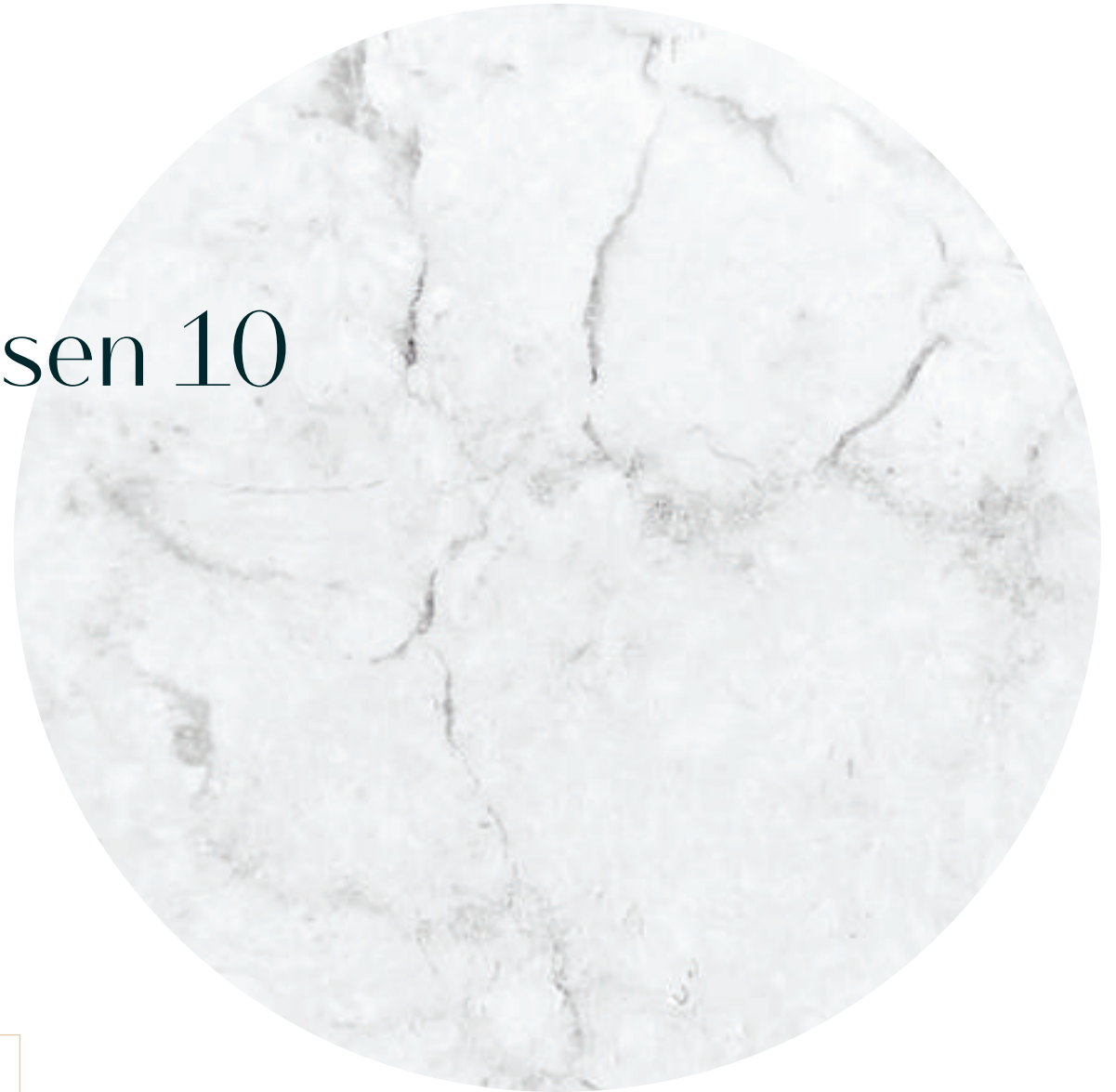


Sleiverudåsen 10



Velkommen til

Sleiverudåsen 10



Salgsoppgaven produsert 4. mars 2025

BÆRUMS VERK

Lekker og gjennomgående 4-roms leilighet med solrik balkong | Høy standard fra 2021 | Garasjeplass | 3 sov og 2 bad

Prisantydning	6 650 000,-
Fellesgjeld	148 198,-
Omkostninger	171 300,-
Totalpris	6 969 498,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 119,-
BRA-i	115 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988

Megler	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no

Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Seilverudåsen 10!

En delikat, gjennomgående og lekker 4-roms leilighet i byggets 2. etasje med en solrik balkong. Boligen ligger i et meget attraktivt, rolig og barnevennlig boligområde på Bærums Verk. Leiligheten har en gjennomgående høy standard og ble i 2021 pusset opp med b.la 2 nye bad, vaskerom nye overflater i stue, soverom og kjøkken og sikringsskap. I 2023 så byttet sameie ut alle vinduer og balkongdører. Her har du muligheten til sikre deg en meget attraktiv og lekker leilighet med meg god intern beliggenhet.

Høydepunkter:

- Oppvarmet garasjeplass
- 3 gode soverom
- Varme i de fleste gulv
- 2 bad og vaskerom fra 2021
- Vinduer og balkongdør fra 2023
- Kjøkken fra 2017, hvitevarer 2018/19, induksjons topp 2021
- Attraktiv, rolig og veletablert boligområde

Arealer og innhold

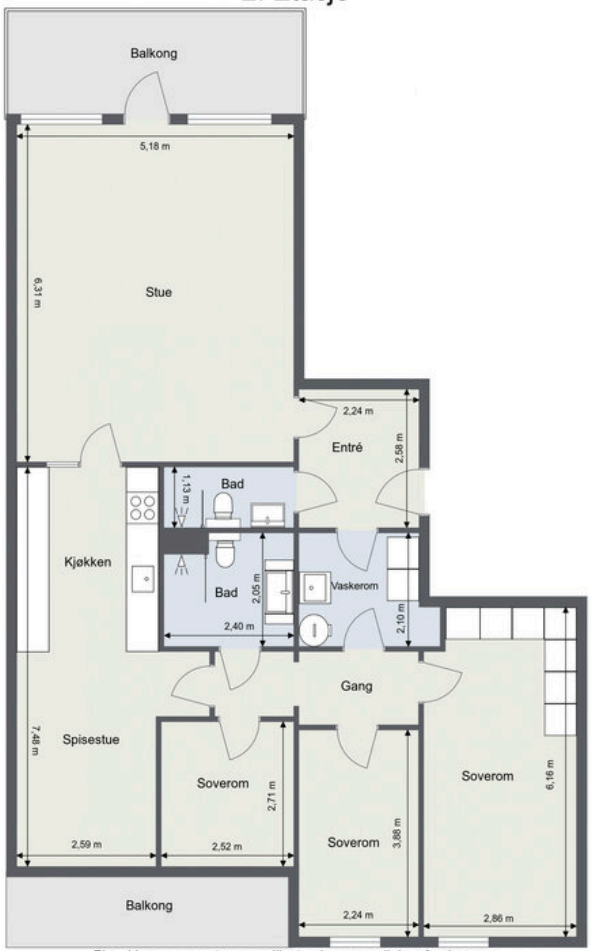
BRA-i:	115 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Sleiverudåsen 10
2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Innhold og standard

Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.

I tillegg medfølger det en bod i kjeller på ca. 4m^2 - nr. 48.





























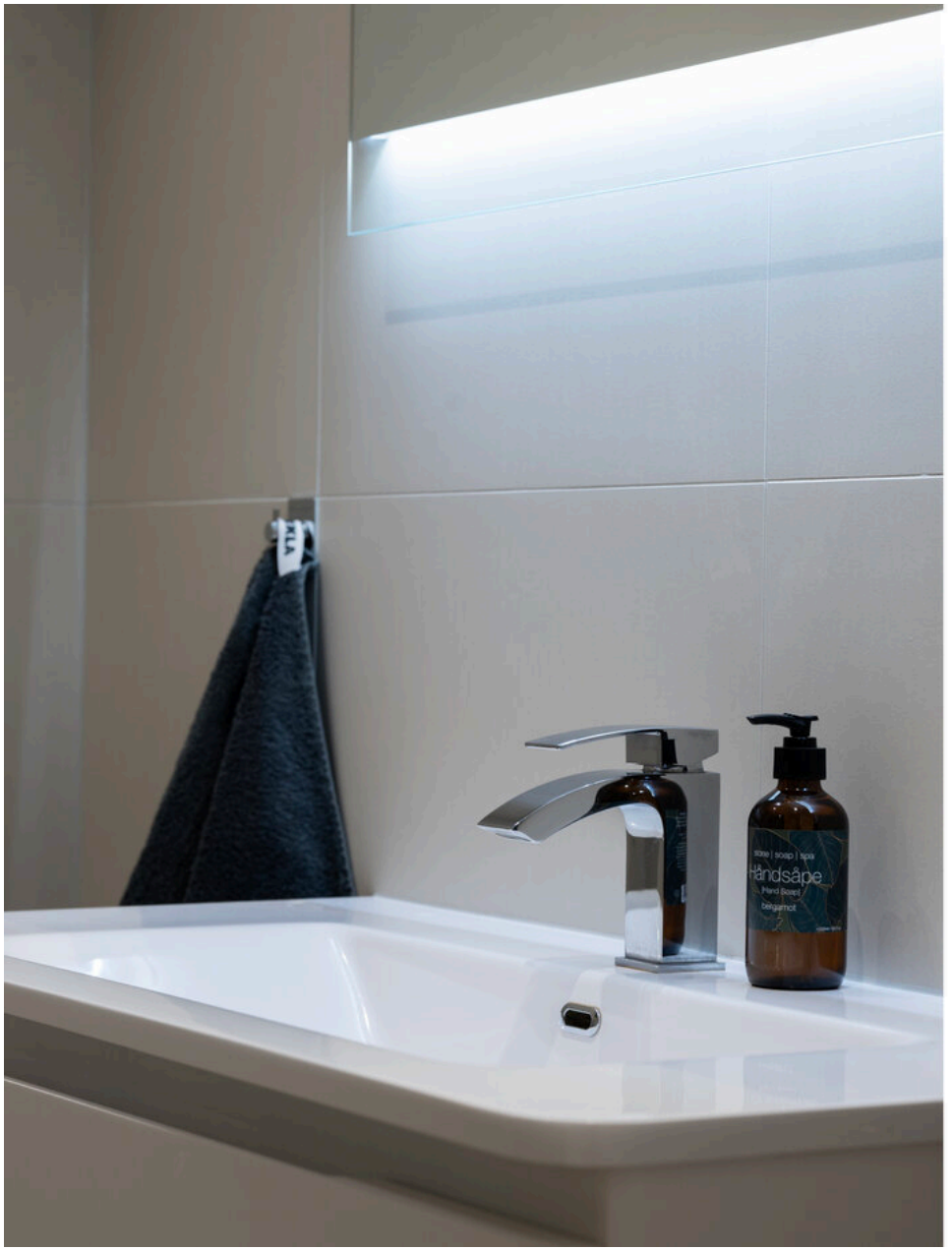







PUSHWAGNER




Håndsåpe
bergamot








10








Sleiverudåsen
#



Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og hyggelig beliggenhet i rolige omgivelser på Sleiverud/Bærums Verk. Her bor du side om side med gode naboer hvor barna kan leke trygt. For den aktive småbarnsfamilien er det et rikt aktivitetstilbud - rett utenfor døren! Friområder og stor lekeplass rett nedenfor sameiet!

Fra boligen er det flott terreng hvor man kan gå turer sammen. Dette kombinert med at boligen ligger i 2.etasje gjør at denne er perfekt for de eldre, som vil ha enkel adkomst til og fra leiligheten. Det er kort vei inn i marka med tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Eineåsen skianlegg er et fint aktivitetssenter i nærområdet. Kort gangavstand til Gullhaug barneskole.

Gåavstand til Bærums Verk handelssenter. Et historisk og vakkert område med fossen, skulpturpark og mange interessante håndverksbedrifter i de gamle tømmerstuene. Det er en artig sammensetning av spisesteder som: Baker Hansen, Melboden, Pannekakehuset og Vertshuset. I julen forvandles området til noe helt unikt som må oppleves. Handelsstedet Bærums Verk oser av idyll året rundt.

Et godt utvalg av butikker og servicetilbud på Bærums Verk med blant annet Meny, Rema 1000, apotek, sport, bokhandel, frisører, klær, interiør og spesialforretninger. Ønsker man et bredere tilbud er det kun 12 minutter med bil til Sandvika storsenter, eller Bekkestua sentrum.

Flotte turmuligheter til fots, ski og sykkel i og fra nærområdet. Bærums marka og Lommedalen kan by på en mengde fritidsaktiviteter som bl.a. slalåmbakker (kort vei til bl.a. Kolsåsbakken), ridesenter, idrettshaller, golfbaner og Burudvann med bademuligheter.

3 min. gange til bussholdeplass med forbindelse til Oslo hvert 15 min. Det går ekspressbusser morgen/ettrmiddag. Kollektivknutepunktet Bærums Verk (Triangele) har ruter til og fra Sandvika og videre innover i Lommedalen. Det går også nattbusser til og fra Oslo (buss 150)

Informasjon

Sleiverudåsen 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0083/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95, bnr 146, snr 48 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Heidi Svendsen

Kjøpesum og omkostninger
6 650 000,- (Prisantydning)
148 198,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 798 198,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 950,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 969 498,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 982 198,- (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
1988

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

2. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom (bod 48) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.

Innhold

Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.

I tillegg medfølger det en bod i kjeller på ca. 4m² - nr. 48.

Standard

- Entré -
Velkommen inn til en lys og romslig entré med god plass til å henge og sette fra seg yttertøy. Det er lagt 1-stavs laminat i entreen med varmefolie.

- Stue -
Luftig og lys stue med store vindusoverflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen er malt i delikate fager og det er lagt 1-stavs laminat med varmefolie under. I stuen er det god plass til sofagruppe, tv-benk og annet ønsket møblement. Fra stuen er det adkomst til en lekker og solrik balkong på ca. 12 m². Her det god plass til utemøblement og grill.

- Kjøkken -
Lekkert kjøkken fra 2017 med god plass til et stort spisebord. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer fra 2017/18/21 som består av stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. På gulvet er det lagt 1-stavs laminat med varmefolie. Utgang fra kjøkkenet til 5m² balkong.

- Soverom -
Leiligheten har 3 gode soverom. På hovedsoverommet er det en installert en romslig garderobe samt god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverom nr. 2 og 3 har god plass til seng, nattbord garderobe. De passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

- Bad -
Lekkert og delikat bad fra 2021 med adkomst fra soveromsavdeling. Badet har flislagt vegger og gulv med varmekabler samt malt tak med innfelte downlights. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

- Bad nr. 2-
Stilrent og lekkert bad fra 2021 med adkomst fra entreen. Badet har flislagt vegger og gulv med varmekabler samt malt tak med innfelte downlights. Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

- Vaskerom -

Praktisk og romslig vaskerommet fra 2021. Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler og malte vegger og tak samt innfelt downlights. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel samt installert en praktisk utslagsvask.

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. oktober 2021

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: 90885758
- Forsikret i: Gjensidige forsikring

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: Erlend Kleiven A/S Tømrerfirma Totalrenovert 2 bad + vaskerom. I perioden oktober til 1 desember 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandvika Rørservice A/S Erlend Kleiven A/S Tømrerfirma Totalrenovert 2 bad + vaskerom. i perioden oktober til 1 desember 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Erlend Kleven AS Tømrerfirma Sandvika rørservice AS Bærum eltek AS Totalrenovering av 2 bad + vaskerom. Perioden okt til 1/12-2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum eltek AS Alt av elektrisk arbeid. I perioden oktober til 1/12-2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 12/1-2022. Ingen avik. Elvia. Reilers Elsikkerhet AS.

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

- Nei
- Eventuell kommentar: Ved behov, kontakt styret i Sleiverudåsen boligsameie

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: 2024: Det har blitt gjennomført vedlikehold-spyling av avløp/grenrør i alle seksjoner samt kontroll og rens av ventilasjonsanlegget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble gjennomført i perioden 8nov 2021 til 8 februar 2022. Kontakt styret / Sleiverud åsen boligsameie

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
- Eventuell kommentar: Total renovert før innflytting 1.12.2021

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
- Eventuell kommentar: Skiftet vinduer + ballkong dører i 2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp av bolig. Salgsoppgave fra tidligere eier 2021

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Ja
- Beskriv: Økning i husleie 1.1.2025. Er varslet mulig økning fra og med 2026. Kontakt Styret i Sleiverud åsen boligsameie v /Alexander Haug

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

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

Utvendig:
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig beslått med lettmetall.
- Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

- Balkongdører er utvendig beslått med lettmetall.
- Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
- Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra Kjøkken.

Innvendig:
- Overflater gulv med laminat.
- Overflater vegger med glatte malte flater.
- Overflater himling med glatte malte flater. Innfelte downlights i flere rom.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
- Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
- Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong
- Innvendig, overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Bad, overflater vegger og himling
- Kjøkken, overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin,
- Kjøleskap
- Fryser

Selger tar med følgende:
Stue:
Bolia vegg monterte Case bokser + liten Bolia hylle (kan kjøpes), Vegg feste til tv (kan kjøpes) og Tv.

Kjøkken:
Sort lampe, veggteppe og Bolia vegghylle

Entre:
Speil +klesoppheng

Soverom 1:
Klesoppheng i tre

Soverom 2:
Klesoppheng hvit

Vaskerom:
Klesoppheng sort, vaskemaskin og tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie i stue og kjøkken
- Varmekabler på begge badene og vaskerommet

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. 13,333 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 119,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer følgende: kommunale avgifter, felles

forsikring, styrehonorar, drift og vedlikehold, TV og internett, forretningsførsel, etc...

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 784 237,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 136 947,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sleiverud Boligsameie, orgnr. 976617347

Om sameiet

På høyden vest for Lommedalsveien ligger et barnevennlige og veletablerte boligområde, med historiske Bærums Verk som nærmeste nabo.

Navnet Sleiverud har sameie fått fra husmannsplassen under Eine gård. Her har det bodd folk siden slutten av 1700 tallet, mange har hatt sitt daglige virke nede på det gamle jernverket "Bærums Verket". Her har man alt vi trenger og mye mer!

Det gamle gårdshuset "Sleiverud" ligger fortsatt på vei til barnehage med samme navn. Sleiverud inngår som en del av boligområdet Bærums Verk med til sammen over 2000 boliger.

I 1986 ble hele området rundt Sleiverud bygget ut med boliger. I forbindelse med boligutstillingen «Bygg for fremtiden» i 1987 ble det oppført ca. 70 boliger og tre kommunale bygg og anlegg, bygd på grunnlag av fire forskjellige prosjektkonkurranser blant landets arkitekter, entreprenører og typehus-produsenter.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 148 198,- pr. 19.02.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208068539
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 18 288 937,00
Innfrielsesdato: 30.04.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 16 506,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Mindre arbeider som tilkommer den enkelte oppgang kan organiseres av oppgangen selv som intern dugnad. Dette skal allikevel meddeles styret for godkjennelse først. Sameiet støtter utgifter til maling og tilhørende utstyr.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Forøvrig vises til kommunale båndtvangsregler for hund, samt regler for husdyrhold i «Lov om Dyrevelferd, LOV-2009-06-19-97».

Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.
- Lufting av dyr må skje under kontroll. Dette skal ikke foregå i gårdsrommet og ei heller på takterrasser.
- Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.
- Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart.
- Dyreeiere må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting, og at eventuell tilgrising av fellesarealer rengjøres.
- Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90885758

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 21 259 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på ca. 21 259,50 m².

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og hyggelig beliggenhet i rolige omgivelser på Sleiverud/Bærums Verk. Her bor du side om side med gode naboer hvor barna kan leke trygt. For den aktive småbarnsfamilien er det et rikt aktivitetstilbud - rett utenfor døren! Friområder og stor lekeplass rett nedenfor sameiet!

Fra boligen er det flott terreng hvor man kan gå turer sammen. Dette kombinert med at boligen ligger i 2.etasje gjør at denne er perfekt for de eldre, som vil ha enkel adkomst til og fra leiligheten. Det er kort vei inn i marka med tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Eineåsen skianlegg er et fint aktivitetssenter i nærområdet. Kort gangavstand til Gullhaug barneskole.

Gåavstand til Bærums Verk handelssenter. Et historisk og vakkert område med fossen, skulpturpark og mange interessante håndverksbedrifter i de gamle tømmerstuene. Det er en artig sammensetning av spisesteder som: Baker Hansen, Melboden, Pannekakehuset og Vertshuset. I julen forvandles området til noe helt unikt som må oppleves. Handelsstedet Bærums Verk oser av idyll året rundt.

Et godt utvalg av butikker og servicetilbud på Bærums Verk med blant annet Meny, Rema 1000, apotek, sport, bokhandel, frisører, klær, interiør og spesialforretninger. Ønsker man et bredere tilbud er det kun 12 minutter med bil til Sandvika storsenter, eller Bekkestua sentrum.

Flotte turmuligheter til fots, ski og sykkel i og fra nærområdet. Bærums marka og Lommedalen kan by på en mengde fritidsaktiviteter som bl.a. slalåmbakker (kort vei til bl.a. Kolsåsbakken), ridesenter, idrettshaller, golfbaner og Burudvann med bademuligheter.

3 min. gange til bussholdeplass med forbindelse til Oslo hvert 15 min. Det går ekspressbusser morgen/ettrmiddag. Kollektivknutepunktet Bærums Verk (Triangele) har ruter til og fra Sandvika og videre innover i Lommedalen. Det går også nattbusser til og fra Oslo (buss 150)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Blokk datert 14.11.1988
- Endring av brannskille datert 21.01.2025.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/95/146/48:
18.08.1986 - Dokumentnr: 24282 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1988 - Dokumentnr: 13498 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

22.03.1990 - Dokumentnr: 10099 - Erklæring/avtale
Målebrev .
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2023 - Dokumentnr: 1274267 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2023 - Dokumentnr: 1274267 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 244606 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.08.1986 - Dokumentnr: 24282 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/13445
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 131 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.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 153 918,- 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 5. mars 2025

Megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sleiverudåsen 10

Sleiverudåsen 10

Nabolaget Skarva/Sleiverud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullhaug skole (1-7 kl.)	261 elever, 14 klasser	13 min / 1 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.)	438 elever, 19 klasser	26 min / 1.9 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10...	498 elever, 36 klasser	13 min / 0.9 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	259 elever, 18 klasser	15 min / 1 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	8 min / 5.3 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	8 min / 5.5 km

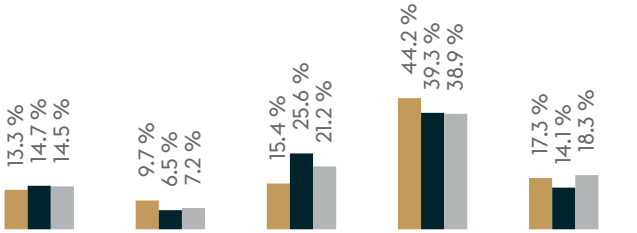
Offentlig transport

Sleiverudåsen	Linje 150, 150E	2 min / 0.2 km
Kolsås	Linje 3	6 min / 4.6 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min / 9.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min / 23.3 km
Oslo Gardermoen		59 min

Barnehager

Sleiverud barnehage (1-5 år)	45 barn	3 min / 0.2 km
Grindaberget barnehage (1-5 år...	53 barn	10 min / 0.8 km
Skarva barnehage (1-5 år)	18 barn	14 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarva/Sleiverud	1 237	522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ormekollen balløkke	7 min
Nedre Toppenhaug nærmiljøanleg...	11 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	9 min
Spenst Lommedalen	3 min

«Gåavstand til nærsenter og kafe. Hyggelige barnefamilier i området. Lett å komme seg rundt med buss.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Leilighet i boligblokk
Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
BÆRUM kommune
gnr. 95, bnr. 146, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 Rapportdato: 03.03.2025 Oppdragsnr.: 12901-1645 Referansenummer: PH1397

Autorisert foretak: TEK-Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Lasse Jensen Vår ref: Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95 - Bnr 146
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 føren 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

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Entré, 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang og 3 soverom. Utgang fra stue og kjøkken til balkong.

Boligen er i normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig beslått med lettmetall.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdører er utvendig beslått med lettmetall.
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra Kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med laminat.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater. Innfelte downlights i flere rom.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 2021.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad (lite)
Badet er fra 2021.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom
Vaskerommet er fra 2021.
Veggene har malte plater. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har utslagsvask, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2017.
2018/2019: Ny stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

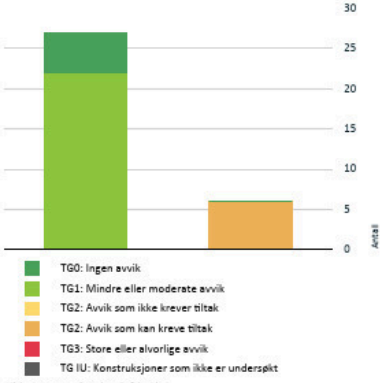
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.
Mye tyder på at det tidligere var bod på soverommet som krever bruksendring.

Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95 - Bnr 146
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-løgs glass. Utvendig beslått med lettmetall.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdører er utvendig beslått med lettmetall.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Rekkverkshøyde målt til 0,95 meter.

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra Kjøkken.
Rekkverkshøyde målt til 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Det er registrert bom (hulrom under) i fliser samt enkelte sprekte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

"Bom" i fliser utvendig fører til frostsprenging mellom underlag/flissjikt og fliser vil løsne i stadig økende grad.
Det må forventes utskifting av fliser nær fremtid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med laminat.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater. Innfelte downlights i flere rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det "knepper" i skjøter på laminaten på enkelte tider av året iflg eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsaken er ikke kjent, men er ikke uvanlig at dette kan skje, avhengig av type gulv, årstid og luftfuktighet/temperatur.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95 - Bnr 146
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 11 mm innenfor 2 meter på kjøkken.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm gjennom hele rommet på kjøkken.

Dert må forventes skjevheter i flere rom.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger: Faktura

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Noe avflassing på i nedre del på gerikt (dørlist) mot dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Gerikten bør overmales for beskyttelse mot fuktskader da den står i utsatt område.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (beskrivelser).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Vær klar over at vannet spruter over vasken ved full styrke fra kranen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg/bunnsvill mot dusjen fra kjøkken.

2. ETASJE > BAD (LITE)

Generell

Badet er fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger: Faktura

2. ETASJE > BAD (LITE)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD (LITE)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD (LITE)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er støpt sluk og smøremembran med dokumentert utførelse (beskrivelser).

2. ETASJE > BAD (LITE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD (LITE)

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95 - Bnr 146
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (LITE)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg/bunnsvill mot dusjen fra kjøkken.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger: Faktura

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er støpt sluk og smøremembran med dokumentert utførelse (beskrivelser).

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i Nedre del av vegg ved utslagsvask/sluk.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning er fra 2017. 2018/2019: Stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke opplyst at skjulte avløpsrør ble skiftet når våtrommene ble oppgradert. Skjulte avløpsrør må derfor forventes å være fra byggeår.

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

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95 - Bnr 146
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Fremvist avsluttet tilsyn fra 2022.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Bygget om sikringsskap og vesentlige utskiftinger ifm. oppussing i 2021.

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

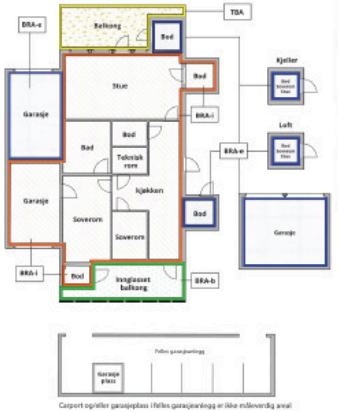
Hva er måleverdig areal?

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.

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

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 brannceller 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.

Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95 - Bnr 146
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	115			115	16
Kjeller		4		4	
SUM	**115**	**4**			**16**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Bad (lite), Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod 48) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.
Mye tyder på at det tidligere var bod på soverommet som krever bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vesentlig oppgradert siden 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Leilighet i boligblokk	115	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Jan Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	95	146		48	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sleiverudåsen 10

Hjemmelshaver
Svendsen Heidi

Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95 - Bnr 146
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2025		Gjennomgått		Nei
Elvia	12.01.2022	Avsluttet el-tilsyn	Gjennomgått		Nei
E Kleiven AS	30.11.2021	Faktura (flere): - Oppussing av våtrom mm.	Gjennomgått		Nei
Johnny Sundnes js oppussing	07.12.2021	Faktura: - Malerarbeid	Gjennomgått		Nei
Bærum Eltek AS	28.11.2021	Samsvarserklæring: - Div elektrisk ifm oppussing.	Gjennomgått		Nei
Guriby AS	19.10.2021	Samsvarserklæring: - Oppgradert sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 brannmessige 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 95 - Bnr 146
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/PH1397

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svendsen, Heidi	9578-5999-4-1707698	2025-02-23 13:59:49

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
23. feb. 2025

Oppdragsnummer
56-0083/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Heidi Svendsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

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: 90885758
Forsikret i: Gjensidige forsikring

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: Erlend Kleiven A/S Tømrerfirma Totalrenovert 2 bad + vaskerom. I perioden oktober til 1 desember 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandvika Rørservice A/S Erlend Kleiven A/S Tømrerfirma Totalrenovert 2 bad + vaskerom. i perioden oktober til 1 desember 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Erlend Kleven AS Tømrerfirma Sandvika rørservice AS Bærum eltek AS Totalrenovering av 2 bad + vaskerom. Perioden okt til 1/12-2021.

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

Eventuell kommentar: Sleiverudåsen boligsameie v/styret

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

Eventuell kommentar: Sleiverudåsen boligsameie v/styret

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum eltek AS Alt av elektrisk arbeid. I perioden oktober til 1/12-2021.

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

Når ble kontrollen utført? 12/1-2022. Ingen avik. Elvia. Reilers Elsikkerhet AS.

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

Eventuell kommentar: Ved behov, kontakt styret i Sleiverudåsen boligsameie

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

Eventuell kommentar: Sleiverudåsen boligsameie v/styret

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

Eventuell kommentar: Sleiverudåsen boligsameie.

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

Eventuell kommentar: Kommunalt.

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

Beskriv: 2024: Det har blitt gjennomført vedlikehold-spyling av avløp/grenrør i alle seksjoner samt kontroll og rens av ventilasjonsanlegget.

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

Eventuell kommentar: Sleiverudåsen boligsameie.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble gjennomført i perioden 8nov 2021 til 8 februar 2022. Kontakt styret / Sleiverud åsen boligsameie

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

Eventuell kommentar: Total renovert før innflytting 1.12.2021

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

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

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

Eventuell kommentar: Skiftet vinduer + ballkong dører i 2023

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

Eventuell kommentar: Sleiverud boligsameie v/ Styret

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp av bolig. Salgsoppgave fra tidligere eier 2021

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Økning i husleie 1.1.2025. Er varslet mulig økning fra og med 2026. Kontakt Styret i Sleiverud åsen boligsameie v /Alexander Haug

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0083/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svendsen, Heidi	2025-02-23

Identifikasjon

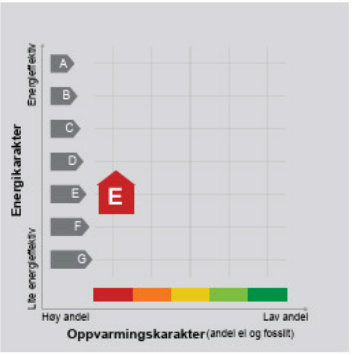
bankID Svendsen, Heidi

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sleiverudåsen 10
Postnummer	1354
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6680151
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-81988
Dato	19.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNEA TANGEN HALVORSEN



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

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	1986
Bygningsmateriale:	
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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.

Pliktene 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.

VEDTEKTER

for

Sleiverud Boligsameie, org. Nr 976 617 347

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 18. mars 2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 04.04.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sleiverud Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.08.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 131 boligseksjoner på eiendommen gnr. 95, bnr. 146, i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes skriftlig av sameiet ved styret. Seksjonseier må melde fra til styret om leieforhold.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.
Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) ***Enerett til bruk***
Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget.

Eneretten gjelder i 30 år fra og med 01.01.2018 fram til 2048 (maksimalt 30 år).

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

(9) **Utvidet bruksrett av utearealet for leilighetene i 1. etasje**
Sameiermøtet ga i 1988 midlertidig tillatelse til leilighetene i 1. etasje til å benytte inntil 2 meter ut over terrassearealet på stuesiden. Arealet kan avgrenses på sidene med beplantning i form av busker, maks høyde 1 meter.
Sameiet skal ha fri tilgang til arealet i forbindelse med vedlikehold o.l. og er ikke ansvarlig for skade som herved påføres.
Vedlikeholdsplikten for dette utearealet påhviler de sameierene som disponerer arealet.
(10) **Avtale mellom Sleiverud Boligsameie og seksjonseiere som har montert takvindu**
Seksjonssameiere som iht avtale har fått tillatelse til å installere takvindu for egen regning og risiko, plikter å vedlikeholde takvindu og de tilstøtende fellesarealer, likeledes forestå og bekoste utskifting av vindu om nødvendig. Vedlikeholdet skal omfatte alt vedlikehold av de tilstøtende fellesarealer, så som bygning m.v., ved alle skader som følge av vinduet eller installeringen av dette, f.eks. vann- og fuktskader eller sprekk- og setningsdannelser.
Forpliktelse iht. 1. ledd og inngåtte avtaler følger med ved alle fremtidige eierskifter.
Seksjonssameiere i seksjon 76 plikter iht avtale datert 12.03.2002 å forplikte seg iht foranstående 1. og 2. ledd.
Seksjonssameiere som får tillatelse til å installere takvindu, forplikter seg til å tinglyse avtalen/heftelsen for seksjonens regning.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet.

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

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-1 Sameiets/styrets ansvar og oppgaver, rammebetingelser for elbillading

(1) Sameiet og styret skal legge til rette for at alle eierseksjoner har lik rett og mulighet til lading. Det er ingen plikt å ha lader på sin tildelte p-plass, men en mulighet for den enkelte eierseksjon.

(2) Sameiet stiller hovedfordeling (sikringsskap med strømmåler for felleskapet) til disposisjon med maks 125A tilgjengelig før underfordeling. Hvor stor effekt som kan fordeles over hver plass justeres automatisk av ladesystemet og etter hvor mange ladere som til enhver tid er innkoplet.

(3) Styret/årsmøtet velger leverandør av ladeløsning og strømleverandør for administrasjon og fakturering av den enkelte ladestasjon.

(4) Styret kan kreve at ladere som ikke oppfyller kravene i vedtektene fjernes for eiers regning.

4-2 Den enkelte eierseksjon og sameiers plikter og rettigheter

(1) Alle ladere må være tilknyttet felles ladesystem. Dette for at alle eierseksjoner med installert lader skal ha lik rett, og mulighet til, samme effektuttak fra hovedfordeling som til enhver tid er tilgjengelig.

(2) Den enkelte eierseksjon må betale kostnad for fremføring av strøm og installasjon av lader på sin tildelte plass, sameiet vil stå som anleggseier da utstyret er montert på fellesareal og i sin helhet driftes av felleskapet.

(3) Den enkelte eierseksjon skal ved førstegangs installasjon innbetale 2000.- til avsatt konto som skal dekke fremtidige kostnader ved drift av ladenettverket. Beløpet indeks justeres etter behov av styret. Beløpet skal stå på sameiets konto før installasjon kan påbegynnes.

(4) Sameier plikter å benytte den type lader som styret, eller årsmøtet har besluttet for fellesskapet slik at den enkelte lader kan styres av felles system.

(5) Selve laderen (ladeboks) er den enkelte sameiers ansvar og eiendom. Sameier står fritt til å koble denne ned, overdra den til ny eier ved salg av seksjon, eller å omsette den.

(6) Demontering av lader krever at arbeidet utføres av autorisert installatør og at kurs ut til lader sikres forsvarlig og er berøringssikkert når lader er fjernet. Denne kostnad bæres av den enkelte eierseksjon.
(7) Den enkelte eierseksjon plikter å holde sitt ladesystem oppdatert til enhver tid gjeldene krav etter «Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg», herunder selve laderen, og fremføring av strøm fra fordeling.

(8) Eierseksjon må til enhver tid følge de retningslinjer laderleverandør gir for oppsett av lader i sitt skysystem og er pliktig til å holde kontoinformasjon oppdatert mot aktuell leverandør.

4-3 Kostnader

(1) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(2) Administrasjonskostnader for ladesystemet skal fordeles over alle som til enhver tid har installert lader og ikke det totale antall eierseksjoner.

(3) Fakturering av strømforbruk på den enkelte eierseksjon skal skje på en slik måte at strømforbruket på antall ladere samlet ikke påvirker sameiets likviditet eller økonomiske disposisjonsrett.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.
Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SLEIVERUD BOLIGSAMEIE- NYE

Vedtatt på sameiermøte 13.03.96 med endringer 11.03.03, 22.04.08 og 11.04.12.

Endret i sin helhet på årsmøte 5. mai 2022

1. FORMÅL OG OMFANG

1.1. Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. HENSYN TIL NABOER

2.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

2.2. Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00, inkludert lørdager. Ved særlig støyende arbeid, selv innenfor tillatte tidspunkter, skal tilstøtende leiligheter informeres om dette ved opplag i oppgang og Vibbo.

2.3. Helligdagsfreden skal overholdes. Dette gjelder alle søndager fra kl 00.00 til kl 24.00, samt påske-, pinse- og julaften.

3. OPPGANGSKONTAKT

Hvert husnummer velger en kontaktperson som styret kan kommunisere med. Kontaktpersonen utpekes for ett år av gangen og fungerer som «tillitsvalgt» for oppgangen.

4. GENERELL ORDEN

For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

5. FELLESAREALER

Felles uteområde, trappeoppgang, korridorer og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer. Pyntegjenstander det er enighet om i etasjen og som henges på veggen tillates. Ta en ny diskusjon når det kommer nye beboere.

5.1. Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

5.2. Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5.3. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

5.4. Fellesdører skal alltid være låst.

5.5. Beboere må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, sportsbod o.l. er låst og lyset slukket.

5.6. Trapperom

Barnevogner og trehjulssykler kan plasseres under trappen i den enkeltes oppgang. Men skal fjernes fort det ikke lenger er i bruk. Denne plassen skal ikke benyttes som ekstra lagringsplass for andre gjenstander.

5.7. Sykkelbod

Sykkelboden er ikke til oppbevaring av annet enn naturlig tilhørende, slik som; sykler, kjelker, sparkstøtting, akebrett, sparkesykkel og liknende. Alle har ansvar for sine ting; gammelt utstyr skal fjernes så fort det ikke er i bruk. Det er oppgangens ansvar å holde orden i sin sportsbod.

6. AVFALL

Søppel skal sorteres før det kastes. Restavfall skal i søppelrom lokalisert ved inngangen til hver oppgang. Det samme gjelder matavfall i egen beholder i samme søppelrom.

6.1. Papir, plast og tekstil skal i egne beholdere på parkeringsplassene. Dersom avfallsbeholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes.

6.2. Beboer plikter å henstille farlig avfall, lyspærer, batteri, elektronikk med mer samt glass/metall til gjenvinningsstasjonen på Shell, Isi eller liknende. Større gjenstander som møbler, hvitevarer, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene, eller utenfor kontainere eller avfallsbeholdere.

7. VEDLIKEHOLD

Mindre arbeider som tilkommer den enkelte oppgang kan organiseres av oppgangen selv som intern dugnad. Dette skal allikevel meddeles styret for godkjennelse først. Sameiet støtter utgifter til maling og tilhørende utstyr.

7.1. Vegetasjon

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd. Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Plener bør skånes den første tiden etter snøsmelting.

7.2. Fasadeendringer

Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige, eller innvendinger faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

7.2.1 Seksjonseier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/uteareraler, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

7.3 Antenner/parabol

Det er ikke anledning for den enkelte beboer til å sette opp separate antenner på balkonger og terrasser.

7.4. Innvendige konstruksjoner

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep, eller endringer, i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

7.5 Dispensasjoner
Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje i blokkene er fellesareal. Det er kun gitt dispensasjon til å behandle disse som private hager 1 m ut.

8 SKADE
All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

8.1 Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

8.2 Er skaden akutt plikter beboer å begrense skaden ved umiddelbar handling, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

8.3 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

9 BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER
Som en andelseier i et sameie er ansvarsfordelingen av mellom andels og fellesskap skapere enn,,....

9.1.Elektrisitet
- Alle er pålagt å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

9.2 Oppvarming
- Boligen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

9.3 Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget baserer seg på mekanisk avtrekksventilasjon, med kanaler ned i kjelleren, eller over taket. Friskluft tas inn gjennom ventiler i vinduene, i den enkelte leilighet, og suges inn til ventil på bad og kjøkken-ventilatoren. Avtrekket på badet er koblet til samme kanaler som ventilatoren på kjøkkenet.

- For at anlegget skal fungere, må friskluftsventilene i vinduene være åpne.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Filteret i avtrekksviften på bad må rengjøres regelmessig.
- Filteret og lamellene i kjøkkenventilatoren må rengjøres for fett og støv regelmessig. Motoren må til enhver tid må være på. Det er ikke tillatt å ta bort filteret, da dette vil medføre at fettet kommer inn i ventilasjonskanalen.
- Det er ikke tillatt å endre på anlegget ved f.eks. ved å installere vifter i avtrekkene på bad, eller erstatte til kjøkkenviften til en med motor. Dersom det ønskes ny kjøkkeninnredning, må kjøkkenvifte med tilsvarende funksjon velges - uten motor - med spjeld.
- Ventilasjonskanalene som befinner seg i den enkelte leilighet er den enkelte seksjonseiers ansvar å rengjøres ved faglærte håndverkere.

9.4 Skadedyr
Det skal straks meldes fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

9.5 Vann/avløp
Skal du være borte fra leiligheten i en lengre periode, skal du stenge hovedkranen til leiligheten (en for kaldtvann og en for varmtvann). Disse sitter som regel på kjøkkenet under vasken.

- Ikke la vannkraner stå og renne. Vi betaler vann og avløp etter målt forbruk.
- Pass spesielt på at toalett som lekker blir reparert.
- Gjør deg kjent med hvor stoppekranen til din leilighet er plassert.
- Du er pliktig til å holde vannlåsene åpne og kontrollere/rense dem en gang pr. år. Merk at det også kan være vannlås i avløpet fra vaskemaskinen.
- Ikke hell fett i avløpet. Det kan tette røret og gi vannskader i andre leiligheter.
- Ikke hell gips, sparkel, mørtel, avrettingsmasse og liknende i rørene av samme grunn.

9.6 Balkonger
Det oppfordres på det sterkeste å utvise hensyn ved røyking på balkonger da dette ofte er til sjenanses for naboer. Samarbeid med naboen om å finne frem til en løsning alle kan leve med.

- Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, f.eks. med hensyn til støy, risting av tepper
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Balkonger skal holdes fri for is og snø i vintermånedene for å unngå råteskader på treverket.

9.10 Kjellerbod
- Det må ikke henstilles mat i kjellerboder da dette tiltrekker rotter og mus.
- Det må heller ikke legges opp til elektrisitet for å koble til frysebokser ol.
- Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.
- Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

9.11 Ventilasjon i boder
Hver beboer plikter å sørge for fri tilgang til ventilasjonsanlegget, hvorpå ventiler ikke skal dekkes til av gjenstander.
For å unngå kondens i bodene må disse ikke fylles så det ikke er mulig å gå inn i boden.

10. Kjøring og parkering
- Alle er tildelt egen plass i garasje, hvorpå denne skal tas i bruk fremfor å bruke gjesteparkeringen. Biler tilknyttet sameiet skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser. Parkering utenfor anviste plasser i garasje er også forbudt.
- Kjøring og parkering på veiene foran husene er forbudt. Unntak fra denne regel er nødvendig varetransport, syketransport og transport av funksjonshemmede.

10.1 Orden i felles garasje
Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning. All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende. Alle må bidra med gangplass mellom bilene.

- MC og mopeder parkeres på garasjeplass eller på anvist sted. Sykler kan også parkers på privat garasjeplass.
- Private eiendeler som tillates oppbevart på egen biloppstillingsplass, omfatter kun ting som naturlig hører med til bil/mc, f.eks. sommer- og vinterhjul. Oppbevaring skal bare skje på egen plass og skal ikke være til fare eller sjenanse for fellesskapet.
- Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.
- Vis hensyn og hold fartsgrensen ved kjøring i garasjen

10.2 Ventilasjon i garasje
Hver beboer plikter å sørge for fri tilgang til ventilasjonsanlegget, hvorpå ventiler ikke skal dekkes til av gjenstander.

10.3 Gjesteparkering
Beboerne har plikt til å informere besøkende om å bruke gjesteparkeringsplass.
Avskiltede biler, campingvogner, varetilhengere og kjøretøyer som opptar mer enn en parkeringsplass og biler som ikke brukes jevnlig, tillates ikke hensatt på gjesteparkeringen, og vil taues bort uten varsel for eiers regning og risiko.

10.4 Drosje
Hvis man bestiller drosje, ber man drosjen vente ved innkjørsel.

11. Dyrehold
Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Forøvrig vises til kommunale båndtvangsregler for hund, samt regler for husdyrhold i «Lov om Dyrevelferd, LOV-2009-06-19-97».

Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

- Lufting av dyr må skje under kontroll. Dette skal ikke foregå i gårdsrommet og ei heller på takterrasser.
- Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.
- Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart.
- Dyreeiere må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting, og at eventuell tilgrising av fellesarealer rengjøres.
- Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

12 SIKKERHET

12.1 Grilling
Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det skal kun brukes små beholdere på maks 1 kg ved bruk av gass. Gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig og ikke lagres i kjeller eller bod. Ved bruk av elektrisk grill skal kun faglært installatør benyttes for riktig kontakt til bruk utendørs.

Det er totalforbud for bruk av åpen ild til grilling som bål, kule-grill med grillkull, engangsgriller og lignende. Dette gjelder også på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongen. Utvis hensyn, grilling skal ikke være til sjenanse for naboene.

12.2 Brannvernutstyr
- Alle er pliktige til å påse at det er minst ett brannslukningsapparat eller en tilkoblet brannslange i leiligheten. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
- Hver seksjon er pålagt å sørge for minimum 1 røykvarsler. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen og skiftes hvert tiende år.

12.3 Orden pålagt i brannforskrift
Det er krav om frie rømningsveier fra alle områder hvor folk oppholder seg. Det skal derfor ikke hensettes personlige eiendeler i noen fellesarealer. Frie rømningsveier innebærer at man skal kunne rømme i mørket (blinde) uten å snuble i eller støte mot diverse pynt, hensatte gjenstander etc.

- Alle må sette seg inn beredskapsplanen for boligsameiet.
- Rømningsveier skal ikke utnyttes til lek eller opphold. Dette gjelder også brannstigene.
- Brannforskriften tillater ikke at det oppbevares brennbar væske i leilighetene, fellesarealer eller på parkeringsplassen utover det forskriften definerer som tillatt.
- Alle dører mellom felles etasjegang og trappegang, samt mellom trappegang og garasje er branndører og skal være lukket. Det er ikke tillatt å sette disse dørene i åpen stilling.

13 UTLEIE AV LEILIGHET
Enhver ny leietaker skal meldes skriftlig til styret innen en uke etter innflytting.

13.1 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

13.2 Utleier plikter å overføre viktig informasjon om sameiet til deres leietager samt oppfordre denne til å registrere seg i Vibbo og på sameiets Facebook gruppe «Sleiverud boligsameie»

14 ANSVAR
Beboere er selv ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

15 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.
Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler

for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

16 KLAGER
Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

17 ENDRING AV REGLENE
Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med alminnelig 50% flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5674
Sleiverud Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Sleiverud Boligsameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5674

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Digitalt årsmøte med med fysisk informasjonsmøte 23 mai kl 1900
Årets årsmøte blir avhold digitalt da vi så langt ikke har mottatt noen spesielt kompliserte saker til behandling. Vi avholder allikevel informasjonsmøte i styrerommet kl 19:00 23 mai. Det fysiske møtet er ment som ren informasjon og vi åpner for å stille spørsmål beboere måtte ha. Avstemning på saker vil foregå 100% digitalt.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Styret ber årsmøtet om rett til å rekseksjonere styrerommet til ny eierseksjon
8. Varmepumpe montert i strid med vedtektene
9. Fjerning ev ett eller flere eldre furutrær mellom nr 2 og 4

Med vennlig hilsen,
Styret i Sleiverud Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Bendik Hoff Hjort OBOS (sameiets konsulent i Obos)

Forslag til vedtak
Bendik Hoff Hjort

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lena Saugen

Helle Lyng

Styrets innstilling
Lena Saugen

Helle Lyng

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Alexander Haug

Sleiverudåsen 24

Styremedlem

Knut Grønvik

Sleiverudåsen 26

Styremedlem

Helle Sandvik

Sleiverudåsen 12

Styremedlem

Lena Saugen

Sleiverudåsen 24

Styremedlem

Sunniva M Hustoft

Sleiverudåsen 12

Varamedlem

Trond Mjell

Sleiverudåsen 4

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sleiverud Boligsameie

Sameiet består av 131 seksjoner.

Sleiverud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976617347, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

95

146

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

· Det har vært avholdt jevnlige styremøter gjennom året med tidvis mye arbeid rundt prosjekter og da spesielt vinduer.

· Dør/vindu prosjektet ble gjennomført som det styret anser som et vellykket prosjekt.

· Det er ikke gjort noen store endringer i avtaler sameiet har med forskjellige tjenesteytere i 2023 men med tidvis stor misnøye med oppfølging av tjenester både tilbakemeldt fra beboere og fra styret representanter angående vaktmestertjenester skifter vi ut leverandør her fra juni 2024.

· Også i 2023 har vi hatt noen uforutsette hendelser med vannlekkasjer og utbedring av takterrasser. Vi fikk på plass ny «hus-snekker» i 2022 så kostnadene med utbedring har nok vært noe lavere enn ved tilsvarende tilfeller tidligere, men allikevel betydelig høyere enn budsjettert. Med egenandeler til forsikring og utbedring har dette kostet i overkant av 400 000.- i 2023.

· Vi har hatt en brann i nr 2, i midtseksjon som ble slukket av brannvesenet og som heldigvis ikke medførte et større skadeomfang enn sanering av leiligheten brannen oppstod i.

· Vår og høstdugnad ble som vanlig avholdt med godt oppmøte.

· Budsjettet for dører og vinduer holdt etter planen, men det ble skiftet flere dører enn antatt nødvendig for å imøtekomme krav om u-verdi, det ble brukt mer midler på konsulenttjenester fra OBOS enn planlagt for å følge opp de reklamasjoner beboere har hatt underveis. Vi gikk ikke i pluss i forhold til budsjett på dette som var styrets ønske.

Fremtidige planer:

· Styret har skjøvet på oppstart og bruk av konsulenttjenester med tanke på takterrasser for å prøve å holde felleskostnadene nede. Det vil være et tiltak som allikevel bør igangsettes i løpet av året eller neste år. Styret har her sett på to ulike modeller, en er full anbudsrunde og åpne for tilbudskonkurranse, dette vil medføre ett låneopptak med tilhørende finanskostnader. Det andre alternativet er å bruke snekkerfirmaet Myhre som er hus-snekker og allerede vet hvordan det kan gjennomføres, etter vårt skjønn til en fornuftig pris og da ta det over flere år på driftsbudsjett. Firmaet har ikke kapasitet til å ta alle på ett år, men vi vil spare finanskostnadene som gevinst. Det vil bli gitt mer informasjon på det fysiske informasjonsmøtet 23 mai.

· Det vil bli utført felles ventilasjon og avløpsrens for alle boenheter i mai som et ledd i HMS med tanke på brannfare i ventilasjon og vifter samt spyling/rens av alle avløp for å forhindre gjengroing og forlenge levetid på avløpsrør.

· Styret har sett på muligheten for å engasjere arkitekt og mulig seksjonere ut mesteparten av «styrerommet» og selge det som en boenhet. Dette må vedtas av årsmøtet med flertall, men kan gi sameiet ekstra inntekt og en seksjon til å dele utgiftene over vs å kun være en utgift slik det er pr i dag.

· Forskjønnelse av utomhus området med tanke på containere. Planen er å få gjerdet inn disse og anlagt en egen plass for disse på øvre så de ikke står i veien for parkeringsplasser eller er i veien for brøyting om vinteren. Dette gjelder spesielt på øvre plass utenfor nr 24 og 26. På nedre er dette mer komplisert å få til innenfor vår eiendom uten å måtte stjele parkeringsplasser, eller ta av friområdet så dette vil ikke bli vurdert før vi ser hvordan det fungerer på øvre.

· Det vil bli installert felles vannmålere med formål om å redusere fremtidig kommunal avgift til vann og avløp som i 23 var på hele 1 175 503.- og øker med 20%. Dessverre må vi installere 3 stk med tilhørende arbeide for å dekke alle husene så det er en investeringskostnad for 2024, men som vi håper å tjene inn i fremtiden. Styret mener at våre eierseksjoner bruker vesentlig mindre vann, enn for eksempel en enebolig/rekkehus i bærum med hage da vi frem til nå har vært fakturert på vannforbruk etter areal.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak, større prisøkninger enn budsjettert, kostnader ifbm utskiftning av dører og vinduer og uforutsett vedlikehold/vannlekkasjer. Det ble også budsjettert med noe mer i inntekter en reelt, dette skyldes tidspunkt for økningen i felleskostnader (korrigert frem til i dag men en gradvis økning i felleskost).

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at utbetalingen av lån for å dekke driftskostnader til Palmgren ble utbetalt puljevis etter fremdriftsplanen til Palmgren for å spare rentekostnader gjennom anleggsperioden.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -18.849.660, -.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 19.616.002,- og en økning av felleskostnader på 14 %.Dette ble kommunisert til sameiets beboere og er under fastsatt låneramme for prosjektet på 20 000 000 fra Obos banken som opplyst på ekstraordinært årsmøte før prosjektet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften i Bærum øker med 20%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sleiverud Boligsameie.

Lån

Sleiverud Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

Lånet ble utbetalt den 08.05.23 og saldo pr. 31.12.23 var kr 19.167.063, -.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene

fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 5674 Sleiverud Boligsameie Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 217 000 for kommende periode.

Styrets innstilling
Styret har budsjettert inn en økning fra 205 000 - 217 000 for kommende periode som honorar til fordeling mellom styremedlemmene. Dette er kun en indeksregulering av eksisterende honorar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 217 000 for perioden 2024/2025

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alexander stiller til gjenvalg som styreleder for ett år og dette blir hans 3. periode som styreleder om han blir gjenvalgt.

Knut Grønvik , Lena Saugen og Helle Sandvik ble valgt inn for to år og har ett år igjen av sine verv som tillitsvalgte.

Sunniva går ut av styret og takkes for sin innsats over flere år i styret. Sunniva har flyttet ut av sameiet og det faller da ikke naturlig å fortsette som tillitsvalgt. Hennes rolle er tenkt å tilfalle Jakob Sørensen i nr 12 og er innstilt som kandidat som styremedlem for to år. Jakob har tidligere erfaring med styrearbeid fra tilsvarende sameie.

Trond Mjell ble valgt inn som vara for to år og har derfor ett år igjen av sin periode som varamedlem.

Innstilling
Styret mener selv det har fungert godt og fylt sin funksjon i perioden som har vært. Alexander har tillit fra styret til å fortsette som styreleder og bedt om å stille til gjenvalg. Styret ser frem til å få Sørensen in i styret som en resurs for det videre arbeidet som erstatning for Sunniva.

Roller og kandidater

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

- Alexander Haug
  Alexander stiller som kandidat til gjenvalg som styreleder for periode på ett år.

Valg av 1 styremedlem jakob sørensen Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem jakob sørensen:

- Jakob Sørensen

Jakob har erfaring fra tilsvarende verv fra tidligere og ønskes velkommen inn av sittende styre om han blir valgt inn som en ytterligere resurs for styrearbeid i Seiverudåsen

Sak 7

Styret ber årsmøtet om rett til å rekseksjonere styrerommet til ny eierseksjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret er av den oppfatning at styrerommet slik det fremstår i dag er et kostbart areal å sitte på uten inntekt på arealet (kun vedlikeholdsutgifter). Styret ønsker at årsmøtet skal ta stilling til om deler av arealet kan reseksjoners og selges til inntekt for sameiet, i tillegg til at det vil gi en ekstra eierseksjon i fremtiden og dele kostnadene i sameiet over. Det har gjennom mange år vært ønske om å sette ned egne komiteer og grupper som skal se på bruk av rommet. I alle tilfeller har dette kokt ned til at utgiftene ved å sette det i stand til annet bruksformål enn det vi har i dag er en kostbar affære med begrenset nytteverdi.

Styrets ønske er å be om rett til å engasjere sivilarkitekt til å se på løsning for å bygge om ca 2/3 av arealet til leilighet, men beholde den arealbiten som behøves for å ha videre lagringsplass for dugnadsutstyr mm. En arkitekts redegjørelse vil gi grunnlag for å søke kommune om reseksjonering og videre omgjøring til en segen eierseksjon. Fremtidige fysiske årsmøter vil kunne holdes i en av nærområdets skoler eller kirke. Styrets oppfatning er at dette er en bedre løsning da rommet uansett ikke rommer alle sameiets stemmeberettigede representanter.

Etter vedtektene og eierseksjonsloven paragraf 20;

9-8

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

Styrets innstilling
Styret foreslår at styret får myndigheten til å gå videre med reseksjonering med mindre det stoppes av forhåndskonferanse i kommunen.

Forslag til vedtak
Tiltaket godkjennes av årsmøtet

Sak 8

Varmepumpe montert i strid med vedtektene

Forslag fremmet av:
Nik-Mohammed Nor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har av Nik-Mohammed Nori i sleiverudåsen 26 blitt montert varmepumpe i strid med vedtektene. Styret har etter vedtektene ikke adgang til å tillate monteringen uten årsmøtes samtykke.

Det har gjentatte ganger vært stemt over montering av varmepumper i sameiet med negativt resultat. Det er mange grunner som taler mot dette også. Nik-Mohammed Nori har bedt oss om at årsmøtet skal ta stilling til dette da han mener at han har en «problem leilighet» der det er fuktplager og kalde gulv fordi det ligger på bakkeplan over slusen mellom garasjene og at en varmepumpe bedrer innemiljøet.

Styret ber årsmøtet ta stilling til om det skal gis dispensasjon fra vedtektene i dette ene tilfellet.

Hvis det ikke gis dispensasjon av årsmøtet må installasjonen fjernes og vegg som er del av fellesareal settes tilbake til opprinnelig stand for eiers regning.

Styrets innstilling
Styret ønsker å være nøytrale i saken og ber årsmøtet stemme da styret allerede har påklaget saken overfor eier. Installasjonen er ikke til plage for andre på grunn av beliggenhet og kondensvann ledes rett ned i bakken. Men en tillatelse kan gi presedens for at flere kan utføre samme tiltak.

Forslag til vedtak
Nik-Mohammed Nori får tillatelse til å beholde sin varmepumpe

Sak 9

Fjerning ev ett eller flere eldre furutrær mellom nr 2 og 4

Forslag fremmet av:
Grethe Berg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Enkelte beboere ønsker å fjerne ett eller flere av de eldre furutrærne som står på tomtegrensen mellom nr 2 og 4. Trær er av erfaring betent i sameiet da noen vil beholde de og andre vil fjerne de for å bedre utsikt/solforhold. Fordi det er ulike syn på dette, og det foreligger en kostnad rundt tiltaket bringer styret saken opp på veiene av sameierne til årsmøtet.

Hvis ett eller flere av trærne skal felles må styret få inn en person fra kommunen til å besiktige dette og noen av trærne står trolig på kommunens arealdel. Trærne er såpass store at det ikke kan gjennomføres forsvarlig

på dugnad, så det må leies inn et eget trefellings firma til felling og fjerning av det felte trevirket. Kommunen tillater kun felling av trær etter hekketid for fugler så evt felling er først mulig sen høst.

(*opprinnelig saksforslag fra beboer er omskrevet så informasjon til årsmøtet er tilstrekkelig for å kunne fatte vedtak)

Styrets innstilling

Det tar lang tid å få pene trær rundt og på en eiendom. Trær gir hyggelig bomiljø sammen annen vegetasjon og er også hjem for både fugler og innsekter. Spørsmål om trær er en av de hyppigste spørsmålene inn til styret. Bærum kommune har i reguleringsplanen for vår eiendom, sin egen arealdel og tilstøtende eiendommer som ligger under samme reguleringsplan eksplisitt beskrevet at stedegen vegetasjon skal bevares og tiltak iverksettes for å bevare denne. Dette gjør at det ikke er veldig enkelt å få tillatelse til felling av trær utenfor eiendommen vår med mindre de utgjøre fare for liv, helse eller eiendom. Vi må også ta hensyn til visse retningslinjer for felling på egen eiendom, Planmaterialet er så omfattende at det er vanskelig å gjengi alt her men alle planene finnes her; https://www.arealplaner.no/3201/arealplaner/617

Kommunen har også god informasjon spesifikt rundt trefelling her;

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/natur-friluftsliv-og-naturmangfold/grontomrader-natur-og-skjotsel/trefelling/

Styret kan ikke hente inn hjelp fra kommune hver eneste gang det spørres om trær i sameiet og ei heller trekonsulenter da dette er for kostbart. Styrets generelle plan er derfor at på friområdet mellom øvre og nedre rekke så begrenses tilvekst av nye trær ved beskjæring på dugnader. Det er både rimeligere og enklere å holde ting nede enn å felle gamle trær som etter hvert blir for store. Førøvrig rundt eiendommen vår så beskjæres trær og busker etter behov. Noen trær må vi uansett ha. Mange av de trærne som vi får spørsmål om står heller ikke på vår arealdel, sjekk derfor alltid først kommunekartet før henvendelsen sendes styret.

Styrets holdning er at vi følger planen vi har etter beste evne og er derfor nøytral i spørsmål om fjerning av disse spesifikke furutrærne og overlater spørsmålet til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tillatelse fra kommunen for felling av det antall av disse furutrærne som evt tillates felt og engasjerer trefeller hvis tillatelse blir gitt.

Vedlegg

2. Bilde_2024-05-08_114850940.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alexander Haug	Sleiverudåsen 24
Styremedlem	Knut Grønvik	Sleiverudåsen 26
Styremedlem	Helle Sandvik	Sleiverudåsen 12
Styremedlem	Lena Saugen	Sleiverudåsen 24
Styremedlem	Sunniva M Hustoft	Sleiverudåsen 12
Varamedlem	Trond Mjell	Sleiverudåsen 4

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

Generelle opplysninger om Sleiverud Boligsameie
Sameiet består av 131 seksjoner.
Sleiverud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976617347, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
95 146

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt jevnlige styremøter gjennom året med tidvis mye arbeid rundt prosjekter og da spesielt vinduer.
- Dør/vindu prosjektet ble gjennomført som det styret anser som et vellykket prosjekt.
- Det er ikke gjort noen store endringer i avtaler sameiet har med forskjellige tjenesteytere i 2023 men med tidvis stor misnøye med oppfølging av tjenester både tilbakemeldt fra beboere og fra styret representanter angående vaktmestertjenester skifter vi ut leverandør her fra juni 2024.
- Også i 2023 har vi hatt noen uforutsette hendelser med vannlekkasjer og utbedring av takterrasser. Vi fikk på plass ny «hus-snekker» i 2022 så kostnadene med utbedring har nok vært noe lavere enn ved tilsvarende tilfeller tidligere, men allikevel betydelig høyere enn budsjettert. Med egenandeler til forsikring og utbedring har dette kostet i overkant av 400 000.- i 2023.
- Vi har hatt en brann i nr 2, i midtseksjon som ble slukket av brannvesenet og som heldigvis ikke medførte et større skadeomfang enn sanering av leiligheten brannen oppstod i.
- Vår og høstdugnad ble som vanlig avholdt med godt oppmøte.
- Budsjettet for dører og vinduer holdt etter planen, men det ble skiftet flere dører enn antatt nødvendig for å imøtekomme krav om u-verdi, det ble brukt mer midler på konsulenttjenester fra OBOS enn planlagt for å følge opp de reklamasjoner beboere har hatt underveis. Vi gikk ikke i pluss i forhold til budsjett på dette som var styrets ønske.

Fremtidige planer:

- Styret har skjøvet på oppstart og bruk av konsulenttjenester med tanke på takterrasser for å prøve å holde felleskostnadene nede. Det vil være et tiltak som allikevel bør igangsettes i løpet av året eller neste år. Styret har her sett på to ulike modeller, en er full anbudsrunde og åpne for tilbudskonkurranse, dette vil medføre ett låneopptak med tilhørende finanskostnader. Det andre alternativet er å bruke snekkerfirmaet Myhre som er hus-snekker og allerede vet hvordan det kan gjennomføres, etter vårt skjønn til en fornuftig pris og da ta det over flere år på driftsbudsjett. Firmaet har ikke kapasitet til å ta alle på ett år, men vi vil spare finanskostnadene som gevinst. Dette vil bli en egen sak for årsmøtet.
- Det vil bli utført felles ventilasjon og avløpsrens for alle boenheter i mai som et ledd i HMS med tanke på brannfare i ventilasjon og vifter samt spyling/rens av alle avløp for å forhindre gjengroing og forlenge levetid på avløpsrør.
- Styret har sett på muligheten for å engasjere arkitekt og mulig seksjonere ut mesteparten av «styrerommet» og selge det som en boenhet. Dette må vedtas av årsmøtet med flertall, men kan gi sameiet ekstra inntekt og en seksjon til å dele utgiftene over vs å kun være en utgift slik det er pr i dag.
- Forskjønnelse av utomhus området med tanke på containere. Planen er å få gjerdet inn disse og anlagt en egen plass for disse på øvre så de ikke står i veien for parkeringsplasser eller er i veien for brøyting om vinteren. Dette gjelder spesielt på øvre plass utenfor nr 24 og 26. På nedre er dette mer komplisert å få til innenfor vår eiendom uten å måtte stjele parkeringsplasser, eller ta av friområdet så dette vil ikke bli vurdert før vi ser hvordan det fungerer på øvre.

- Det vil bli installert felles vannmålere med formål om å redusere fremtidig kommunal avgift til vann og avløp som i 23 var på hele 1 175 503.- og øker med 20%. Dessverre må vi installere 3 stk med tilhørende arbeide for å dekke alle husene så det er en investeringskostnad for 2024, men som vi håper å tjene inn i fremtiden. Styret mener at våre eierseksjoner bruker vesentlig mindre vann, enn for eksempel en enebolig/rekkehus i bærum med hage da vi frem til nå har vært fakturert på vannforbruk etter areal.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak, større prisøkninger enn budsjettert, kostnader ifbm utskiftning av dører og vinduer og uforutsett vedlikehold/vannlekkasjer. Det ble også budsjettert med noe mer i inntekter en reelt, dette skyldes tidspunkt for økningen i felleskostnader (korrigert frem til i dag men en gradvis økning i felleskost).

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at utbetalingen av lån for å dekke driftskostnader til Palmgren ble utbetalt puljevis etter fremdriftsplanen til Palmgren for å spare rentekostnader gjennom anleggsperioden.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -18.849.660, -.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 19.616.002,- og en økning av felleskostnader på 14 %.Dette ble kommunisert til sameiets beboere og er under fastsatt låneramme for prosjektet på 20 000 000 fra Obos banken som opplyst på ekstraordinært årsmøte før prosjektet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Vann- og avløpsavgiften i Bærum øker med 20%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sleiverud Boligsameie.

Lån
Sleiverud Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

Lånet ble utbetalt den 08.05.23 og saldo pr. 31.12.23 var kr 19.167.063, -.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sleiverud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sleiverud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

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

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 617 347, KUNDENR. 5674

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 920 015	5 087 449	7 147 000	7 746 000
Andre inntekter	3	67 875	203 000	0	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 987 890**	**5 290 449**	**7 147 000**	**8 146 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 905	-26 508	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-205 000	-188 000	-188 000	-217 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-10 500	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-201 905	-194 113	-205 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-339 876	-303 042	-60 000	-310 000
Kontingenter		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-20 703 355	-789 695	-20 595 000	-1 725 000
Forsikringer		-525 457	-473 395	-522 000	-579 000
Kommunale avgifter	9	-1 683 988	-1 473 258	-1 685 000	-1 920 000
Energi/fyring		-141 586	-171 863	-280 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-823 075	-716 413	-753 000	-856 000
Andre driftskostnader	10	-625 755	-622 809	-681 500	-632 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 289 902**	**-4 969 596**	**-25 006 500**	**-6 667 000**
DRIFTSRESULTAT		**-18 302 012**	**320 853**	**-17 859 500**	**1 479 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 670	5 758	0	7 000
Finanskostnader	12	-659 329	0	-1 054 000	-1 279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-568 658**	**5 758**	**-1 054 000**	**-1 272 000**
ÅRSRESULTAT		**-18 870 671**	**326 611**	**-18 913 500**	**207 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	326 611		
Fra opptjent egenkapital		-1 266 501	0		
Udekket tap		-17 604 170	0		

SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 617 347, KUNDENR. 5674

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		**25**	**25**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 153	22 174
Kundefordringer		1 094	1 094
Forskuddsbetalte kostnader		217 367	200 328
Driftskonto OBOS-banken		1 683 727	729 065
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 115	0
Sparekonto OBOS-banken		894 902	664 992
SUM OMLØPSMIDLER		**2 808 358**	**1 617 653**
SUM EIENDELER		**2 808 383**	**1 617 678**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 266 501
Udekket tap	14	-17 604 170	0
SUM EGENKAPITAL		**-17 604 170**	**1 266 501**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 167 063	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 167 063**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 799	72 731
Leverandørgjeld		933 899	278 446
Skyldige offentlige avgifter	16	8 512	0
Påløpte renter		114 642	0
Påløpte avdrag		67 228	0
Annen kortsiktig gjeld	17	22 410	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 245 490**	**351 177**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 808 383**	**1 617 678**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, __.__.2024
Styret i Sleiverud Boligsameie

Alexander Haug/s Knut Grønvik/s Helle Sandvik/s

Lena Saugen/s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 920 015
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 920 015**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Enova	61 875
Fakturert flyttegebyr	2 000
Nettinnbetalinger	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**67 875**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 905
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 905**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 205 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-335 751
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-339 876**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Palmgren AS - Utskifting vinduer og dører mm	-20 073 388
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-20 073 388**
Drift/vedlikehold bygninger	-383 086
Drift/vedlikehold VVS	-4 364
Drift/vedlikehold elektro	-2 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 396
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 903
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 113
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-20 703 355**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 172 503
Renovasjonsavgift	-511 485
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 683 988**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-44 638
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 851
Driftsmateriell	-7 171
Vaktmestertjenester	-217 397
Renhold ved firmaer	-268 920
Snørydding	-54 976
Andre fremmede tjenester	-9 110
Kontor- og datarekvisita	-1 399
Andre kontorkostnader	-1 922
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 470
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-625 755**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 310
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 070
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 917
SUM FINANSINNTEKTER	**90 670**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-659 130
Renter på leverandørgjeld	-199
SUM FINANSKOSTNADER	**-659 329**

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 25,- Balanseført verdi: kr.25,-

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-19 616 002	
Nedbetalt i år	448 939	
		-19 167 063
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 167 063**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 115
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 397
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 512**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Renhold desember 2023 - ikke mottatt faktura	-22 410
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-22 410**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90885758. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Ventilasjon og avløp	Utføres i 2024 spyling og rens av både avløpsrør, hovedstammer og vetilasjonsrør/vifter
2023	Vinduer og dører	Samtlige verandadører og vinduer er skiftet
2023	vifter	to av de største garasjeviftene er skiftet
2022	Brannvern	Alle leiligheter fått 10 års røykvarslere og nye slukkere, slukkere skal kontrolleres i 2027, nye varslere 2031.
2018 - 2018	Gjerde nedre parkeringsplass	Ferdigstillelse av nytt gjerde nedre parkeringsplass
2018 - 2019	Bytting av hoveddører og sidefelt	
2018 - 2019	Utskiftning av dårlige balkongdører 1.et	
2016 - 2017	Rehabilitering fasader	Bytte ut vinduer og dører
2015 - 2015	Skiftet styringsautomatikk garasjer	
2013	Renovering av fasadene (maling)	
2013	Vedikehold av tak	
2013	Oppgradert vifter fellesrom	
2013	Utskifting protanbelegg i takbalkonger	
2012	Bytting av armaturer i oppganger	
2011 - 2012	Renovering av fasadene (maling)	
2010	Utbedring lekkasje takterrasse	
2010	Vedlikehold av grøntareal	
2009 - 2009	Rehabilitering av oppgangene	
2009	Oppgradering av lekeplassene	
2006	Rehab./vedlikehold av viftesystemene	For øvrig løpende nødvendig vedlikehold.
2006	Omfattende skiltplan realisert	Iht tidligere vedtak og mange innspill fra beboerne er skiltplanen realisert i perioden. Denne har som formål å forebygge og skape god atferd rundt på fellesarealene. Noen modifiseringer vil bli gjort basert på erfaringer og innspill.
2006	Noen av oppgangene er pusset opp	og har fått tildelt midler fra fellesskapet til dette.
2006	Rehab./vedlikehold av viftesystemet	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.24
Selskapsnummer: 5674 **Selskapsnavn:** Sleiverud Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hoff Hjort

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 217 000 for perioden 2024/2025

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Alexander Haug

Styremedlem Jakob Sørensen (kun 1 skal velges)

☐ Jakob Sørensen

Sak 7 Styret ber årsmøtet om rett til å rekseksjonere styrerommet til ny eierseksjon

Tiltaket godkjennes av årsmøtet

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Varmepumpe montert i strid med vedtektene

Nik-Mohammed Nori får tillatelse til å beholde sin varmepumpe

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Fjerning ev ett eller flere eldre furutrær mellom nr 2 og 4

Styret innhenter tillatelse fra kommunen for felling av det antall av disse furutrærne som evt tillates felt og engasjerer trefeller hvis tillatelse blir gitt.

☐ For
☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sleiverud Boligsameie

Organisasjonsnummer: 976617347
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. januar kl. 09:00 til 14. januar kl. 09:00 og møtet ble avholdt 11. januar 2023, Styrerommet og/eller digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Annen informasjon som ikke er mulig å legge inn i OBOS mal for møteinnkalling:

2. **Informasjon om vindu/balkonger**

I forbindelse med dette ekstraordinæremøtet vil styret informere om prosjektet for å bytte vinduer og balkongdører.

Det har blitt hentet inn tilbud vha Obos Prosjekt. Palmgren er valgt som entrepenør for vårt prosjekt. Dette er gjort på bakgrunn av deres spisskompetanse, referanser, tidsbruk, produkt og pris. Se vedlagt fil for innholdet i tilbudet.

Dette er ikke en sak som skal stemmes over da det ligger innenfor styrets beslutningskompetanse gitt av sameiet ved årsmøtet i våres. Av denne grunn ligger ikke dette som en egen sak i innkallingen.

3. **Avstemming**

Av erfaring er det kun rundt 30% av seksjonseiere som stiller på årsmøter, noe som påvirker resultatene for avstemming. For en mest mulig korrekt resultat oppfordrer vi alle stemmeberettige seksjonseierere å avgi sin stemme, også dere som dette ikke angår i dag.

I håp om å få flest mulig med ved stemmegivning gjøres denne også digitalt. 91% av alle beboere har åpnet for dette. for dem som vil levere stemmeseddel vil det gjøres ved manuell protokollføring på møtet 11 januar. Husk da å ta med seddelen som ligger i inkallingen. Gi beskjed til styret om du trenger hjelp til utskrift.

Transaksjon 09222115557407539040 Signert NV, SW

Vi oppfordrer derfor alle som ikke har godkjent digital kommunikasjon om å opprette dette.

Styrets innstilling
Det er foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Nazim Vurucu og Stein Wenner ble valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Vedtektsendring Elbillading

Forslag til nye vedtekter i Sleiverudåsen for elbillading.

Bakgrunn

Bakgrunnen til forslaget er for best mulig å imøtekomme fremtidige krav, redusere administrasjonskostnader og den økonomiske belastning på sameiet knyttet til elbillading.

Med nye vedtekter ønsker vi å sikre alles mulighet til elbillading i fremtiden, unngå juridiske tvister og skjevfordeling av felleskapets økonomi. Vedtektene sikrer de som investerer i nye ladestasjoner i fremtiden, ved at rettigheter og plikter er bedre definert.

Det er behov for å definere rettigheter og plikter den enkelte eierseksjon har i forbindelse med elbillading. Fra de første laderene i 2017 til i dag har antallet økt betraktelig. Det er forventet at flere ønsker å installere ladere i tiden som kommer. Økt antall ladere sammen med galopperende strømpriser øker det økonomiske trykket på felleskapet. All belastning går på sameiets felles målere. For dem som er på "gammelt system" faktureres strømforbruket faktureres etterskuddsvis hvert kvartal. I prinsippet sitter sameiet som kredittkortselskap for ladere tilknyttet gammelt system.- I tillegg til økt belastning hva gjelder ladekapasitet og galopperende strømpriser, har det tidligere energileddet på fakturaene, har fått et effektledd. Dette betyr en høyere strømpris pr kWt når det brukes mer strøm i forhold til medianen og på ugunstige tidspunkter på døgnet.

Tradisjonelt har felleskostnadene våre til strøm har vært ganske lave. Det har i hovedsak dreid seg om belysning og oppvarming av fellesarealer, samt drift av garasjevifter. Grunnet elbilladere har effektleddet skutt i været.

Styret er av den oppfatning at det ikke lenger er bærekraftig eller økonomisk forsvarlig for sameiet å være kreditor for ladere som lader på sameiets strømregning for fellesutgifter. Er alle på det system som i dag driftes av Movel vil dette avleses månedlig, faktureres automatisk og ikke påvirke likviditeten.

Det er i dag 27 ladestasjoner (ladere) utenfor Movel/Easee som vil rammes direkte av vedtektsendringene. Vedtektsendringen vil dessverre medføre at ladere som ikke er av typen Easee vil måtte byttes ut. Ledningsnett kan beholdes som der er i dag.Dette er svært beklagelig for dem dette gjelder, men styret anser seg nødt til å fatte beslutninger ut fra situasjonen i dag og ikke på de premisser som rådet tidligere.

Styret har innhentet en kollektiv pris for skifte av kun lader for de dette gjelder som pr 01.11. 2022 er 10 700.-.

Vil sameiet kunne gi kompensasjon for gamle ladere?

Ved flertall for vedtekten vil en overgangsperiode tillate at gamle ladere beholdes til og med 28 april 2023. Det vil ikke bli pålegg om å installere ny lader da dette er frivillig, men ønsker man lading må man altså skifte.

Fordelingen av utgifter pr eierseksjon er regulert fra vedtektene med 50% av andel husleie som er felles og 50% etter arealbrøk. Styret kan av denne grunn ikke beslutte at de som har elbilladere skal ha økonomiske fordeler fra felleskapets kasse i forhold til de som ikke har ladere installert. Sameiet vil derfor ikke kompensere for skifte av ladere ved overgang til Movel og Easee ved endring i vedtektene

For de som er avhengig av lading (basert seg på dette hjemme) og føler at den økonomiske belastningen for skifte av lader er stor, kan sameiet ta utlegget for installasjon av ny lader og fakturerer dette over 4 fakturaer pålydende 2750.- over 12 mnd. Dette dekker da også administrasjonskostnader for å utstede enkeltfakturaer fra forretningsfører.

Transaksjon 09222115557487539040 Signert NV, SW

Styret ønsker også å skjerme de som har hatt egne ladere fra forslag i vedtekt 4-3 (3), om innbetaling til driftskonto for ladenettverket, slik at de som har ladere allerede slipper dette engangsbeløpet som en overgangsordning.

Foreslåtte tillegg til vedtekter i kapitell 4 er vedlagt i egen fil

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vedtektene endres i sin helhet

> **Forslag til vedtak:**
> Gammel vedtekt "Etablering av strømuttak for El-bil" erstattes i sin helhet av nye vedtekter forslått i innkalling
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

4. Avsetning for Sparekonto/fond

I lys av at sameiet har lite penger på sparekonto til oppstart av kapitalkrevende prosjekter som går under nødvendig vedlikehold er det behov for å avsette et fast månedsbeløp pr eierseksjon øremerket for fremtidig vedlikehold på sparekonto/fond.

Prosjekter for nødvendig vedlikehold:

Kortsiktige prosjekter;

- Rehabilitering av takterrasser

- Fremtidig maling av fasader

- Betongreparasjoner (støttet av betongrapporten)

- Større tiltak gjengitt i vedlikeholdsnøkkel for sameiet

Langsiktige prosjekter:

- Asfaltarbeider

- Etterisolering

- Utskifting/rehabilitering av tak

Forslag:

Det settes av 200 kr pr mnd av husleie pr eierseksjon, totalt 2400.- pr år øremerket fremtidige vedlikehold. Styret vil indeks justere beløpet etter behov og maks 1 gang pr år. Beløpet overføres fra innbetalt husleie og settes rett på sameiets sparekonto.

Styret må ta hensyn til dette øremerkede beløpet i fremtidige budsjetter.

Dette vil gi oss 314 400.- inn på sparekonto årlig og kunne bedre for eksempel rente ved fremtidige låneopptak fordi deler av kapitalbehov kan dekkes av en andel egenkapital, det gir også styret større handlingsrom da uventede utgifter antas å kunne øke i årene som kommer i takt med at bygningsmassen eldes.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget i sin helhet blir vedtatt

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas i sin helhet, eller beløpet justeres med 50% flertall årsmøtet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2024 for Sleiverud Boligsameie

Organisasjonsnummer: 976617347
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 09:00 til 26. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Bendik Hoff Hjort OBOS (sameiets konsulent i Obos)

> **Forslag til vedtak**:
> Bendik Hoff Hjort
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Lena Saugen

Helle Lyng

Styrets innstilling
Lena Saugen

Helle Lyng

> **Forslag til vedtak**:
> [Navn] og [Navn] er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak**:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Alexander Haug

Sleiverudåsen 24

Styremedlem

Knut Grønvik

Sleiverudåsen 26

Styremedlem

Helle Sandvik

Sleiverudåsen 12

Styremedlem

Lena Saugen

Sleiverudåsen 24

Styremedlem

Sunniva M Hustoft

Sleiverudåsen 12

Varamedlem

Trond Mjell

Sleiverudåsen 4

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sleiverud Boligsameie

Sameiet består av 131 seksjoner.

Sleiverud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976617347, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

95

146

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

· Det har vært avholdt jevnlige styremøter gjennom året med tidvis mye arbeid rundt prosjekter og da spesielt vinduer.

· Dør/vindu prosjektet ble gjennomført som det styret anser som et vellykket prosjekt.

· Det er ikke gjort noen store endringer i avtaler sameiet har med forskjellige tjenesteytere i 2023 men med tidvis stor misnøye med oppfølging av tjenester både tilbakemeldt fra beboere og fra styret representanter angående vaktmestertjenester skifter vi ut leverandør her fra juni 2024.

· Også i 2023 har vi hatt noen uforutsette hendelser med vannlekkasjer og utbedring av takterrasser. Vi fikk på plass ny «hus-snekker» i 2022 så kostnadene med utbedring har nok vært noe lavere enn ved tilsvarende tilfeller tidligere, men allikevel betydelig høyere enn budsjettert. Med egenandeler til forsikring og utbedring har dette kostet i overkant av 400 000.- i 2023.

· Vi har hatt en brann i nr 2, i midtseksjon som ble slukket av brannvesenet og som heldigvis ikke medførte et større skadeomfang enn sanering av leiligheten brannen oppstod i.

· Vår og høstdugnad ble som vanlig avholdt med godt oppmøte.

· Budsjettet for dører og vinduer holdt etter planen, men det ble skiftet flere dører enn antatt nødvendig for å imøtekomme krav om u-verdi, det ble brukt mer midler på konsulenttjenester fra OBOS enn planlagt for å følge opp de reklamasjoner beboere har hatt underveis. Vi gikk ikke i pluss i forhold til budsjett på dette som var styrets ønske.

Fremtidige planer:

· Styret har skjøvet på oppstart og bruk av konsulenttjenester med tanke på takterrasser for å prøve å holde felleskostnadene nede. Det vil være et tiltak som allikevel bør igangsettes i løpet av året eller neste år. Styret har her sett på to ulike modeller, en er full anbudsrunde og åpne for tilbudskonkurranse, dette vil medføre ett låneopptak med tilhørende finanskostnader. Det andre alternativet er å bruke snekkerfirmaet Myhre som er hus-snekker og allerede vet hvordan det kan gjennomføres, etter vårt skjønn til en fornuftig pris og da ta det over flere år på driftsbudsjett. Firmaet har ikke kapasitet til å ta alle på ett år, men vi vil spare finanskostnadene som gevinst. Det vil bli gitt mer informasjon på det fysiske informasjonsmøtet 23 mai.

· Det vil bli utført felles ventilasjon og avløpsrens for alle boenheter i mai som et ledd i HMS med tanke på brannfare i ventilasjon og vifter samt spyling/rens av alle avløp for å forhindre gjengroing og forlenge levetid på avløpsrør.

· Styret har sett på muligheten for å engasjere arkitekt og mulig seksjonere ut mesteparten av «styrerommet» og selge det som en boenhet. Dette må vedtas av årsmøtet med flertall, men kan gi sameiet ekstra inntekt og en seksjon til å dele utgiftene over vs å kun være en utgift slik det er pr i dag.

· Forskjønnelse av utomhus området med tanke på containere. Planen er å få gjerdet inn disse og anlagt en egen plass for disse på øvre så de ikke står i veien for parkeringsplasser eller er i veien for brøyting om vinteren. Dette gjelder spesielt på øvre plass utenfor nr 24 og 26. På nedre er dette mer komplisert å få til innenfor vår eiendom uten å måtte stjele parkeringsplasser, eller ta av friområdet så dette vil ikke bli vurdert før vi ser hvordan det fungerer på øvre.

· Det vil bli installert felles vannmålere med formål om å redusere fremtidig kommunal avgift til vann og avløp som i 23 var på hele 1 175 503.- og øker med 20%. Dessverre må vi installere 3 stk med tilhørende arbeide for å dekke alle husene så det er en investeringskostnad for 2024, men som vi håper å tjene inn i fremtiden. Styret mener at våre eierseksjoner bruker vesentlig mindre vann, enn for eksempel en enebolig/rekkehus i bærum med hage da vi frem til nå har vært fakturert på vannforbruk etter areal.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak, større prisøkninger enn budsjettert, kostnader ifbm utskiftning av dører og vinduer og uforutsett vedlikehold/vannlekkasjer. Det ble også budsjettert med noe mer i inntekter en reelt, dette skyldes tidspunkt for økningen i felleskostnader (korrigert frem til i dag men en gradvis økning i felleskost).

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at utbetalingen av lån for å dekke driftskostnader til Palmgren ble utbetalt puljevis etter fremdriftsplanen til Palmgren for å spare rentekostnader gjennom anleggsperioden.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -18.849.660, -.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 19.616.002,- og en økning av felleskostnader på 14 %.Dette ble kommunisert til sameiets beboere og er under fastsatt låneramme for prosjektet på 20 000 000 fra Obos banken som opplyst på ekstraordinært årsmøte før prosjektet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften i Bærum øker med 20%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sleiverud Boligsameie.

Lån

Sleiverud Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

Lånet ble utbetalt den 08.05.23 og saldo pr. 31.12.23 var kr 19.167.063, -.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene

fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 217 000 for kommende periode.

Styrets innstilling

Styret har budsjettert inn en økning fra 205 000 - 217 000 for kommende periode som honorar til fordeling mellom styremedlemmene. Dette er kun en indeksregulering av eksisterende honorar.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 217 000 for perioden 2024/2025

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Alexander stiller til gjenvalg som styreleder for ett år og dette blir hans 3. periode som styreleder om han blir gjenvalgt.

Knut Grønvik , Lena Saugen og Helle Sandvik ble valgt inn for to år og har ett år igjen av sine verv som tillitsvalgte.

Sunniva går ut av styret og takkes for sin innsats over flere år i styret. Sunniva har flyttet ut av sameiet og det faller da ikke naturlig å fortsette som tillitsvalgt. Hennes rolle er tenkt å tilfalle Jakob Sørensen i nr 12 og er innstilt som kandidat som styremedlem for to år. Jakob har tidligere erfaring med styrearbeid fra tilsvarende sameie.

Trond Mjell ble valgt inn som vara for to år og har derfor ett år igjen av sin periode som varamedlem.

Innstilling
Styret mener selv det har fungert godt og fylt sin funksjon i perioden som har vært. Alexander har tillit fra styret til å fortsette som styreleder og bedt om å stille til gjenvalg. Styret ser frem til å få Sørensen in i styret som en resurs for det videre arbeidet som erstatning for Sunniva.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Haug (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Haug

Styremedlem Jakob Sørensen (2 år)
Følgende ble valgt:
Jakob Sørensen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jakob Sørensen

7. Styret ber årsmøtet om rett til å rekseksjonere styrerommet til ny eierseksjon

Styret er av den oppfatning at styrerommet slik det fremstår i dag er et kostbart areal å sitte på uten inntekt på arealet (kun vedlikeholdsutgifter). Styret ønsker at årsmøtet skal ta stilling til om deler av arealet kan reseksjoners og selges til inntekt for sameiet, i tillegg til at det vil gi en ekstra eierseksjon i fremtiden og dele

kostnadene i sameiet over. Det har gjennom mange år vært ønske om å sette ned egne komiteer og grupper som skal se på bruk av rommet. I alle tilfeller har dette kokt ned til at utgiftene ved å sette det i stand til annet bruksformål enn det vi har i dag er en kostbar affære med begrenset nytteverdi.

Styrets ønske er å be om rett til å engasjere sivilarkitekt til å se på løsning for å bygge om ca 2/3 av arealet til leilighet, men beholde den arealbiten som behøves for å ha videre lagringsplass for dugnadsutstyr mm. En arkitekts redegjørelse vil gi grunnlag for å søke kommune om reseksjonering og videre omgjøring til en segen eierseksjon. Fremtidige fysiske årsmøter vil kunne holdes i en av nærområdets skoler eller kirke. Styrets oppfatning er at dette er en bedre løsning da rommet uansett ikke rommer alle sameiets stemmeberettigede representanter.

Etter vedtektene og eierseksjonsloven paragraf 20;

9-8

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

Styrets innstilling
Styret foreslår at styret får myndigheten til å gå videre med reseksjonering med mindre det stoppes av forhåndskonferanse i kommunen.

Forslag til vedtak:
Tiltaket godkjennes av årsmøtet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Varmepumpe montert i strid med vedtektene

Fremmet av: Nik-Mohammed Nor

Det har av Nik-Mohammed Nori i sleiverudåsen 26 blitt montert varmepumpe i strid med vedtektene. Styret har etter vedtektene ikke adgang til å tillate monteringen uten årsmøtes samtykke.

Det har gjentatte ganger vært stemt over montering av varmepumper i sameiet med negativt resultat. Det er mange grunner som taler mot dette også. Nik-Mohammed Nori har bedt oss om at årsmøtet skal ta stilling til dette da han mener at han har en «problem leilighet» der det er fuktplager og kalde gulv fordi det ligger på bakkeplan over slusen mellom garasjene og at en varmepumpe bedrer innemiljøet.

Styret ber årsmøtet ta stilling til om det skal gis dispensasjon fra vedtektene i dette ene tilfellet.

Hvis det ikke gis dispensasjon av årsmøtet må installasjonen fjernes og vegg som er del av fellesareal settes tilbake til opprinnelig stand for eiers regning.

Styrets innstilling
Styret ønsker å være nøytrale i saken og ber årsmøtet stemme da styret allerede har påklaget saken overfor eier. Installasjonen er ikke til plage for andre på grunn av beliggenhet og kondensvann ledes rett ned i bakken. Men en tillatelse kan gi presedens for at flere kan utføre samme tiltak.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fjerning ev ett eller flere eldre furutrær mellom nr 2 og 4

Fremmet av: Grethe Berg

Enkelte beboere ønsker å fjerne ett eller flere av de eldre furutrærne som står på tomtegrensen mellom nr 2 og 4. Trær er av erfaring betent i sameiet da noen vil beholde de og andre vil fjerne de for å bedre utsikt/solforhold. Fordi det er ulike syn på dette, og det foreligger en kostnad rundt tiltaket bringer styret saken opp på veiene av sameierne til årsmøtet.

Hvis ett eller flere av trærne skal felles må styret få inn en person fra kommunen til å besiktige dette og noen av trærne står trolig på kommunens arealdel. Trærne er såpass store at det ikke kan gjennomføres forsvarlig på dugnad, så det må leies inn et eget trefellings firma til felling og fjerning av det felte trevirket. Kommunen tillater kun felling av trær etter hekketid for fugler så evt felling er først mulig sen høst.

(*opprinnelig saksforslag fra beboer er omskrevet så informasjon til årsmøtet er tilstrekkelig for å kunne fatte vedtak)

Styrets innstilling
Det tar lang tid å få pene trær rundt og på en eiendom. Trær gir hyggelig bomiljø sammen annen vegetasjon og er også hjem for både fugler og innsekter. Spørsmål om trær er en av de hyppigste spørsmålene inn til styret. Bærum kommune har i reguleringsplanen for vår eiendom, sin egen arealdel og tilstøtende eiendommer som ligger under samme reguleringsplan eksplisitt beskrevet at stedegen vegetasjon skal bevares og tiltak iverksettes for å bevare denne. Dette gjør at det ikke er veldig enkelt å få tillatelse til felling av trær utenfor eiendommen vår med mindre de utgjøre fare for liv, helse eller eiendom. Vi må også ta hensyn til visse retningslinjer for felling på egen eiendom, Planmaterialet er så omfattende at det er vanskelig å gjengi alt her men alle planene finnes her; https://www.arealplaner.no/3201/arealplaner/617

Kommunen har også god informasjon spesifikt rundt trefelling her;

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/natur-friluftsliv-og-naturmangfold/grontomrader-natur-og-skjotsel/trefelling/

Styret kan ikke hente inn hjelp fra kommune hver eneste gang det spørres om trær i sameiet og ei heller trekonsulenter da dette er for kostbart. Styrets generelle plan er derfor at på friområdet mellom øvre og nedre rekke så begrenses tilvekst av nye trær ved beskjæring på dugnader. Det er både rimeligere og enklere å holde ting nede enn å felle gamle trær som etter hvert blir for store. Førøvrig rundt eiendommen vår så beskjæres trær og busker etter behov. Noen trær må vi uansett ha. Mange av de trærne som vi får spørsmål om står heller ikke på vår arealdel, sjekk derfor alltid først kommunekartet før henvendelsen sendes styret.

Styrets holdning er at vi følger planen vi har etter beste evne og er derfor nøytral i spørsmål om fjerning av disse spesifikke furutrærne og overlater spørsmålet til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 26
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort/s

Lena Saugen/s

Helle Lyng Sandvik/s

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 146, Seksjonsnr 48	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Sleiverudåsen 10, gatenr 2380	**Grunnkrets:**	2123	Bærums verk 23
(fra bruksenhet)	1354 Bærums Verk	**Valgkrets:**	16	Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.08.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	115/13 445
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	21 259,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
249024	Bergkunst	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	11.04.2019		
Oppdatert:	18.12.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernin / 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	3201/95/146	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/95/146/0/1	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/2	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/3	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/4	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/5	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/6	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/7	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/8	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/9	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/10	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/11	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/12	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/13	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/14	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/15	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/16	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/17	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/18	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/19	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/20	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/21	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/22	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/23	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/24	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/25	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/26	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/27	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/28	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/29	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/30	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/31	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/32	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/33	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/34	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/35	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/36	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/37	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/38	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/39	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/40	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/41	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/42	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/43	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/44	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/45	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/46	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/47	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/48	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/49	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/50	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/51	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/52	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/53	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/54	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/55	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/56	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/57	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/58	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/59	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/60	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/61	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/62	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/63	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/64	0,0

Mottaker	3201/95/146/0/65	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/66	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/67	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/68	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/69	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/70	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/71	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/72	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/73	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/74	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/75	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/76	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/77	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/78	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/79	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/80	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/81	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/82	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/83	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/84	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/85	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/86	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/87	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/88	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/89	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/90	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/91	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/92	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/93	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/94	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/95	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/96	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/97	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/98	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/99	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/100	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/101	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/102	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/103	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/104	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/105	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/106	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/107	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/108	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/109	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/110	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/111	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/112	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/113	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/114	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/115	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/116	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/117	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/118	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/119	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/120	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/121	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/122	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/123	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/124	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/125	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/126	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/127	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/128	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/129	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/130	0,0
Mottaker	3201/95/146/0/131	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/95/146
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/95/146/0/1
			Mottaker	3201/95/146/0/2
			Mottaker	3201/95/146/0/3
			Mottaker	3201/95/146/0/4
			Mottaker	3201/95/146/0/5
			Mottaker	3201/95/146/0/6
			Mottaker	3201/95/146/0/7
			Mottaker	3201/95/146/0/8
			Mottaker	3201/95/146/0/9
			Mottaker	3201/95/146/0/10
			Mottaker	3201/95/146/0/11
			Mottaker	3201/95/146/0/12
			Mottaker	3201/95/146/0/13
			Mottaker	3201/95/146/0/14
			Mottaker	3201/95/146/0/15
			Mottaker	3201/95/146/0/16
			Mottaker	3201/95/146/0/17
			Mottaker	3201/95/146/0/18
			Mottaker	3201/95/146/0/19
			Mottaker	3201/95/146/0/20
			Mottaker	3201/95/146/0/21
			Mottaker	3201/95/146/0/22
			Mottaker	3201/95/146/0/23
			Mottaker	3201/95/146/0/24
			Mottaker	3201/95/146/0/25
			Mottaker	3201/95/146/0/26
			Mottaker	3201/95/146/0/27
			Mottaker	3201/95/146/0/28
			Mottaker	3201/95/146/0/29
			Mottaker	3201/95/146/0/30
			Mottaker	3201/95/146/0/31
			Mottaker	3201/95/146/0/32
			Mottaker	3201/95/146/0/33
			Mottaker	3201/95/146/0/34
			Mottaker	3201/95/146/0/35
			Mottaker	3201/95/146/0/36
			Mottaker	3201/95/146/0/37
			Mottaker	3201/95/146/0/38
			Mottaker	3201/95/146/0/39
			Mottaker	3201/95/146/0/40
			Mottaker	3201/95/146/0/41
			Mottaker	3201/95/146/0/42
			Mottaker	3201/95/146/0/43
			Mottaker	3201/95/146/0/44
			Mottaker	3201/95/146/0/45
			Mottaker	3201/95/146/0/46
			Mottaker	3201/95/146/0/47
			Mottaker	3201/95/146/0/48
			Mottaker	3201/95/146/0/49
			Mottaker	3201/95/146/0/50
			Mottaker	3201/95/146/0/51
			Mottaker	3201/95/146/0/52
			Mottaker	3201/95/146/0/53
			Mottaker	3201/95/146/0/54
			Mottaker	3201/95/146/0/55
			Mottaker	3201/95/146/0/56
			Mottaker	3201/95/146/0/57
			Mottaker	3201/95/146/0/58
			Mottaker	3201/95/146/0/59
			Mottaker	3201/95/146/0/60
			Mottaker	3201/95/146/0/61
			Mottaker	3201/95/146/0/62
			Mottaker	3201/95/146/0/63
			Mottaker	3201/95/146/0/64
			Mottaker	3201/95/146/0/65
			Mottaker	3201/95/146/0/66
			Mottaker	3201/95/146/0/67

			Mottaker	3201/95/146/0/68	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/69	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/70	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/71	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/72	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/73	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/74	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/75	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/76	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/77	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/78	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/79	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/80	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/81	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/82	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/83	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/84	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/85	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/86	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/87	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/88	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/89	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/90	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/91	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/92	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/93	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/94	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/95	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/96	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/97	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/98	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/99	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/100	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/101	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/102	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/103	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/104	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/105	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/106	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/107	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/108	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/109	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/110	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/111	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/112	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/113	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/114	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/115	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/116	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/117	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/118	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/119	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/120	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/121	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/122	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/123	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/124	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/125	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/126	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/127	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/128	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/129	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/130	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/131	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.08.1986	Avgiver	3201/95/146	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/95/146/0/48	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sleiverudåsen 10	H0201	Bolig	116,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 395,0	Igangset.till.:	01.03.1987
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 395,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.04.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	22
Bygningsnr:	6680151			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			840,0		840,0				
H01	6		721,0		721,0				
H02	6		685,0		685,0				
H03	6		685,0		685,0				
H04	4		464,0		464,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

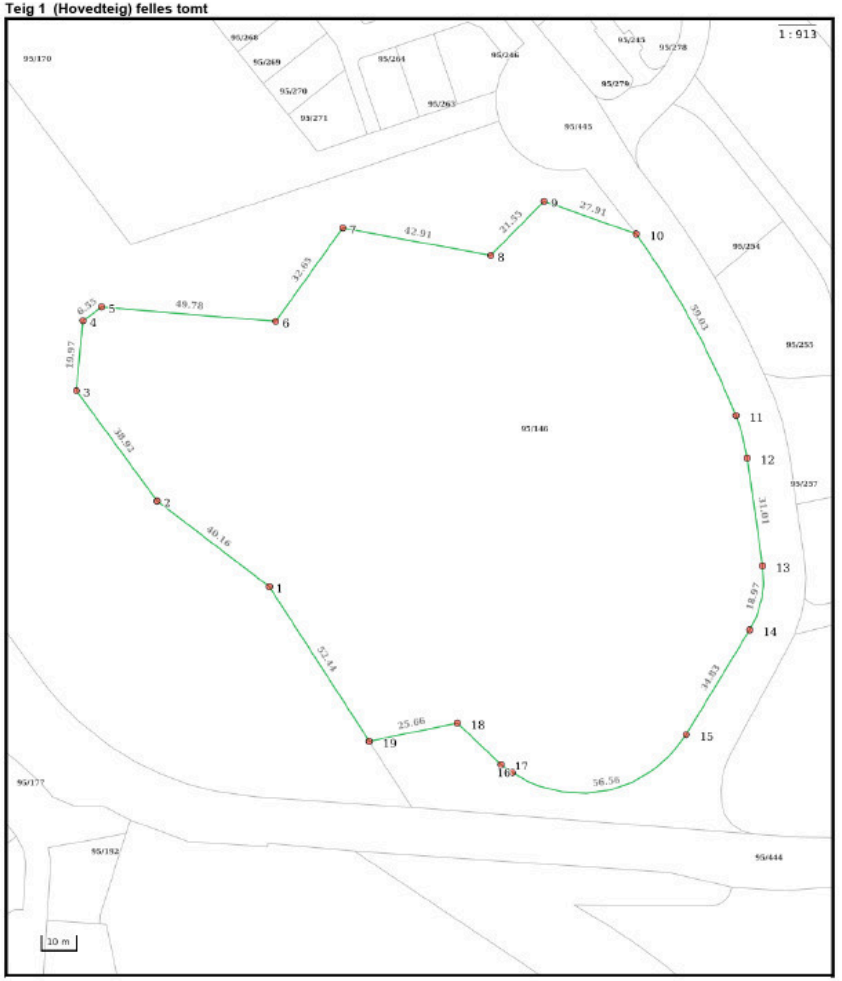


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 21 259,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 275,43	583 858,61	40,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 296,84	583 824,63	38,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 325,96	583 798,81	19,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 345,93	583 798,99	6,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 350,33	583 803,84	49,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 350,75	583 853,62	32,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 378,87	583 870,22	42,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 374,95	583 912,95	21,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 391,61	583 926,62	27,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 384,75	583 953,67	59,03m	Terrengmålt	13	242,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 335,92	583 986,59	12,53m	Terrengmålt	13	52,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 646 324,19	583 990,91	31,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 646 294,02	583 998,07	18,97m	Terrengmålt	13	27,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 646 275,54	583 996,01	34,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 646 244,28	583 980,65	56,56m	Terrengmålt	13	35,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 646 229,05	583 932,39	4,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 646 231,00	583 928,86	17,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 646 241,62	583 915,52	25,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 646 234,16	583 890,97	52,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	95	Bnr:	146	Fnr:		Snr:	48
Adresse:	**Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
85/1500	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
24/27569	Endring av brannskille	☒	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:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

As Majetic Rør Og Bygg
Gamle Drammensvei 75
3420 Lierskogen

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/27569 - 25/9989/JKN	21.01.2025

Adresse - Tiltak:	Sleiverudåsen 10 - endring av brannskille
Gnr/Bnr:	95/146
Tiltakshaver:	Sander Kristian Lyngbø Wang
Ansvarlig søker:	As Majetic Rør Og Bygg

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan datert 10.1.2025, j.post ID 25/9211, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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

Løvenskiold- Vækerø A/S
Postboks 38 Skøyen
0212 OSLO 2

Jon Erik Evensen
c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum
0106 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1500-85

Adresse SLEIVERUDÅSEN 8-10

Gnr: 95 Bnr: 146 Tomt nr: Blokk 6

Ferdigbesiktigelse avholdt: 9.11.88.

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Ragnar Evensen A/S

Ansvarshavende: 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, 14.11.1988
For bygningssjefen
Per Bekkevold
Per Bekkevold

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.

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 95/146		
Utskriftsdato	18.02.2025	**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.

1 Berørte datasett

❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	**Versjon**	14.02.2025



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneid	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Skålgrop	3201	249024-1	E-BER	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)
Skålgrop	3201	249024-2	E-BER	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)
Skålgrop	3201	249024-4	E-BER	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)
Skålgrop	3201	249024-3	E-BER	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneid	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Sleiverudåsen	3201	249024	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)

Sikringssoner

Kulturminneid	Kommune
249024	3201

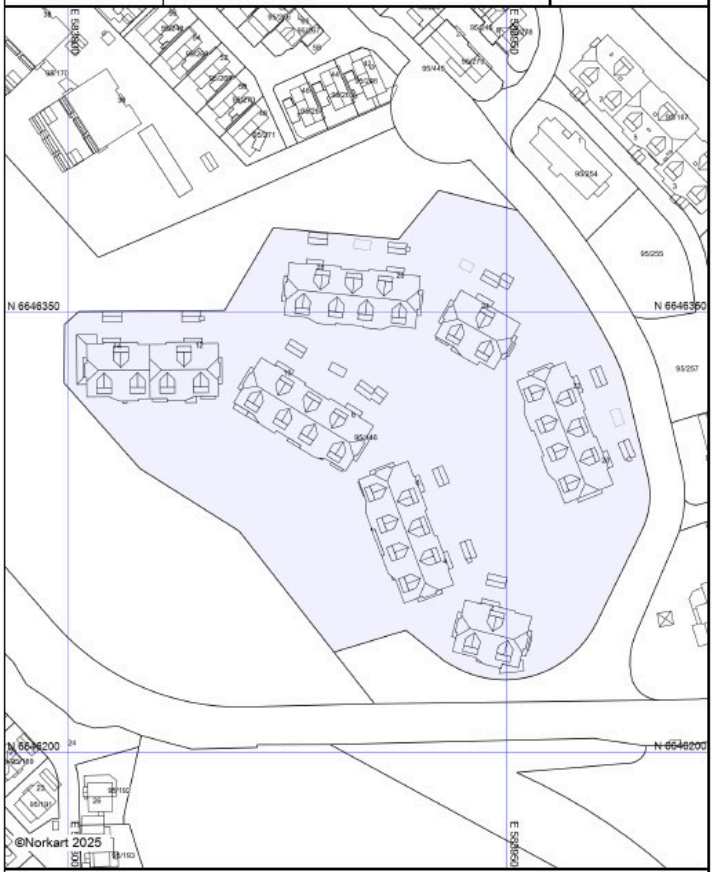
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 95/146/0/48
Adresse: Sleiverudåsen 10
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1500

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 (Regulerings- og bebyggelsesplan

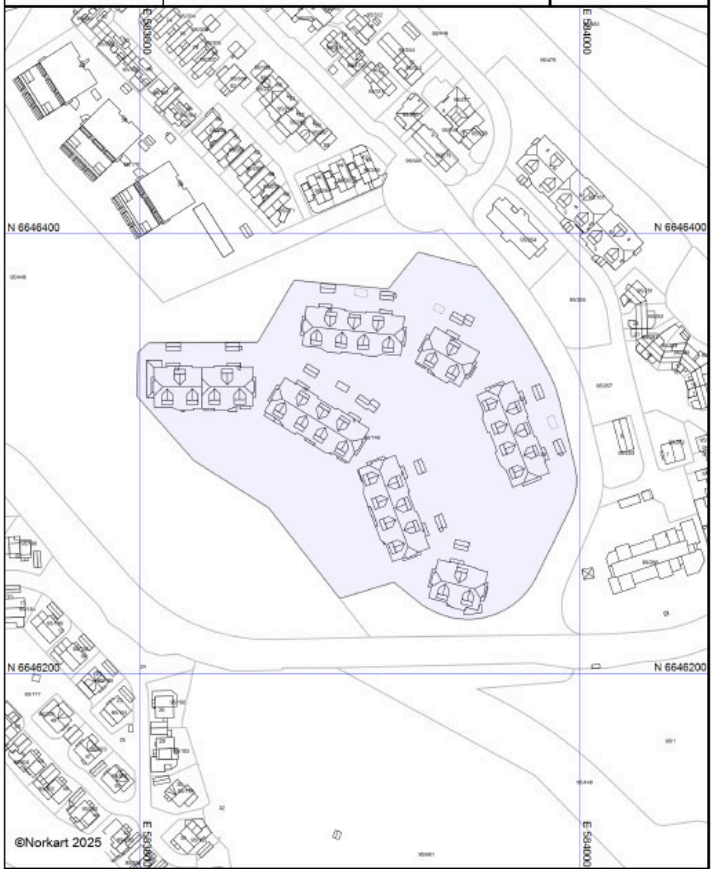
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 95/146/0/48
Adresse: Sleiverudåsen 10
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

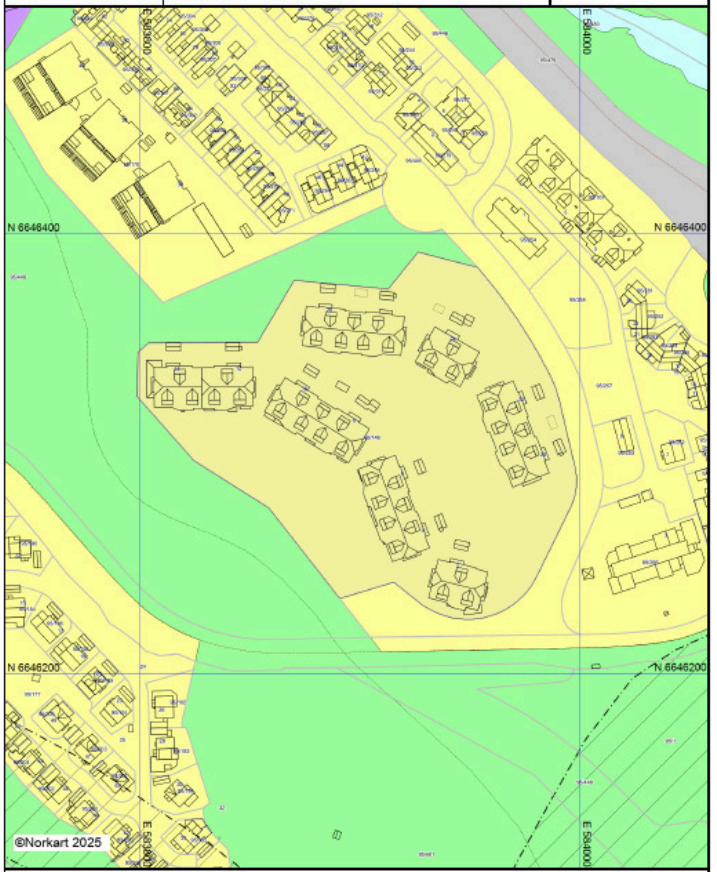
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/146/0/48
Adresse: Sleiverudåsen 10
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

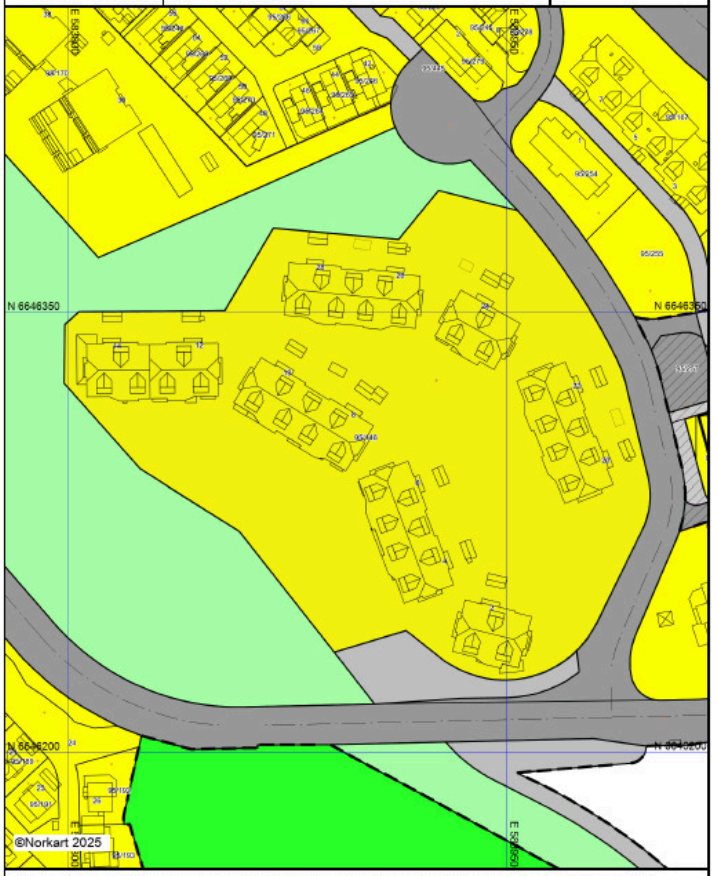
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 95/146/0/48
Adresse: Sleiverudåsen 10
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Friområde i sjø og vassdrag

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Vannforsyningsanlegg

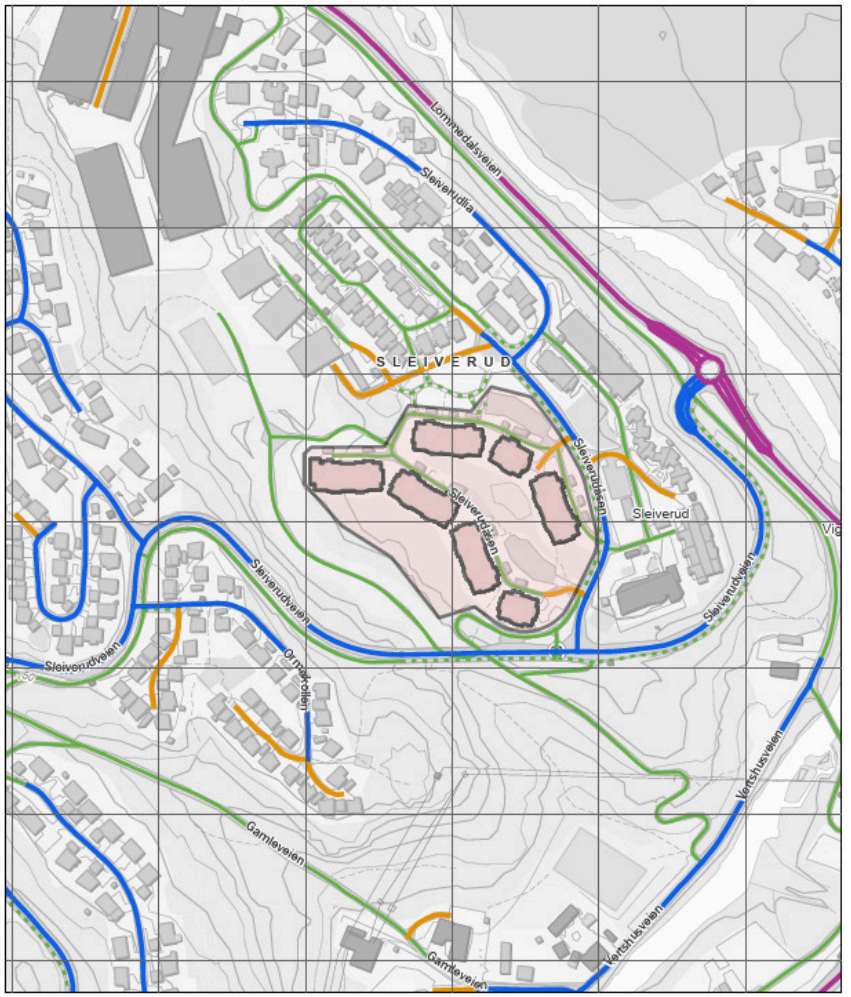
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Regulert senterlinje

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 95/146/0/48
Adresse: Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/02/2025



Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

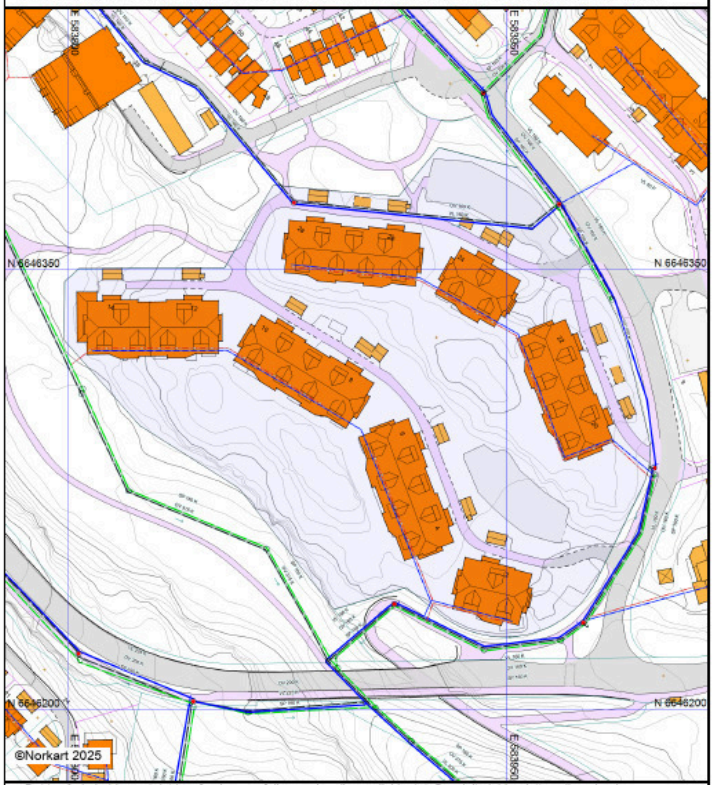
VAledninger

Eiendom: 95/146/0/48
Adresse: Sleiverudåsen 10
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1500

UTM-32

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

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



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

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

Utskriftsdato: 18.02.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 18.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK								

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	651 607,29 kr
Renovasjon	511 484,56 kr
Vann	526 397,25 kr
Sum	**1 689 489,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2024	-137.81 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-3 626,08 kr	-41 699,91 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-137.81 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-4 478,76 kr	-51 505,83 kr
Forbruk vann 2024	1608 m3	26,31 kr	1/1	0 %	42 310,50 kr	79 490,06 kr
Forbruk avløp 2024	1608 m3	32,50 kr	1/1	0 %	52 260,00 kr	98 182,50 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	131 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	634 752,32 kr	52 896,03 kr
Forskudd vann 2025	15315 m3	30,26 kr	1/1	0 %	463 470,18 kr	38 622,51 kr
Forskudd avløp 2025	15315 m3	35,26 kr	1/1	0 %	540 045,18 kr	45 003,76 kr
				Sum	**1 724 733,34 kr**	**220 989,12 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.

Utskriftsdato: 18.02.2025

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.**	95	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK								

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** 21 259 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1981009)
Navn	SLEIVERUD
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/891419810003.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 256 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** SB-1

Utskriftsdato: 18.02.2025

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.**	95	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
80395216	1185	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1185
80395235	1608	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1608
80160989	228	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	228

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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 19.02.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse:	Sleiverudåsen 10, 1354 BÆRUMS VERK								

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: Sleiverud Boligsameie	☒

Kommentarer

Sameiet har samlet restanse per 31.01.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 48

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 56-0083/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sleiverudåsen 10 1354 BÆRUMS VERK

Betegnelse: Gnr 95, bnr 146, snr 48 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no