad	3	245 154	289 400	297 000	230 000
Avskrivninger	4	0	9 175	0	0
Kostnad lokaler	5	1 835 372	1 483 751	1 839 500	1 980 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	23 622	49 979	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	1 129 838	1 214 536	1 250 000	1 550 000
Annen driftskostnad	8	1 430 790	1 233 890	1 230 500	1 563 700
Sum kostnader		4 664 776	4 280 731	4 617 000	5 323 700
Resultat før finansielle poster		2 331 986	2 792 780	2 265 000	1 706 800
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	89 370	31 776	1 000	0
Finanskostnad	10	864 606	788 455	850 000	782 000
Sum finansielle poster		-775 236	-756 679	-849 000	-782 000
Årsresultat		1 556 749	2 036 101	1 416 000	924 800

Balanse Juterudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		236 338	338 946
Andre fordringer	11	14 963	361 081
Sum fordringer		251 300	700 027
Bankinnskudd, kasse o.l	12	5 151 458	4 409 816
Sum omløpsmidler		5 402 758	5 109 842
Sum eiendeler		5 403 058	5 110 142

Balanse Juterudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-7 037 272	-8 594 021
Sum egenkapital		-7 037 272	-8 594 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	12 141 383	13 215 335
Sum langsiktig gjeld		12 141 383	13 215 335
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 259	410 639
Forskudd innbetalinger		62 867	56 236
Annen kortsiktig gjeld	16	18 821	21 954
Sum kortsiktig gjeld		298 947	488 829
Sum gjeld		12 440 330	13 704 164
Sum egenkapital og gjeld		5 403 058	5 110 142

Juterudåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Trond Tømran
Styreleder

Jeanett Rørvig
Styremedlem

Benedikte Bjørge
Styremedlem

Geir Solheim
Styremedlem

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	5 271 010	5 175 076	5 244 500	5 470 000
Tv/internett	0	0	0	27 500
Avregning felleskostnader næring	0	1 884	1 500	0
Vedlikeholdsinnbetalinger	0	445 120	0	0
Avdrag ordinære lån	619 800	744 960	620 000	570 000
Renter ordinære lån	849 984	499 848	850 000	782 000
Sum	**6 740 794**	**6 866 888**	**6 716 000**	**6 849 500**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bruksrett to-mannsboliger	24 064	24 064	24 000	24 000
Garasjeinntekter	152 202	131 477	130 000	135 000
Strøm el-bil	67 353	37 889	0	10 000
Bidrag til dugnad	0	1 000	0	0
Utleie boder	12 349	12 192	12 000	12 000
Sum	**255 968**	**206 622**	**166 000**	**181 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	13 000	51 300	60 000	0
Påløpte feriepenger	1 859	7 336	0	0
Styrehonorar	200 000	155 001	200 000	200 000
Prosjekthonorar garasje	0	40 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	30 033	34 728	37 000	30 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	262	1 034	0	0
Sum	**245 154**	**289 400**	**297 000**	**230 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte : 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på maskiner	0	9 175	0	0
Sum	**0**	**9 175**	**0**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 325 736	1 128 080	1 240 500	1 460 000
Vaktmestertjenester	42 188	0	200 000	225 000
Lys, varme, energi	154 597	187 567	200 000	155 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	81 560	24 105	34 000	90 000
Sommer- og vinterkostnader	231 292	143 999	165 000	50 000
Sum	**1 835 372**	**1 483 751**	**1 839 500**	**1 980 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	22 822	49 979	0	0
Rekvisita	800	0	0	0
Sum	**23 622**	**49 979**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	495 117	786 888	450 000	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	474 475	71 157	300 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	140 246	346 491	250 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	250 000	0
Forsikringsskadesaker	20 000	10 000	0	0
Sum	**1 129 838**	**1 214 536**	**1 250 000**	**1 550 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	228 394	217 976	225 000	238 200
Honorar for teknisk rådgivning	150 300	50 000	0	50 000
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	54 650	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 000	3 000
Porto og andre forsendelseskostnader	10 158	10 445	14 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	611 749	561 119	570 000	804 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	199	18 451	30 000	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	3 000	3 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	361 081	361 081	362 000	432 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	355	0	5 000	0
Bank og kortgebyrer	7 799	7 800	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 856	6 518	10 000	5 000
Sum	**1 430 790**	**1 233 890**	**1 230 500**	**1 563 700**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 016	910	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	87 354	30 865	0	0
Sum	**89 370**	**31 776**	**1 000**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	864 606	788 455	850 000	782 000
Sum	**864 606**	**788 455**	**850 000**	**782 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	361 081
Erstatningsmessige skader	14 963	0
Sum	**14 963**	**361 081**

Note 11 - Andre fordringer

Kortsiktige fordringer

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 023 094	3 356 718
Sparekonto Boligbanken	4 128 364	1 043 665
Skattetrekkskonto	0	9 433
Sum	**5 151 458**	**4 409 816**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 594 021	-10 630 122
Fra årets resultat	1 556 749	2 036 101
Sum annen egenkapital	-7 037 272	-8 594 021
Sum egenkapital	-7 037 272	-8 594 021

Sameiet har pr. 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	227 808	298 333
Gjeldsbrevlån	125 291	242 380
Gjeldsbrevlån	131 504	432 365
Gjeldsbrevlån	3 630 702	4 067 249
Gjeldsbrevlån	8 026 078	8 175 008
Sum	**12 141 383**	**13 215 335**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Maling av fasade	Rehabiliterong fasade		Utskiftning av vindu og terrassedører	Garasjerehabilite
Lånenummer:	**96660148431**	**96660148423**	**96660148515**	**96660148458**	**96660148466**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2022	2022	2022
Rentesats:	6.55 %	6.55 %	6.55 %	6.55 %	6.55 %
Beregnet innfridd:	19.02.2025	19.02.2025	19.02.2025	29.12.2047	29.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	927 311	435 085	417 283	4 829 193	8 500 000
Lånesaldo 01.01:	432 373	242 383	298 335	4 067 265	8 175 022
Avdrag i perioden:	300 861	117 088	70 525	436 563	148 930
Lånesaldo 31.12:	**131 512**	**125 294**	**227 810**	**3 630 702**	**8 026 092**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	3 141 693	7 135 977

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148423	32	1 061	33 952
	42	966	40 572
	32	909	29 088
	18	860	15 480
	8	776	6 208
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148431	32	1 113	35 616
	42	1 014	42 588
	32	955	30 560
	18	903	16 254
	8	814	6 512
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148458	32	30 736	983 552
	42	27 982	1 175 244
	32	26 354	843 328
	18	24 932	448 776
	8	22 475	179 800
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148466	32	67 946	2 174 272
	42	61 858	2 598 036
	32	58 258	1 864 256
	18	55 116	992 088
	8	49 683	397 464
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148515	32	1 929	61 728

Gjeld

42	1 756	73 752
32	1 654	52 928
18	1 564	28 152
8	1 410	11 280

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Skattetrekk	0	9 433
Skyldig arbeidsgiveravgift	17	3 613
Påløpt arbeidsgiveravgift	786	786
Påløpt arbeidsgiveravgift	-524	248
Påløpte feriepenger	-3 718	1 759
Påløpte feriepenger	5 578	5 578
Påløpte renter	-57 968	486
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Utleggskonto	74 650	0
Sum	**18 821**	**21 954**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Disponible midler per 01.01 IB	4 621 014	3 636 099
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 556 749	2 036 101
Tilbakeføring avskrivninger	0	9 175
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 111 133	-1 060 718
Årets endring disponible midler	445 616	975 383
Disponible midler UB	5 103 812	4 621 014

Resultat og balanse med noter for Juterudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Juterudåsen Boligsameie

Styreleder	Trond Tømran (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Benedikte Bjørge (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Geir Solheim (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Jeanett Rørvig (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Juterudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Juterudåsen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ZOGZL-EDM1M-BUM4E-8B40Q-J5HME-LB87W

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZQGZL-EDM1M-BUM4E-8B40Q-J5HME-LB87W

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 08:44:00 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZQGZL-EDM1M-BUM4E-8B40Q-J5HME-LB87W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

A·B·B·L
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

ABBL
Kinoveien 3
1301 Sandvika

Att.: Roy Arnesen

Din ref.: Styreleder *Vår ref.:* Roy Arnesen *Dato:* 29.10.2020.

Hva eier av leilighet må søke/varsle styret om ved rehabilitering av leilighet, dette må relateres til hva som står i vedtektene eller husordensreglene.

1. Ved sluk bytte må det etableres tiltak og eier av underliggende leilighet må varsles, dette på grunn av att sluket er dypt og lite betong mellom bunn av sluk og himling under. Det er eier av leilighet som rehabiliteres som er ansvarlig for en eventuell reparasjon i underliggende leilighet hvis man påfører skade på denne leiligheten.
2. Skal sluk flyttes eller etableres andre steder så må man ha inn en statiker for å beregne og få en skriftlig bekreftelse på at dekkeplate tåler denne svekkelsen.
3. Ved bytte av dører til bad/våtrom i leiligheten må man sørge for at det er luftespalte på ~~de~~ dører ~~som er~~ til disse rommene.
4. De avtrekksventiler som er på badene (luften må passere i mellom badene) og på kjøkken/vaskerom må være der, de kan flyttes men ikke fjernes. Dette på grunn av at det er disse som danner luftutbytte i leilighetene. Det er også forbudt å tilkoble ventilator til dette systemet grunnet brannfare og luftsmitte til andre leiligheter.
5. Det anbefales ikke å rive eller fjerne innervegger da disse er stabiliserende vegger. Disse har en stabiliserende effekt ved snølast på takene. Alle vegger står helt likt over hverandre helt til 1 etg. Der utjevnes lasten ned i garasjen/bakken.
6. Skal vinduer/terrassedører byttes i sin helhet må det påses at man erstatter med luftespalte hvis det er det i det vinduet/døren som skal byttes.
7. Rom løsninger i leiligheten bør heller ikke byttes om på, dette på grunn av att alle ligger rette over hverandre, med dette menes at man har like støysoner og stillesoner over/under hverandre. Flytter man for eksempel ett kjøkken hvor det da blir soverom under, vil dette endre støy bilde så det kan bli en utfordring for underliggende leilighet.
8. Det er leilighetseier som defineres som tiltakshaver av leiligheten, de er de som har hele ansvaret for at de som engasjeres, til og utfører jobbene har nødvendige kvalifikasjoner til det arbeidet som skal gjøres, også eventuelle søknader som utførende firma må sende inn til bostedskommune.
9. Alle arbeider må utføres etter Plan og Bygningsloven i bostedskommune.

Med hilsen
Roy Arnesen
v/Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Roy Arnesen.
Ingeniør.

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Postboks 385, 1301 Sandvika | Besøksadresse: Kinoveien 3 A, Sandvika | Tlf. 67 57 40 00 | post@abbl.no | www.abbl.no | Org.nr.: NO 940 007 801 MVA

Juterudåsen Boligsameie

Informasjon om ventilasjonssystemet

Ventilasjon av leilighetene i sameiet skjer via kjøkken-hetten over komfyren. Luft kommer inn i leiligheten gjennom spaltene over alle vinduer. Disse spaltene skal være åpne både sommer og vinter for å sikre korrekt lufttilførsel. Luften trekkes ut av leiligheten av en motor for hver leilighet. Hastigheten reguleres fra kjøkken-hetten. Hastigheten skal stå på laveste trinn for at ventilasjonen skal fungere. Motorene skal aldri slås helt av.

Motoren er plassert på loftet over de øverste leilighetene i bygget. Den er koblet til kjøkken-hetten vha. en fleksibel slange som også er koblet til avtrekk på badet.

Kjøkken-hetten kan ikke ha egen motor. Da vil den ikke fungere sammen med vårt system og du risikerer at matlukt blåses ut på badet eller til en nabo.

Når du velger kjøkken-hette, må du undersøke om den passer sammen med motoren din på loftet. De fleste motorene ble byttet i 2019. De nye motorene er av typen Flexit. Motorene som ikke ble skiftet er antakelig av typen Villavent.

Motorene er seksjonseiers ansvar. Dersom den ikke fungerer og må skiftes, må seksjonseier selv dekke alle kostnader med det. Motorene har normalt levetid på minst 10 år.

For Styret, 10.02.2021

Terje Lærum

HUSORDENSREGLER FOR JUTERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 27.3.1985, med endring fra 07.04.87, 25.04.91, 28.04.93 og 17.03.11..

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten opplyse om plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt, og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Beboerne må i forbindelse med overdragelse og utleie ta hensyn til sameievedtektene punkt 3 om disposisjon over seksjon. Meldinger fra styret til beboerne skal gjelde på samme måte som "Husordens"-bestemmelsene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne må selv bli enige om regelmessig rengjøring av ganger og fellesrom.

Kjelker, barnevogner o.l. skal ikke hensettes i oppgang, men i fellesbod eller egen bod. Fellesrommene, gangene og fellesboden må ikke brukes til lagring eller hensetting av avfall og møbler. Fellesboder er tiltenkt sykler, barnevogner og sportsartikler.

HUSK! Avfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i søppelcontainer. Alt annet avfall; møbler, bygningsrester o.l. må beboerne selv besørge fjernet, og slike ting må ikke puttes i container. Pappesker o.l. kan legges i containeren dagen før tømming, hvis det er plass og det pakkes godt sammen.

Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en fornuftig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er tiltenkt. Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass samt de øvrige fellesanlegg.

Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten. Plenene bør skånes den første tiden etter snøsmeltingen.

Alle er pliktige til å utføre dugnader som de blir pålagt av styret. Dette gjelder vedlikehold, rydding, endringer m.m. Alle er også pliktige til å utføre snømåking, plenklipping, luking og rydding etter lister som sendes ut av styret eller husets tillitsvalgte.
Beboerne i eldreleilighetene er ikke pliktig til å utføre dugnadsarbeid. Andre kan eventuelt fritas etter søknad til styret.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Ytterdører skal holdes låst etter kl. 2300.

Lufting av sengetøy, tepper etc. må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene.

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre.
Bruk av musikkanlegg, støyende instrumenter eller maskiner må ikke skje i tidsrommet 2300-0700 og 1700-1800, på en slik måte at naboene forstyrres. Vis hensyn og kontakt Deres naboer ved spesielle anledninger. Henvendelser til styret om husorden må skje skriftlig.
Vi ber beboerne vise spesielt hensyn når det gjelder støy på søndager.

Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

PARKERING - KJØRING

Det presiseres sterkt at bilkjøring ved husene normalt skal unngås. Den er til stor plage for mange beboere, og til fare for barna våre. Helt nødvendig transport er selvsagt tillatt. Beboerne plikter å informere besøkende om at gjesteparkering kun er tillatt på garasjetaket. Garasjetaket skal kun benyttes til gjesteparkering og intet annet. Videre plikter beboerne å informere besøkende og foresatte som leverer dagbarn om at bare helt nødvendig transport inn til husene er tillatt. Styret anser ikke transport av friske personer som nødvendig kjøring.

Farten må holdes nede i hele boligområdet. Drosjer henvises til garasjetaket.

Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjen på foreldrenes ansvar. Alle beboerne som har bil skal benytte anvist plass i garasjene til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, for at beboerne ikke skal oppta plasser som er beregnet på besøkende.

Biler til beboerne vil bli tauet bort for eierens regning, uten nærmere varsel, ved gjentatt parkering på plassene for besøkende. Båter, campingvogner, store firmabiler og beboernes privatbiler kan ikke parkeres på boligsameiets område eller på plassene for besøkende uten på forhånd å ha fått skriftlig tillatelse fra styret og da mot å betale avgift.

Parkering utenfor anviste plasser er forbudt for alle, og borttauing kan foretas uten nærmere varsel. Stopp for av- og pålessing er tillatt. Det er forbudt å parkere i Ekkoveien ved hus 6 og 7. Forøvrig følges skilting på området.

Bilvrak og uregistrerte kjøretøyer kan settes på husstandens egen garasjeplass, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplasser eller på boligsameiets område forøvrig.

Eventuelle ekstra biler i husstanden kan parkeres etter styrets anvisning. For dette betales en årlig avgift. Bytte og utleie av garasjeplass kan skje gjennom styret. Utleie og endringer i utleieforholdet meddeles styret.

Bileieren holder selv garasjeplassen ren. Brannvesenets regler for garasjeanlegg gjelder til enhver tid som en del av husordensreglene.

Bensin, brannfarlige/giftige væsker, propan, etc. må ikke lagres her. Tobakksrøyking og bruk av åpen ild i fellesrom og garasjer er forbudt. Barn har ikke lov til å oppholde seg i fellesgarasjen uten i følge med en voksen. Garasjeporter og dører skal holdes låst.

I fellesgarasjen er det kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ, evt. opphengt skiboks og ett sett bildekk.

Motorvarmerkontaktene i garasjene må brukes slik de er montert, og maksimal belastning pr. kontakt er ca. 550 Watt.

HUSDYRHOLD

Hold av husdyr, med unntak av katter, bortsett fra innekatt, er tillatt i boligsameiet, dog slik at beboerne forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Følgende husdyrholds-regler gjelder:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Husdyr skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
- Husdyr må ikke være alene i leiligheten, hvis den bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret vurdere/kreve husdyret fjernet.

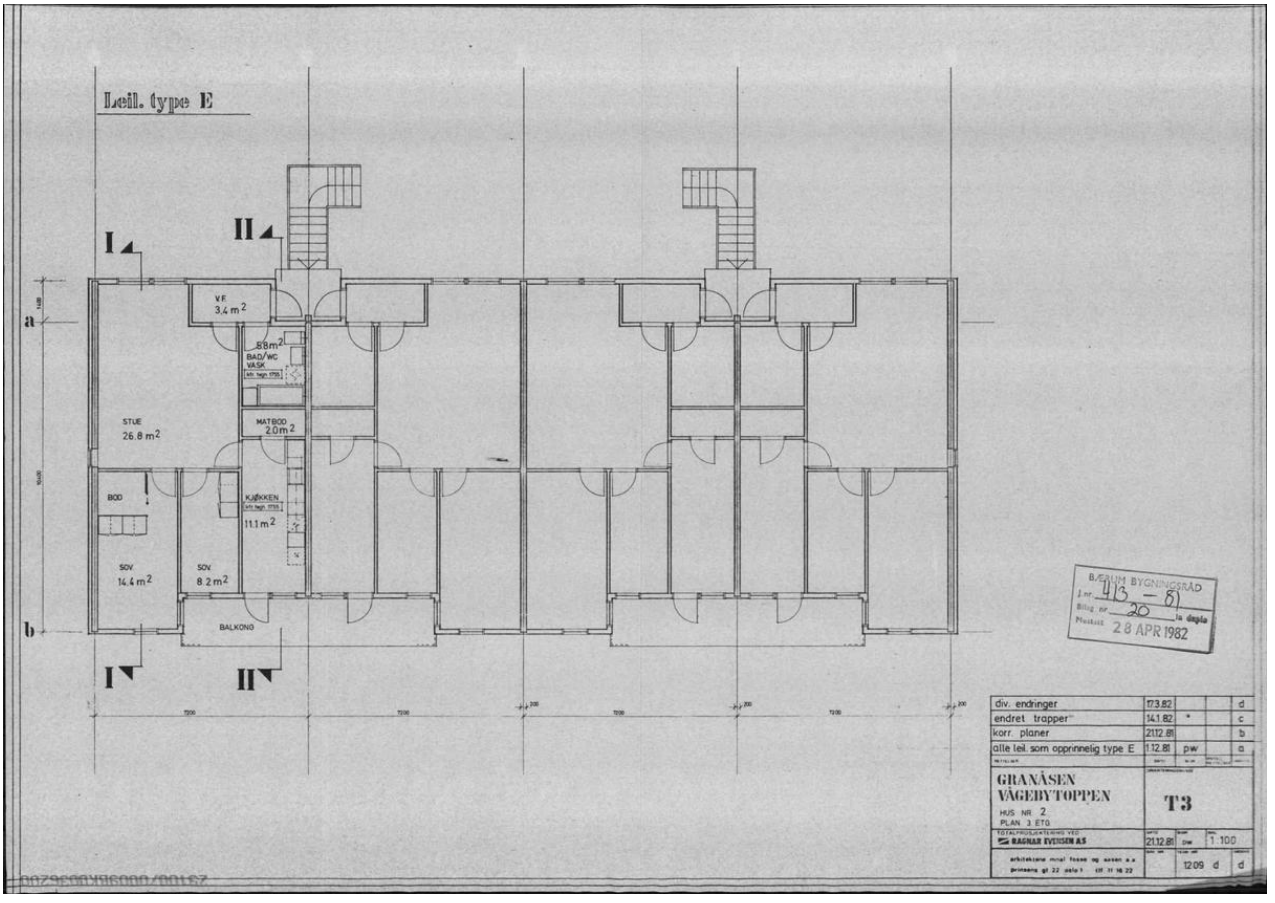
ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiemøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall.

Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

Gjeldene fra 1. januar 2025

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00


Leil. type E
I
II
VF
3,4 m²
BAD/WC
VASK
STUE
26,8 m²
MATBOD
2,0 m²
BOD
KJØKKEN
11,1 m²
SOV
14,4 m²
SOV
8,2 m²
BALKONG
a
b
I
II
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Bilag nr 20
28 APR 1982
div. endringer 17.3.82 d
endret trapper 14.1.82 c
korr. planer 21.12.81 b
alle leil. som opprinnelig type E 1.12.81 pw a
GRANÅSEN
VÅGEBYTOPPEN
HUS NR. 2
PLAN 3 ETG
T3
RAGNAR EVENSEN AS
21.12.81
pw
1:100
1209 d d

Skatteetaten

Dato
19.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 51 Bnr 14 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 256 803
Som sekundærbolig:	kr 5 027 210

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**51**	Bnr:	**14**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
81/413	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
88/1451	Utvidelse av balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

2910070003BK0033373

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Slependen Kalkfabrikk A/S
Akersgt. 8

OSLO 1

Siv.ing.Jon-Erik Evensen
Pb.772, Sentrum

OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 412-81 Jnr.420-81
413-81 421-81
414-81 422-81
415-81 423-81
416-81
417-81
418-81

Adresse FELT B3 VÅGEBYTOPPEN

Gnr: 51 Bnr: 14 Tomt nr: 1-7

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14.7.86

Arbeidets art: TERRASSEHUS T.1, T.3, T6, T.8, parkeringshus

Byggherre: Slependen Kalkfabrikk A/S

Anmelder: Thorup & Oliver A/S

Ansvarshavende: Siv.ing.Jon-Erik Evensen

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

Sandvika, 5.8.86
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.05.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse:	Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Sameiet har samlet restanse per 30.04.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 10

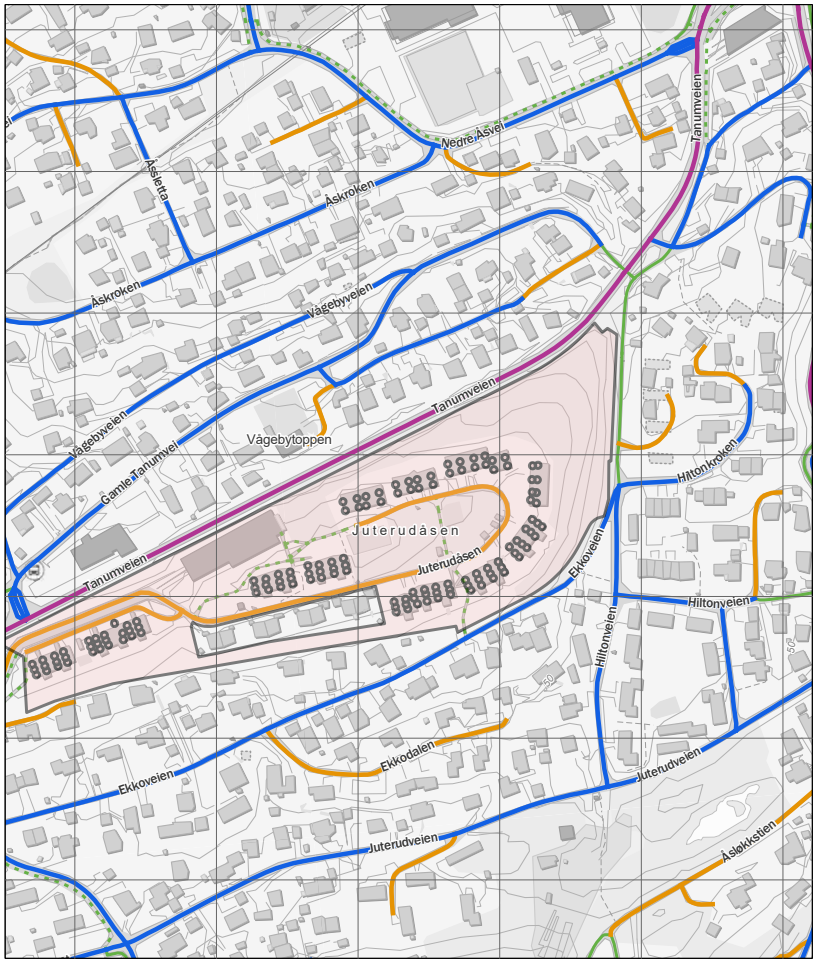
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 51/14/0/10
Adresse: Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/05/2025



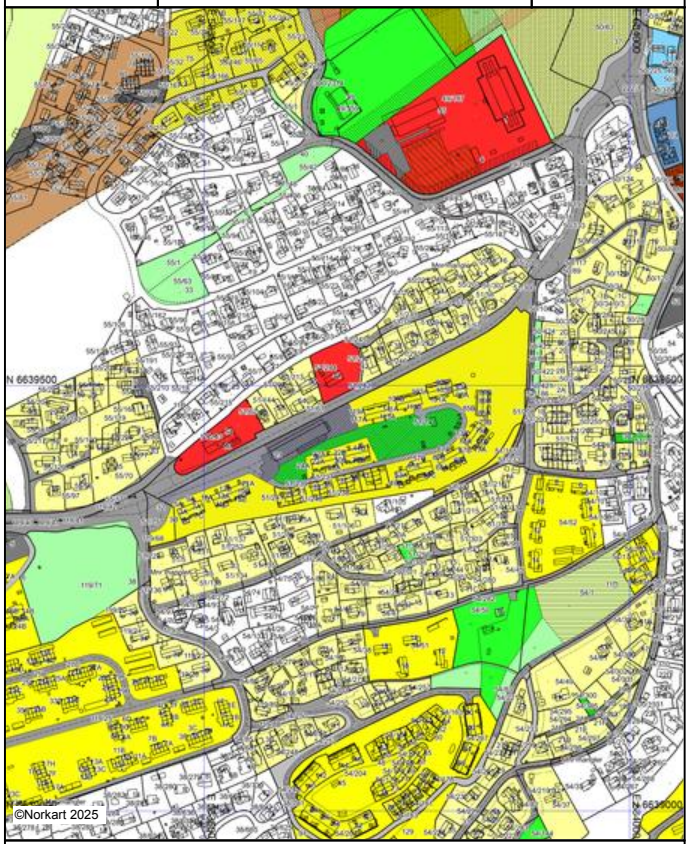
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 51/14/0/10
Adresse: Juterudåsen 109B
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

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

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Idrett

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- ReguleringS- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1982014

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 22.06.1984 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JUTERUDDALEN.

§ 1
Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 2
Området reguleres til følgende formål:
- byggeområder for boliger
- friområde – løkke
- trafikkområde atkomstvei og gangstier.

§ 3
Senest sammen med søknad om byggetillatelse, skal det for hver eiendom foreligge bebyggelsesplan i målestokk 1:1000.
Planen skal vise bygningers plassering, etasjetall, cotehøyde på hovedplan, bygningshøyde og takform, samt evt. deling av tomten. Den skal også vise verdifullt landskap og vegetasjon som skal bevares i henhold til bygningslovens § 69.3 med vedtekt for Bærum, samt bruken av utearealene i henhold til bygningslovens § 69.1 med vedtekt for Bærum.

§ 4
Bebyggelsen skal være i inntil to etasjer. Inntil 20% av netto tomt kan tillates bebygget med hus, boder og garasje der forholdene finnes å ligge til rette for det. Carport medregnes ikke i bebygd flate.
Der hvor parkering løses på felles areal, kan tomtens andel av felles areal og felles bebyggelse tillegges beregningsgrunnlaget for den enkelte tomt.
Ved valg av utforming og takvinkel skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse, slik at bebyggelsen innen samme gruppe eller langs samme veistrekning harmonerer i formgivning.
Hus og garasje/carport på samme eiendom skal ha samme formgivning.

§ 5
Det skal anvises og opparbeides 1 garasjeplass, 1 biloppstillingsplass samt snuplass på egen grunn for hver bolig. Felles parkeringsløsninger kan godkjennes der forholdene ligger til rette for det.

§ 6
Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innenfor planområdet bør i størst mulig grad bevares.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1975001

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.09.1980 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅSEN / VÅGEBYTOPPEN

Felles:
§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 2
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken, jfr. veglovens §§ 29 og 31.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 3
Det er ikke tillatt å sette opp gjerder mellom de enkelte rekkehus eller gruppehus parsellene.

§ 4
Før byggetillatelse innen hvert felt gis må det foreligge utomhusplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes at planen viser planer for terrenginngrep, hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc., samt detaljutforming av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 5
Før innflyttingstillatelse gis, skal det for felles parkeringsanlegg være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser etter normen 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig for villamessig bebyggelse, 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet konsentrert bebyggelse (rekke- og gruppehus). For den øvrige bebyggelse skal det være opparbeidet biloppstillingsplasser samt arealer for av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg i den utstrekning det er vist i planen.

§ 6
Utover disse bestemmelsene vises til bygningsloven og bygningsvedtektene i Bærum. Unntak fra reguleringsbestemmelsene, hvor særlige grunner taler for det, kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

Områder for villamessig bebyggelse, B2, B4 og B5
§ 7
Innen planområdene kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 % av parsellenes nettoareal.

§ 8
Enkelt-garasje kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 kvm.
Garasjene skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Områder for konsentrert boligbebyggelse, B1 og B3.
§9
Terrasserte rekkehus tillates oppført i inntil 4 etasjer.

§ 10
Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

Områder for offentlige bygninger.
§ 11
Innen områdene kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer. I underetasje i offentlig institusjon på felt O2 (helse- og velferdssentral) kan det tillates etablert dagligvareforretning eller lignende som nærservice for boligområdene.

Veisystemet.
§ 12
Gangveiene innen og mellom boligområdene skal opparbeides sammen med utbyggingen og være brøytbare.

§ 13
Gangstiers trasè skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen.
Undergangene under Tanumveien skal bygges som en del av veianlegget.

Offentlig friområde F1 og F2.
§ 14
Områder regulert til offentlig friområde tillates ikke bebygget. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid anbringes innretninger og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

Område for landbruk.
§ 15
Området tillates ikke bebygd.

oooOOOooo

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) ... 3

Hensikt ... 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler ... 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) ... 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) ... 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) ... 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) ... 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) ... 6

Barn og unge ... 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) ... 7

Arkitektur, kulturminner og landskap ... 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) ... 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) ... 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) ... 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) ... 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer ... 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) ... 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) ... 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) ... 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) ... 14

Mobilitet og parkering ... 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) ... 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) ... 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) ... 15

Handel og senterstruktur ... 18

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) ... 18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) ... 18

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur ... 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) ... 19

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) ... 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) ... 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) ... 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) ... 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) ... 24

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL ... 24

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) ... 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) ... 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) ... 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) ... 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) ... 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) ... 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) ... 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) ... 28

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER ... 28

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) ... 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) ... 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) ... 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) ... 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) ... 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) ... 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) ... 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) ... 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) ... 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.
d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA
f. sammenslåing av boenheter
g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:
a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning
Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging
Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.

7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

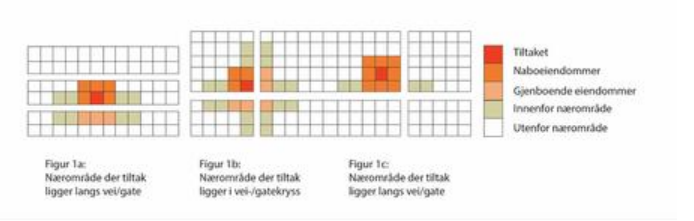
7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.

7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.
11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges

til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:
Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.
Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

Tabell 1: Perkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet
	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**

Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.

20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
    - *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
    - *100 meter fra elver*
23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer
38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.
38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)
38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.
38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.
39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.
39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Bærum kommune

VAledninger

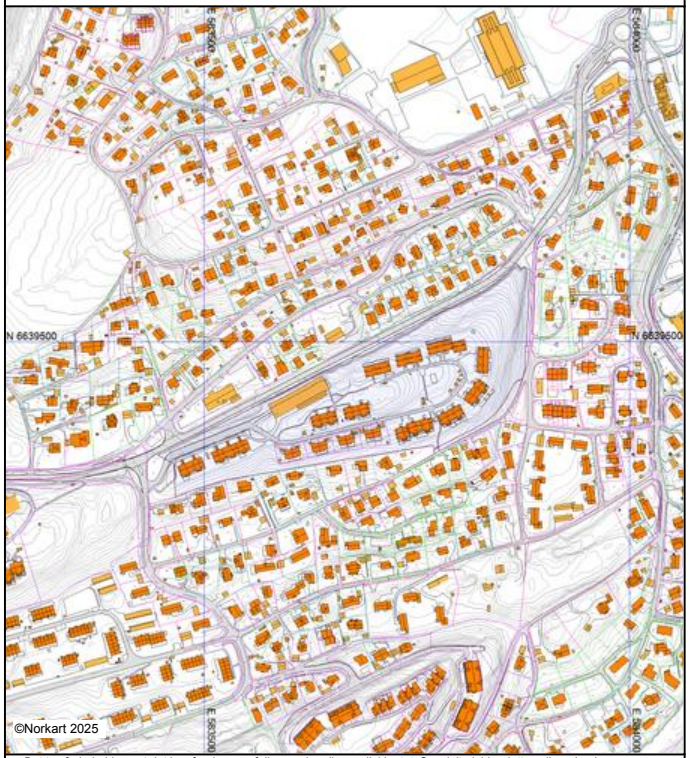
Eiendom: 51/14/0/10
Adresse: Juterudåsen 109B
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

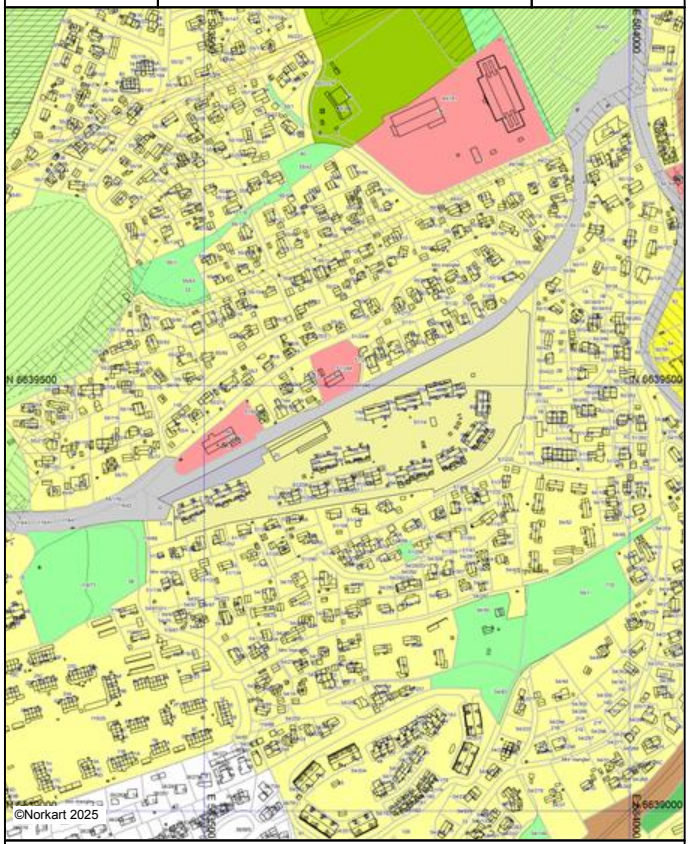
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/14/0/10
Adresse: Juterudåsen 109B
Utskriftsdato: 16.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

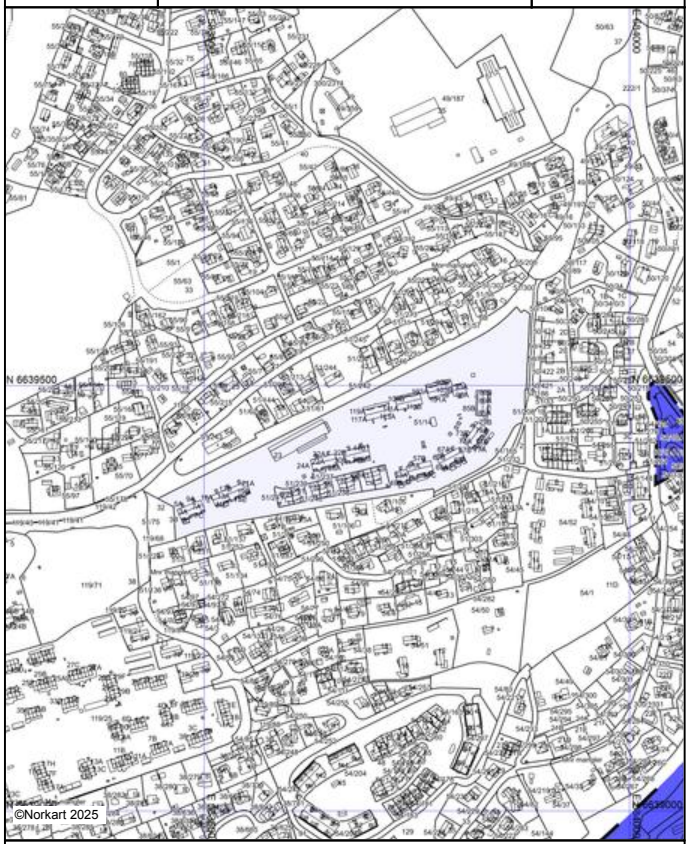
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 51/14/0/10
Adresse: Juterudåsen 109B
Utskriftsdato: 16.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

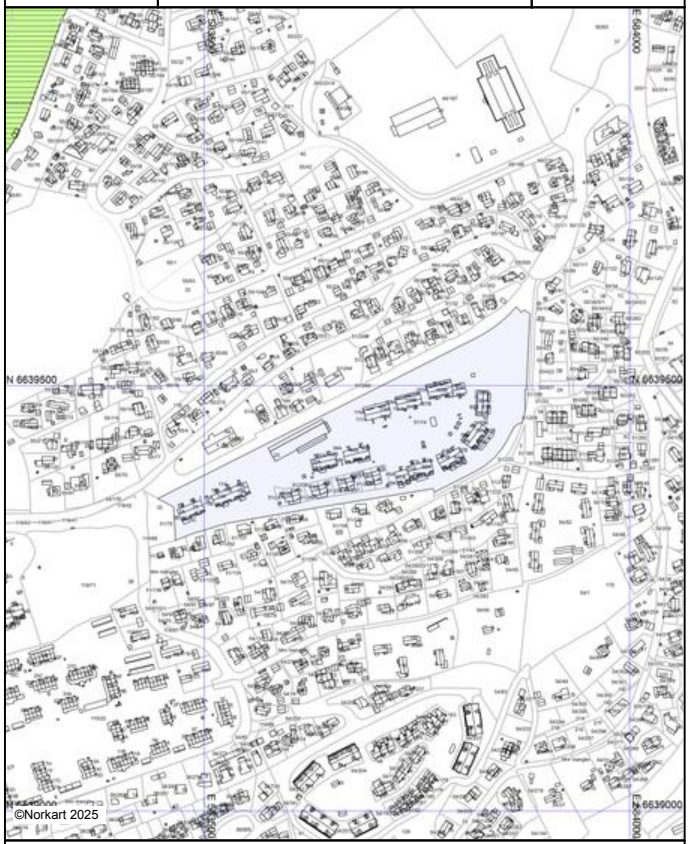
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 51/14/0/10
Adresse: Juterudåsen 109B
Utskriftsdato: 16.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

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

Utskriftsdato: 16.05.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 51/14		
Utskriftsdato	16.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 16.05.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 196 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 42 522 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1975001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1975001)

Navn	GRANÅSEN/VÅGEBYTOPPEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8832/1975001.pdf
Delarealer	**Delareal** 496 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 001 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 3 164 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 6 187 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 2 317 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 30 541 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3

Id	1982014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1982014)
Navn	JUTERUDDALEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8927/1982014.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Kjørevei

Utskriftsdato: 16.05.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
SPX2669497	52284	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1216
13052711	64734	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1312
13053767	87783	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2857
13052807	9323	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3005
1574879	87332	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3221
49317214	18242	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3595

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.05.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Juterudåsen 109B, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	447 476,66 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	515 389,06 kr
Vann	362 283,69 kr
Sum	**1 325 404,41 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2024	-1211 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-31 864,48 kr	-360 244,56 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-1211 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-39 357,47 kr	-444 957,55 kr
Forbruk vann 2024	3595 m3	26,31 kr	1/1	0 %	94 593,44 kr	400 107,88 kr
Forbruk avløp 2024	3595 m3	32,50 kr	1/1	0 %	116 837,50 kr	494 195,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	132 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	639 597,76 kr	213 199,25 kr
Forskudd vann 2025	15975 m3	30,26 kr	1/1	0 %	483 443,42 kr	161 147,80 kr
Forskudd avløp 2025	15975 m3	35,26 kr	1/1	0 %	563 318,43 kr	187 772,80 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**1 826 960,60 kr**	**651 351,30 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 14, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Juterudåsen 109 B, gatenr 2226	**Grunnkrets:**	1611	Slependen-Tanum 11
(fra bruksenhet)	1341 Slependen	**Valgkrets:**	12	Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.12.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/132
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	44 718,9 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/51/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/51/14/0/1	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/2	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/3	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/4	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/5	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/6	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/7	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/8	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/9	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/10	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/11	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/12	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/13	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/14	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/15	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/16	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/17	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/18	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/19	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/20	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/21	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/22	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/23	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/24	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/25	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/26	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/27	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/28	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/29	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/30	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/31	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/32	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/33	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/34	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/35	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/36	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/37	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/38	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/39	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/40	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/41	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/42	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/43	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/44	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/45	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/46	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/47	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/48	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/49	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/50	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/51	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/52	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/53	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/54	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/55	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/56	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/57	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/58	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/59	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/60	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/61	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/62	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/63	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/64	0,0

Mottaker	3201/51/14/0/65	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/66	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/67	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/68	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/69	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/70	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/71	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/72	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/73	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/74	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/75	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/76	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/77	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/78	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/79	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/80	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/81	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/82	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/83	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/84	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/85	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/86	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/87	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/88	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/89	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/90	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/91	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/92	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/93	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/94	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/95	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/96	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/97	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/98	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/99	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/100	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/101	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/102	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/103	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/104	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/105	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/106	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/107	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/108	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/109	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/110	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/111	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/112	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/113	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/114	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/115	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/116	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/117	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/118	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/119	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/120	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/121	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/122	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/123	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/124	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/125	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/126	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/127	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/128	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/129	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/130	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/131	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/132	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/51/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/51/14/0/1	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/2	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/3	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/4	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/5	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/6	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/7	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/8	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/9	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/10	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/11	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/12	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/13	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/14	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/15	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/16	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/17	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/18	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/19	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/20	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/21	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/22	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/23	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/24	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/25	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/26	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/27	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/28	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/29	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/30	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/31	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/32	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/33	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/34	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/35	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/36	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/37	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/38	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/39	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/40	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/41	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/42	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/43	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/44	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/45	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/46	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/47	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/48	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/49	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/50	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/51	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/52	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/53	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/54	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/55	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/56	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/57	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/58	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/59	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/60	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/61	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/62	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/63	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/64	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/65	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/66	0,0

Mottaker	3201/51/14/0/67	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/68	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/69	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/70	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/71	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/72	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/73	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/74	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/75	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/76	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/77	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/78	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/79	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/80	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/81	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/82	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/83	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/84	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/85	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/86	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/87	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/88	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/89	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/90	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/91	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/92	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/93	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/94	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/95	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/96	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/97	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/98	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/99	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/100	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/101	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/102	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/103	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/104	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/105	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/106	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/107	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/108	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/109	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/110	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/111	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/112	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/113	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/114	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/115	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/116	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/117	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/118	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/119	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/120	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/121	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/122	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/123	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/124	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/125	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/126	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/127	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/128	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/129	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/130	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/131	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/132	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Juterudåsen 109 B	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	832,0	Igangset.till.:	15.12.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	832,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.11.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	3366243			Antall etasjer:	3

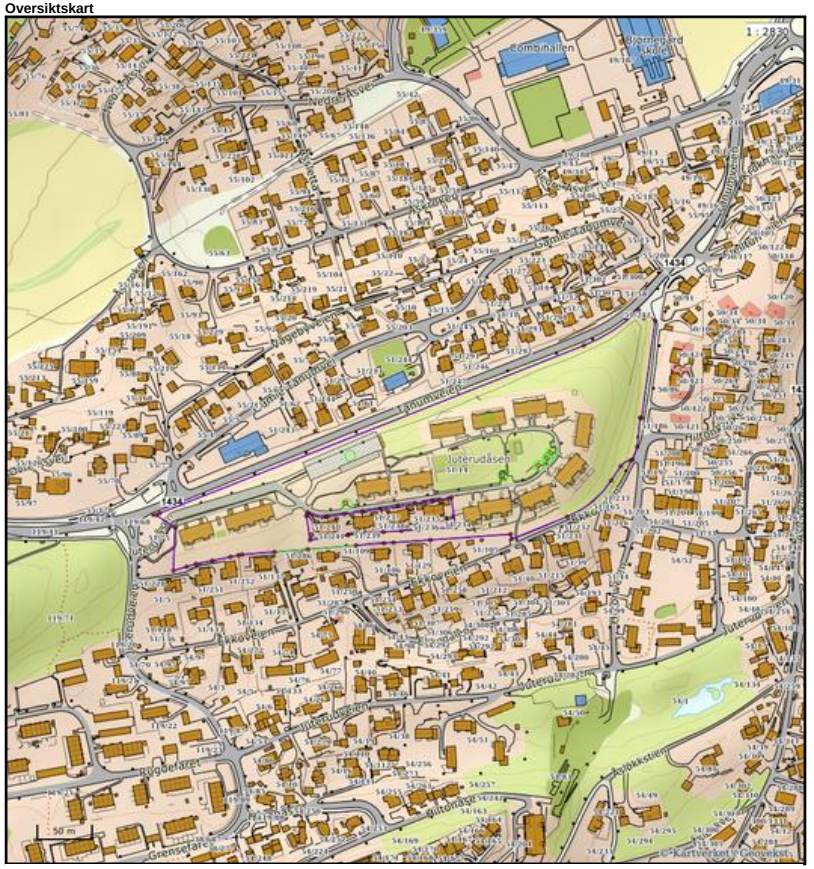
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			252,0		252,0				
H02	4		298,0		298,0				
H03	4		282,0		282,0				

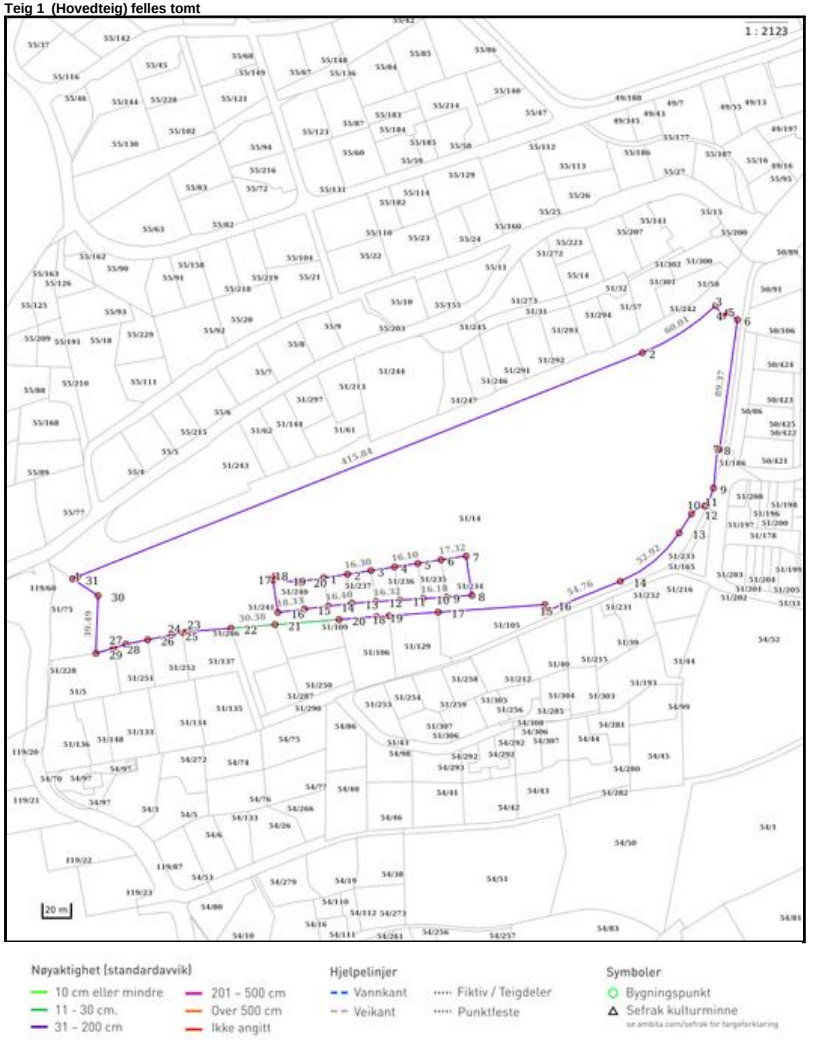
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 44 718,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 369,15	583 448,69	415,84m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 556,49	583 819,94	60,01m	Terrengmålt	36	-155,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 593,11	583 867,02	8,74m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 586,36	583 872,57	4,60m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 589,29	583 876,12	8,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 584,82	583 882,77	89,37m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 495,55	583 878,61	1,57m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 495,56	583 877,04	26,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 468,76	583 876,92	12,37m	Terrengmålt	36	250,56	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 456,78	583 873,82	2,05m	Terrengmålt	36	5,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 639 456,10	583 871,90	10,97m	Terrengmålt	36	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 449,86	583 863,34	15,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 639 436,20	583 856,16	52,92m	Terrengmålt	36	85,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 639 399,59	583 819,10	54,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 639 374,70	583 770,32	4,47m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 639 379,02	583 769,18	73,31m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 639 367,29	583 696,81	33,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 639 361,78	583 663,43	8,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 639 360,56	583 654,93	25,80m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 639 356,14	583 629,51	43,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 639 348,71	583 586,25	30,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 639 343,57	583 556,31	29,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 639 338,44	583 526,87	3,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 639 337,53	583 523,75	7,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 639 335,43	583 516,49	16,93m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 639 330,54	583 500,28	15,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 639 326,19	583 485,81	8,89m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 639 322,84	583 477,58	12,63m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 639 318,08	583 465,88	39,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 639 357,51	583 463,73	20,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 639 367,29	583 445,33	3,84m	Terrengmålt	36	50,24	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 383,59	583 616,66	16,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 387,52	583 632,54	16,30m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 391,43	583 648,36	16,32m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 395,35	583 664,20	16,10m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 399,22	583 679,83	16,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 403,08	583 695,47	17,32m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 407,25	583 712,28	27,19m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 380,84	583 718,76	17,38m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 378,14	583 701,59	16,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 375,62	583 685,61	16,15m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 639 373,12	583 669,65	16,32m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 370,58	583 653,53	16,33m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 639 368,04	583 637,40	16,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 639 364,58	583 621,37	16,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

15	6 639 361,10	583 605,34	18,33m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 639 357,23	583 587,42	22,28m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 639 378,87	583 582,10	3,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 639 381,77	583 583,21	17,47m	Terrengmålt	36	-23,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 639 379,50	583 600,11	0,69m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 639 379,67	583 600,78	16,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[1] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0021/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Juterudåsen 109B 1341 SLEPENDEN

Betegnelse: Gnr 51, bnr 14, snr 10 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no