NORDVIK

Neslia 4F

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Neslia 4F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026









Nøkkelinformasjon

Nyere 3-roms fra 2021 | Bad/wc + wc | Fjernvarme/gulvvarme |12 m² uteplass | Heis | Garasje | Nært til marka og T-bane!

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**158 880,-**
Totalpris	**6 458 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 339,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

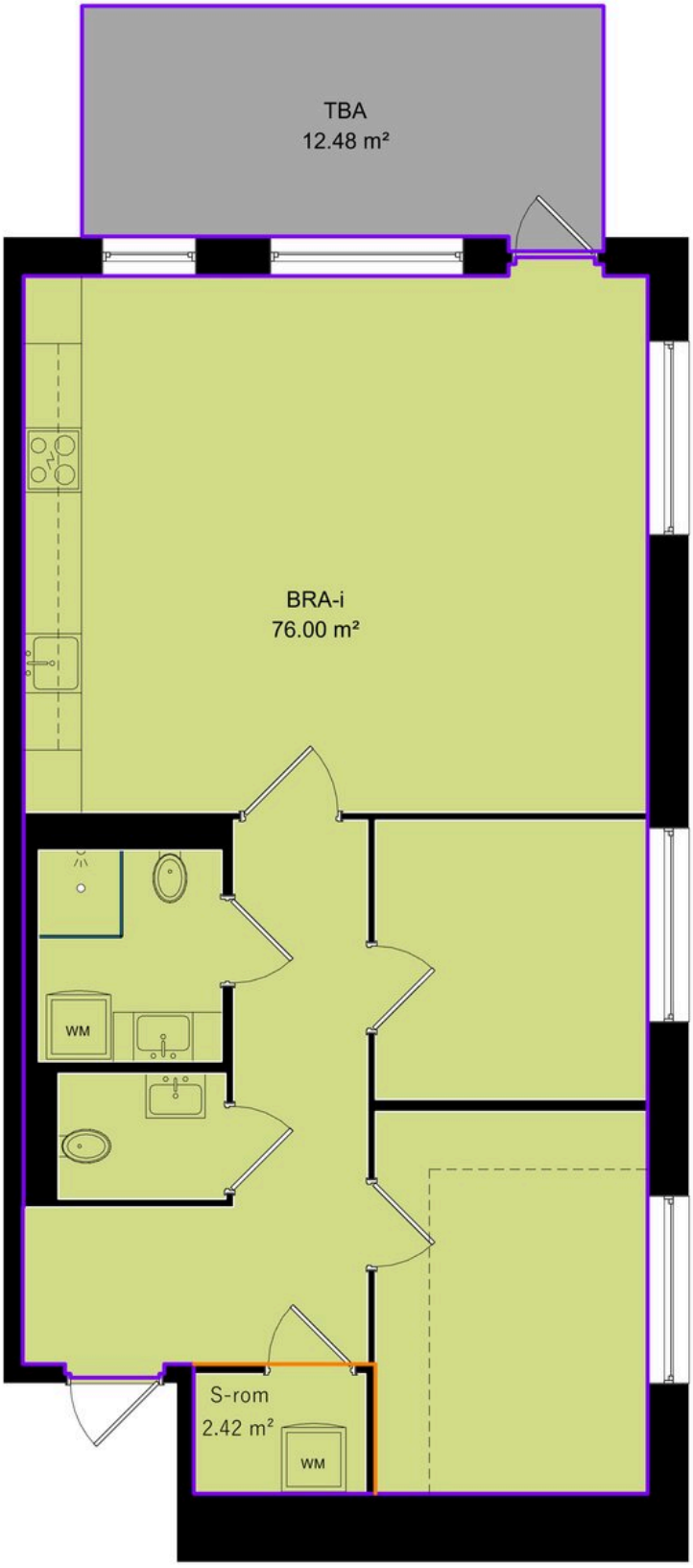
Kort fortalt

Lys og tiltalende 3-roms beliggende i rolige omgivelser på Haslum. Her er det umiddelbar nærhet til marka og fine turmuligheter, samtidig som det er kort vei til både T-bane, skoler, barnehage og matbutikker. Moderne og med gjennomgående god standard, kun TG1. Store vindusflater i kombinasjon med god takhøyde i stuen skaper fin romfølelse og mye lys.

Sentral beliggenhet, nært til T-bane og matbutikk
Moderne 3-roms, god planløsning og mye lys
Romslig stue med utgang markterrasse
Funksjonelt kjøkken og godt med skap-/benkeplass
Lekkert flislagt bad/wc pluss separat wc
Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning
Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang
Garasjeplass med elbil-lader
Gjesteleilighet og bod til felles bruk
Felles sykkelparkering
Lave strømutgifter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 81 kvm



























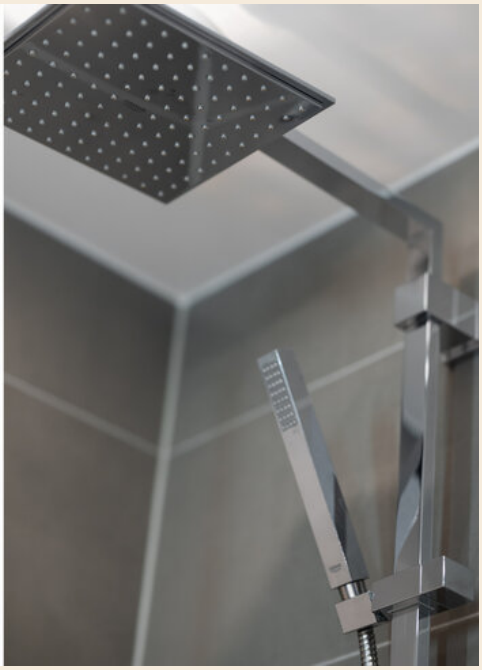






Bad



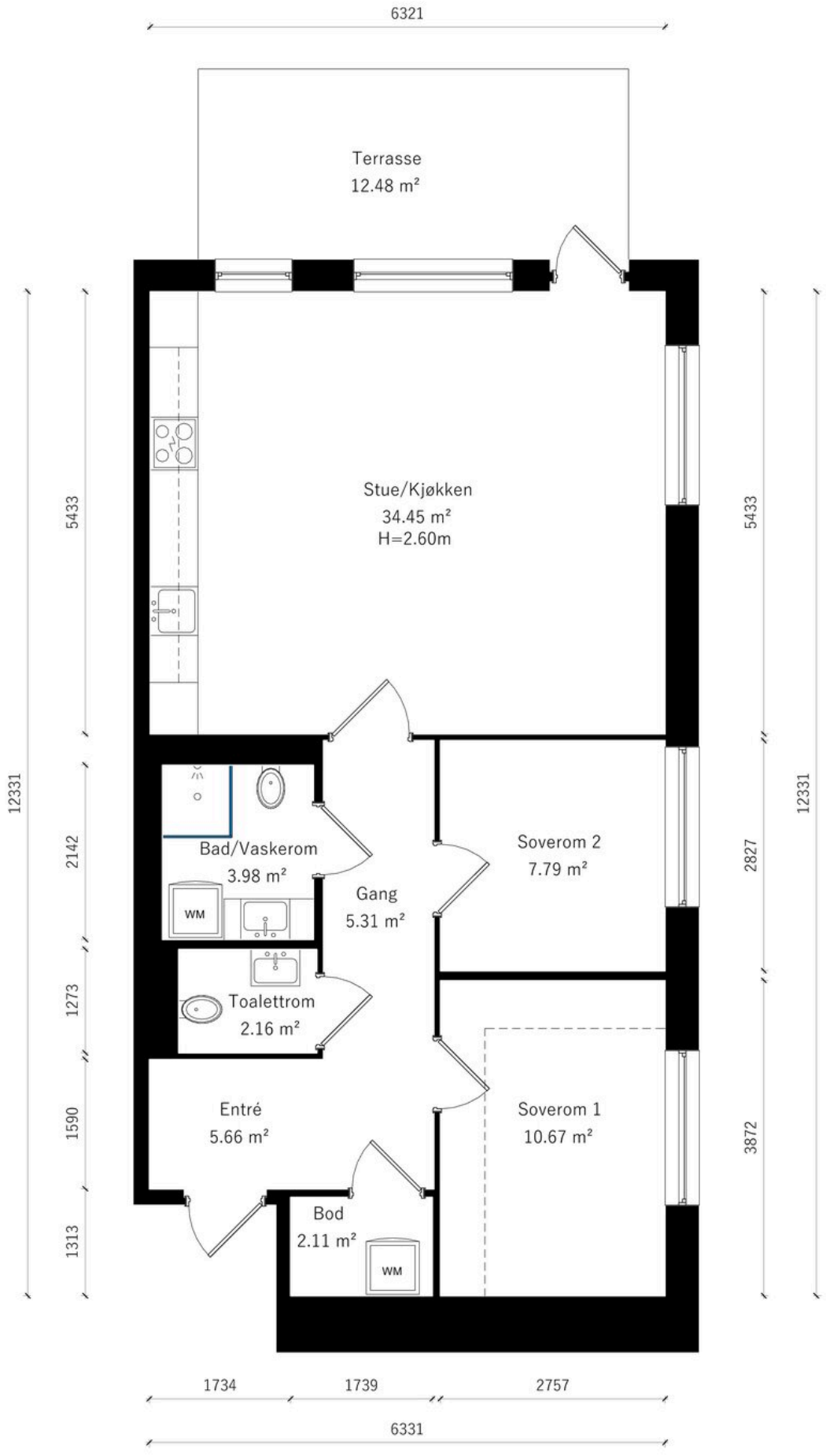




Soverom

Soverom





©2025 Alle rettigheter reservert

Ute





Ute

Ute





Garasje





Bod

Nærområde



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0307/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neslia 4F, 1344 HASLUM
Gnr 3, bnr 12, snr 66 i Bærum kommune

Selgere
Odin F Øye Adalberon
Rebecka Landberg Adalberon

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 471 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, teknisk rom, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, separat wc og stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 12 kvm. Markterrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt til 76 m²
Terrassen er oppmålt til 12,48 m², avrundet til 12 m² og er satt som TBA.
Boden er oppmålt til 5 m².
Garasjeplassen er i felles garasje og er ikke målbart.

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

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

Innhold
Leiligheten har en lys og fin planløsning som består av entré, mellomgang, innvendig bod/teknisk rom og to romslige soverom. Et separat toalett, bad/wc/vaskerom samt moderne kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til markterrasse på ca 12 kvm. Det er tilhørende bod på 5 kvm i samme etasje som leiligheten, samt garasjeplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Standard
Byggeår 2021

Kjøkken:
Innredningen er levert av HTH med profilerte fronter. Løsningen er åpen mot stue og med alle hvitevarer

integrert.
Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte.
Himlingen er slett og malt, med taklamper og lyslist under overskap som belysning.
Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte flater.
Benkeplaten er i laminat med planlimt vask i metall fra Intra, utstyrt
med såpedispenser. Det er installert avtrekksvifte fra Røroshetta. Kjøkkenet har i tillegg balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via luftekanaler.
Kjøkkenet har normalt med skap- og benkeplass, og rommet har vindusflater som gir dagslys.

Våtrom:
Det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest.
Rommet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).
Veggene har fliser i format 30x60 cm. Himlingen er malt og har dimbare LED-spotter samt lys i speil som belysning.
Gulvet er belagt med fliser i format 30x60 cm, med 5x5 cm fliser i nedsenket dusjsone, varmekabler i gulvet.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Rommet er innredet med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.
Over servant er det speil med lys. Det er veggmontert toalett og dusj med innfellbare glassvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj.
Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via spalte under dørbladet.

Toalettrommet har fliser på gulv og én vegg, øvrige vegger er slette og malte. Himlingen er slett og malt.
Rommet har vegghengt toalett med innbygd sisterne.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil-lader i lukket garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Den ene dusjdøren er blitt byttet av utbygger.
Det har vært observert skjeggkre i leiligheten, men etter behandling fra anticimex så har det ikke vært flere observasjoner.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Byggeår - 2021
- Taket er tekket med papp eller folie.
- Bygningen har støpt konstruksjon med fasader forblendet med teglstein.
- Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.
- Det er plisségardiner som solskjerming på enkelte vinduer.
- Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er tilknyttet callinganlegg.
- Balkongdøren er en malt tredør med 3-lags isolerglass.
- Terrassen har dekke av betongstein og er avgrenset mot fellesområder med hekk og blomsterkasser.
- Det er veggmontert stikkontakt og lampe.
- Terrassen er delvis overbygget av balkongen i etasjen over.
- Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg og ekstern bod.

Innvendig:
- Gulvene har 3-stavs parkett i alle rom, unntatt bad og toalettrom som har flislagte gulv.
- Veggene består av malte plater, med fliser på vegger på bad og én vegg i toalettrommet.
- Himlingene er utført med malte plater. Etasjeskillerne består av prefabrikkerte betongelementer.
- Bygningen er oppført etter TEK17 og opplyst å være utført med radonsperre.
- Fellesområdene har malte overflater i oppgangene, trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.
- Innvendige dører har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Mellom gang og kjøkken/stue er det dør med glassfelt.

Tekniske inntaslasjoner:
- Boligen har rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
- Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i taket på bod/teknisk rom.
- Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
- Vannbåren gulvvarme med soneregulering. Fordelerskapet er plassert i teknisk rom/bod.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 A.
- Boligen er utstyrt med røykvarsler tilkoblet felles varslingsanlegg samt brannslukkingsapparat.

Tomteforhold:
- Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
- Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.
- Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell.
- Grunnmuren består av betong, mur og naturstein.
- Både grunnmuren og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
- Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Det er ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i

handelen.

Garderobeskap på soverom, TV-stativ og lampe over sofaen følger ikke med i handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Energiattest er utarbeidet av utbygger. 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).

Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten

Oppvarming
Leiligheten er primært varmet opp med vannbåren gulvvarme i stue og i gang. Varmekabler på badet, samt elektrisk oppvarming på soverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i leiligheten er på ca. 3400 kWh. Det er ikke inngått avtale om Norgespris.

Det er en elbil-lader på parkeringsplass. Her er det norgespris og det faktureres med egen faktura fra ladeselskapet.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 339,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: TV/internett, kommunale avgifter, vedlikeholdsfond, forretningsfører, styrehonorar, A-konto varmtvann, A-konto oppvarming og fordeles slik:
- Fellesutgifter 3 861,-
- TV/Bredbånd 428,-
- Oppvarming 450,-
- Varmtvann 600,-

Akonto for oppvarming og varmtvann avregnes mot faktisk forbruk 1 gang i året.

Kommunale avgifter
De kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til garasjeplass med lader: Kostnadene her i måneden er: 299,- for ladeabonnement pr.mnd pluss 141 øre/kWt inkl. nettleie for forbruk.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 803 515,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 214 060,- pr. 2024
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
Fra Altibox, inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter;, orgnr. 926764942

Om sameiet

Sameiet består av 78 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 12 i Bærum kommune. Næringsseksjonene består av:
- 1 gjesteleilighet med tilleggsdel (smørebod/sykkelverksted), snr. 35
- 1 Parkeringsseksjon, snr. 93
- 1 gjesteparkeringsseksjon, snr. 94

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Fellesformue
Kr 3 530,- pr. 23.10.2025

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.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3390895

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 185 kvm (Eiertomt)
Tomt på 5185 kvm. Fellesarealet er pent opparbeidet med gressplen, beplanting og lekeområde for barn. Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Området for øvrig er bebygd med frittstående småhus og rekkehus.

Adkomst
Innkjøring til Neslia fra Nesveien. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget barnevennlig beliggenhet i et rolig og veletablert område. Her bor man sentralt, med kort vei til T-bane og buss, samtidig som man befinner seg i naturskjønne og fredelige omgivelser. På nedsiden av eiendommen ligger bl.a. et hyggelig og skjermet natur- og friområde med Øverlandselven og turvei (Åsterudstien).

Aktivitet og fritid:
Området byr på et godt utvalg av fritidsaktiviteter for både store og små. Det er kort vei til Bærums- og Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Kolsåstoppen og Dælivann byr på fine turstier, og man kan bl.a. følge Åsterudstien fra nedsiden av bebyggelsen opp til området rundt Dælivann. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Fra Høvik har man også tilgang til flotte turmuligheter langs fjorden, samt badestrender. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Nadderud idrettspark, Haslum kunstregressbane, Gjønneshallen, samt skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Det er flere treningssentre i området, bl.a. SATS på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist i Durudveien.

Servicetilbud:
Kort gangavstand til Extra Haslum i Kirkeveien. For øvrig er det kort vei til Coop Prix Løkeberg og Rema 1000 Gjettum. Det er i tillegg gangavstand til innholdsrik frukt- og grøntbutikk på Haslum(søndagsåpen), samt til både Bekkestua senter og Sandvika sentrum. Bekkestua sentrum er i stadig vekst, og her finnes en rekke flotte forretninger, samt matbutikker, vinmonopol, legesenter, tannlege, treningssenter m.m. I Sandvika finner man bl.a. Sandvika Storsenter, som kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak, samt alle tenkelige servicefunksjoner. Det er døgnåpen bensinstasjon/Deli de Luca i krysset Kirkeveien/Bærumsveien, der man også kan få tak i det mest nødvendige.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste T-bane stasjon (sone 1), Haslum stasjon, ligger ca. 4-5 min. gange fra leiligheten. T-banen bruker ca. 20 min til Majorstuen. Det er også kort vei til bussholdeplass i Kirkeveien, Østenåsveien, med avganger mot bl.a. Bekkestua og Sandvika, samt til bussholdeplass i Nesveien, Avløs. Sandvika regnes for øvrig som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. På Bekkestua er det overganger til de fleste bussruter i Bærum, samt flybuss, trikk og T-bane.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i området, både på Haslum, Valler og Bekkestua (Haslum barnehage, Haslum idrettsbarnehage, Valler barnehage, Nadderudskogen barnehage m.fl.).
Boligen sokner til Løkeberg barneskole og Gjettum ungdomsskole. Det er også flere videregående skoler i nærheten, bl.a. Nadderud, Valler, Stabekk og Dønski.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.08.2021.

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.

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
Området er regulert til bolig- og blokkbebyggelse i reguleringsplanen fra 2018 og avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplanen fra 2023.

- Kommuneplaner
Id: 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 5 522 m
Bestemmelse: Områdenavn#16
KPBestemmelse: Hjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delarea:l 5 522 m²
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

- Reguleringsplaner
Id: 2014021
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014021)
Navn: NESLIA 1
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.06.2018
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/17681/2014021.pdf
Delarealer: Delareal 3 228 m²
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn: B2-1
Delareal: 1 298 m²
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn: B2-2
Delareal: 877 m²
Formål: Uteoppholdsareal
Feltnavn: fU
Delareal: 459 m²
Bestemmelsesområde: funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
Delareal: 13 m²
Formål: Veg
Feltnavn: oV2
Delareal: 106 m²
Formål: Veg
Feltnavn: oV1

Id: 2014099 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014099)
Navn: NESVEIEN 11-19 OG NESLIA 1
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 12.05.2016

- Reguleringsplaner under arbeid
Id: 2024008
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2024008)
Navn: SYKKELVEI NESVEIEN OG DEL AV KIRKEVEIEN
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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:

3201/3/12/22:
14.03.1947 - Dokumentnr: 1344 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2001 - Dokumentnr: 25171 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:12

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222777 - Bestemmelse om parkering
Rett for allmennheten til å benytte 2 biloppstillingsplasser i garasjekjeller
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222777 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:9 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:9 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:9 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:9 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:9 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:9 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:3 Bnr:9 Snr:18
Gjelder bruksrett til 7 boder på fellesarealet i garasjekjeller
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222777 - Bruksrett
Gjelder gjensidig rett til bruk av utendørs fellesarealer
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222991 - Bruksrett
Rett for allmennheten til bruk av gangveier
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 223057 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2021 - Dokumentnr: 137211 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 73/5139

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 560,- 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. 3 000,-.

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 17. januar 2026

Ansvarlig megler
Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

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

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

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

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

Neslia 4F

Nabolaget Nes - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	**14 min**
502 elever, 23 klasser	1.2 km
Haslum skole (1-7 kl.)	**18 min**
477 elever, 21 klasser	1.5 km
Høvik skole (1-7 kl.)	**6 min**
476 elever, 22 klasser	2.3 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	**21 min**
329 elever, 24 klasser	1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	**5 min**
535 elever, 38 klasser	2.1 km
Nadderud videregående skole	**16 min**
460 elever	1.4 km
Oslo International School	**5 min**
90 elever	2.8 km

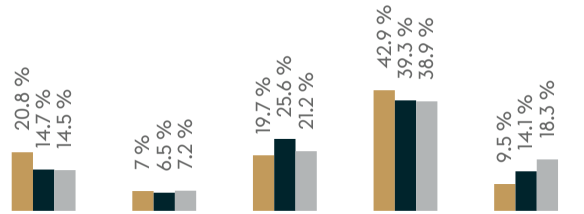
Offentlig transport

Østenåsveien	**4 min**
Linje 211, 220	0.3 km
Haslum	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.7 km
Blommenholm stasjon	**6 min**
Linje L1	2.8 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	16 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has...	**12 min**
29 barn	1 km
Tveterjordet Fus barnehage (1-...	**12 min**
78 barn	1 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl...	**13 min**
56 barn	1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nes	1 476	551
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	12 min
Haslum idrettsanlegg	13 min
Friskis & Svettis	14 min
Gnist Gjettum	15 min

«Stille og rolig, barnevennlig, ressurssterke innflyttere, nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Neslia 4 F, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 3, bnr. 12, snr. 66

Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 09.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1583 **Referansenummer:** CH2084

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

EK TAKST

NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 Neslia 4, i byggets 1. etasje med heis til/fra garasjeanlegg.
Boligen har vært eid av samme eier siden oppføring og er jevnlig vedlikeholdt. Leiligheten fremstår med normal standard i forhold til alder og bruk.
Det er parkett på gulv i oppholdsrom og slette, malte overflater på vegger og himling. Badet har flislagte overflater.
Leiligheten har solskjerming i form av plisségardiner og gardiner.
Det medfølger ekstern bod og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med papp eller folie.
Bygningen har støpt konstruksjon med fasader forblendet med teglstein.
Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Det er plisségardiner som solskjerming på enkelte vinduer.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er tilknyttet callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Balkongdøren er en malt tredør med 3-lags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til markterrasse. Terrassen har dekke av betongstein og er avgrenset mot fellesområder med hekk og blomsterkasser. Det er veggmontert stikkontakt og lampe.
Terrassen er delvis overbygget av balkongen i etasjen over.
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg og ekstern bod.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har 3-stavs parkett i alle rom, unntatt bad og toalettrom som har flislagte gulv. Veggene består av malte plater, med fliser på vegger på bad og én vegg i toalettrommet.
Himlingene er utført med malte plater. Etasjeskillerne består av prefabrikkerte betongelementer.
Bygningen er oppført etter TEK17 og opplyst å være utført med radonsperre.
Fellesområdene har malte overflater i oppgangene, trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.
Innvendige dører har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Mellom gang og kjøkken/stue er det dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret. Det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Rommet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).
Veggene har fliser i format 30x60 cm. Himlingen er malt og har dimbare LED-spotter samt lys i speil som belysning.
Gulvet er belagt med fliser i format 30x60 cm, med 5x5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Det er elektriske varmekabler i gulvet.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Rommet er innredet med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil med lys. Det er veggmontert toalett og dusj med innfellbare glassvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj.
Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeåret, og innredningen er levert av HTH med profilerte fronter. Løsningen er åpen mot stue.
Gulvet har parkett, og veggene er slette og malte. Himlingen er slett og malt, med taklamper og lyslist under overskap som belysning.
Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte flater.
Benkeplaten er i laminat med planlimt vask i metall fra Intra, utstyrt med såpedispenser.
Det er installert avtrekksvifte fra Røroshetta. Kjøkkenet har i tillegg balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via luftekanaler.
Kjøkkenet har normalt med skap- og benkeplass, og rommet har vindusflater som gir dagslys.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har fliser på gulv og én vegg, øvrige vegger er slette og malte. Himlingen er slett og malt.
Rommet har vegghengt toalett med innbygd sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i taket på bod/teknisk rom.
Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg og har vannbåren gulvvarme med soneregulering. Fordelerskapet er plassert i teknisk rom/bod.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 A.
Boligen er utstyrt med røykvarsler tilkoblet felles varslingsanlegg samt brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

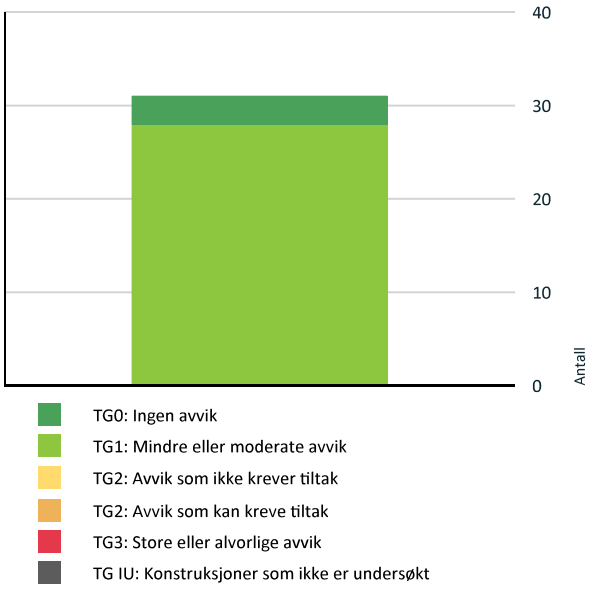
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 09.08.2021.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Anvendelse
Nyoppført leilighet fra 2021 bygget etter TEK17, boligblokk av 3 etasjer med garasjeanlegg under boligseksjonene.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Adkomst skjer via felles trappegang med callinganlegg og heis.
Leiligheten består av entré/gang, teknisk rom, to soverom, toalettrom, bad/vaskerom samt kjøkken med åpen løsning mot stue og spisestue. Fra stuen er det utgang til markterrasse.
Det er tilhørende bod i samme etasje som leiligheten, samt garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp eller folie. Konstruksjonen er et felles anliggende for borettslaget og er derfor ikke inspisert individuelt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen har støpt konstruksjon med fasader forblendet med teglstein. Konstruksjonen er et felles anliggende for borettslaget og er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Det er plisségardiner som solskjerming på enkelte vinduer.
Vinduene har normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er tilknyttet callinganlegg med forbindelse til gateplan.

Balkongdøren er en malt tredør med 3-lags isolerglass fra 2020. Det er plisségardin som solskjerming. Døren har normal funksjon og viser liten slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til markterrasse. Terrassen har dekke av betongstein og er avgrenset mot fellesområder med hekk og blomsterkasser.

Det er veggmontert stikkontakt og lampe. Terrassen er delvis overbygget av balkongen i etasjen over.

TG 1 Bod og fellesområder.

Leiligheten disponerer bod i felles bodrom i samme etasje som enheten. Boden har stikkontakt. Det er skillevegger av aluminiumsplater. Rommet fremstår tørr.
Alle beboere har tilgang til felles smørebod og sykkelverksted. Det er også etablert en felles gjesteleilighet i sameiet, utstyrt med enkelt kjøkken, som kan disponeres og leies av beboere.
Fellesområder er kun beskrevet og ikke nærmere vurdert.



TG 1 Garasjeplass

I felles garasjeanlegg har enheten bruksrett til én garasjeplass merket nr 73. Det er tilrettelagt for elbillader.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har 3-stavs parkett i alle rom, unntatt bad og toalettrom som har flislagte gulv. Veggene består av malte plater, med fliser på vegger på bad og én vegg i toalettrommet.

Innvendige himlinger består av malte plater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne består av prefabrikkerte betongelementer. To rom er kontrollert punktvis med laser for å registrere eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller ujevnheter kan forekomme uten at disse nødvendigvis blir registrert.

I denne boligen ble kjøkken og soverom kontrollert.
På soverom ble det målt 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 3 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Måleresultatene er innenfor toleransekravet på maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og 15 mm totalt gjennom hele rommet, jf. NS 3600.



TG 0 Radon

Bygget er oppført etter TEK17 og opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige trapper

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Det er dør med glassfelt mellom gang og kjøkken/stue.
Dørene har normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alder.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i format 30x60 cm. Himlingen er malt og har dimbare LED-spotter samt lys i speil som belysning.
Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser i format 30x60 cm, og 5x5 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Det er elektriske varmekabler i gulvet.
Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist.
Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flis.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er speil med lys over servant.
Videre er det veggmontert toalett og dusjløsning med innfellbare glassvegger, regnfallsdusj og håndholdt spyler.

Det er deffekt dusjdør men selger opplyser at feilen vil bli rettet til overtakelse (Garanti sak)



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra byggeåret og innredningen er fra HTH med profilerte fronter. Løsningen er åpen mot stue. Gulvet har parkett, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett og malt, med taklamper og lyslist under overskap som belysning.

Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte vegger. Benkeplaten er i laminat med planlimt vask i metall fra Intra, utstyrt med såpedispenser.

Følgende integrerte hvitevarer er installert:

Komfyr fra Electrolux
Mikrobølgeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte fra Røroshetta
Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har fliser på gulv og én vegg, øvrige vegger er slette og malte. Himlingen er slett og malt, med spotter i tak og vegglampe som belysning.
Rommet har vegghengt toalett med innbygd sisterne. Det er mekanisk ventilasjon med tilluft gjennom spalte under dørbladet. Gulvet har elektriske varmekabler, og det er sluk i gulvet.

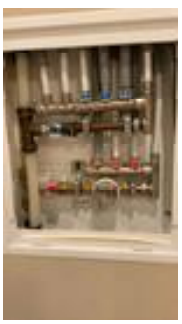


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Det er kun stakemulighet via sluk inne i boligen. Leiligheten er imidlertid en del av et større sameie med stakemuligheter i felles arealer. Manglende stakemulighet i selve leiligheten regnes derfor ikke som avvik.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Agregat er plassert i taket på bod/teknisk rom.

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. Det er montert måler i fordelingsskap, og forbruk av varmtvann til oppvarming og tappevann faktureres direkte til eier via forretningsfører.

Vedlikehold av anlegget er sameiets ansvar. Det er ikke utført videre undersøkelser av anlegget.

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad. Øvrige rom (ikke bod) har vannbåren gulvvarme.
Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med soneregulering.
Fordelerskapet er plassert i teknisk rom/bod.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 A. Anlegget er fra 2021/2022.

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

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport









Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler tilkoblet felles anlegg og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Byggegrunnen er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i betong. Konstruksjonen er et felles anliggende for borettslaget og er derfor kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

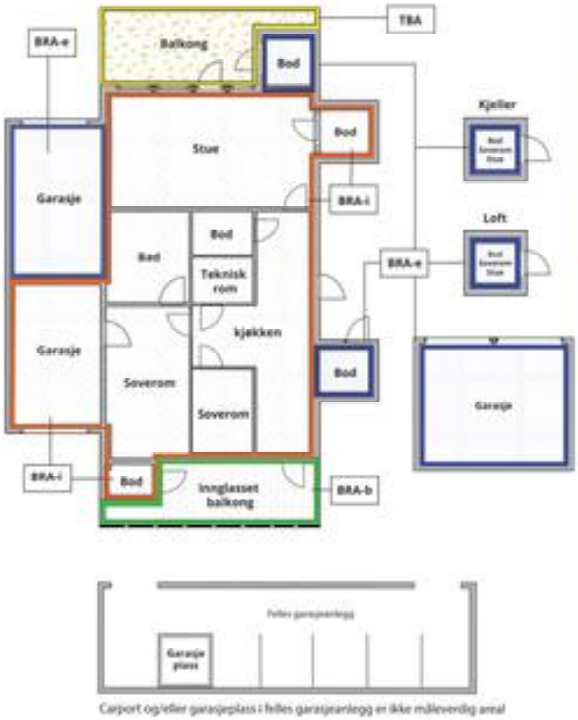
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	76	5		81	12
SUM	**76**	**5**			**12**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Teknisk rom, entré, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

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

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

Boligen disponerer ekstern bod i samme etasje som leiligheten, boden er ført opp som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 09.08.2021.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	7

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	3	12		66	13.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Neslia 4 F

Hjemmelshaver
Adalberon Odin Francois Øye, Adalberon Rebecka Landberg

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
E102/Haslum Elvepark	926764942	E102	USBL	Rebecka Landberg Adalberon og Odin Francois Øye Adalberon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
66

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Haslum i Bærum. Området har grøntarealer og lekeplasser i umiddelbar nærhet.
I nærområdet finnes tur- og rekreasjonsmuligheter i Bærumsmarka, ved Dælivann, Kolsåstoppen og Kolsåsbakken, samt tilgang til golfbane og andre fritidstilbud. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole (Løkeberg barneskole og Gjettum ungdomsskole), barnehager og øvrige servicetilbud på Haslum.
Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med ca. 6 minutters gange til Haslum T-banestasjon og ca. 7 minutters gange til Avløs T-banestasjon. Det er også bussholdeplasser i nærheten.
Det er kort kjøretid til Bekkestua og Sandvika med et bredt tilbud av butikker, tjenester og skoler, herunder Bekkestua skole, Bekkestua ungdomsskole, den Internasjonale skolen og Nadderud videregående skole. Andre videregående skoler i området inkluderer NTG Bærum, Valler, Sandvika og Dønski.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er felles garasjeanlegg i kjeller med gjesteparkering. Fra garasjeanlegget er det tilgang til leiligheten via trapper og heis.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til "boligbebyggelse-blokkbebyggelse" (4526 kvm), "veg" (119 kvm) og "uteoppholdsareal" (877 kvm) i henhold til reguleringsplan Neslia 1 med planID 2014021 datert 20.06.2018 med tilhørende områderegulering ("Nesveien 11-19 og Neslia 1" med planID 2014099) datert 12.05.2016.

Om tomten

Eiertomt på 5 185 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Fellesområder er opparbeidet med asfalterte internveier og plenareal. Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligheten:

Tot. innev. måned: 5 339
Felleskostnader: Felleskostnader 3 861
Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 428
Måler: 1830 Techem avleser - Varme: 1830/66 varme (18302 - 18) 450
1830 Techem avleser - Varmtvann: 1830/66 varmtvann (18303 - 53) 600
Seksjonen betaler 300 kr i fellesutgifter for garasje.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).
Det er tinglyst 5 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelser om gjesteleilighet/smørebod, bildelingsordning, allmenn gangvei, bestemmelser om vann- og avløpsledninger, eldre bestemmelser om et lagerskur og parkeringsbestemmelser i seksjoneringen for et tidligere oppført bygg.
Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Den ene dusjdøren er blitt byttet av utbygger. I tillegg er to av spottene skiftet av utbygger.
Det er tidligere observer sjeggkre i enheten, dette er ifølge eier borte.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP3390895			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
DDV Dokumentasjon Innebygningssisterne m / sealingbag			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	
2	02.11.2025	
3	02.11.2025	
4	04.01.2026	
5	04.01.2026	
6	04.01.2026	
7	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Adalberon, Rebecka Landberg	9578-5999-4-3067171	2025-10-27 20:55:30
Adalberon, Odin F Øye	9578-5999-4-2835487	2025-10-27 20:53:11

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
27. okt. 2025

Oppdragsnummer
56-0307/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neslia 4F, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Odin F Øye Adalberon, Rebecka Landberg Adalberon

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mai 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: SP3390895
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Den ene dusjdøren er blitt byttet av utbygger. I tillegg er to av spottene skiftet av utbygger.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spottene i gangen er skiftet til Plejd av Centrum elektriske.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er bygd med radonsperre. Viser til takstrapporten.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært observert skjeggkre i leiligheten, men etter behandling fra anticimex, har det ikke vært flere observasjoner.

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? Utbygger sin egen tegning av leiligheten fra salgsåret (2021). Dokument: E102. 1715319743858878.pdf

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?

Ja

Beskriv: Bærum kommune har varslet om planlagt bygging av sykkelvei i nesveien.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0307/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adalberon, Odin F Øye	**2025-10-27**	**Adalberon, Rebecka Landberg**	**2025-10-27**

Identifikasjon

bankID Adalberon, Odin F Øye

Identifikasjon

bankID Adalberon, Rebecka Landberg

Signicat

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

Boligopplysninger:

Haslum Elvepark Garasjesameie		**Vår ref.:**	1832/73	**Fødselsdato eier:**	25.07.1994
Nesveien 11		**Type:**	Tingsrettslig sameie	**Fødselsdato medeier:**	30.05.1993
1344 HASLUM		**Eiere:**	Katrine R Landberg, Odin Francois Øye Adalberon		
Organisasjonsnr:	926 770 306	**Seksjonsnr:**			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **330**

Tilleggsytelser: Felleskostnader 330

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Frans Bertil G Nordstrøm

Adresse: Neslia 3 M

Postnr/-sted: 1344 HASLUM

Telefon: Mob.: 99582209

E-post: fransbgn@gmail.com

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021

Gårds/bruksnr: 3/12

Bygningstype: Garasje

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3444193

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	05.05.2021	Første innflytting:	05.05.2021
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Garasjeplass

Fasiliteter:

Garasjesmeiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel 1/74 del. Sameiet består av 74 garasjeplasser beliggende i seksjon 93 i Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter gnr. 3 bnr. 12 i Bærum kommune.

Hvem som til enhver tid er sameier i garasjesameiet vil fremgå av grunnboken for seksjon 93. Ved salg av seksjon i sameiet Haslum Elevpark Leiligheter eller Sameiet Haslum Elvepark rekkehus plikter seksjonseier også å overskjøte andel i snr. 93, enten til kjøper av boligseksjonen eller til en annen seksjonseier i Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter eller Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus.

Til hver garasjeplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett. Sameierne er boligseksjonseiere i Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter og Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus.

Boligopplysninger:

Haslum Elvepark Garasjesameie	**Vår ref.:**	1832/73	**Fødselsdato eier:**	25.07.1994
Nesveien 11	**Type:**	Tingsrettslig sameie	**Fødselsdato medeier:**	30.05.1993
1344 HASLUM	**Eiere:**	Katrine R Landberg, Odin Francois Øye Adalberon		

Organisasjonsnr: 926 770 306

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Haslum Seniorsenter

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Haslum Seniorsenter

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at honoraret KPI justeres med 5 % og utgjør kr 111 600,-. Styret fordeler dette selv internt.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 111 600,- godkjennes. Styreleder får utbetalt sitt honorar hver måned i henhold til inngått avtale.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Gunhilde Haugland Torgersen
Styremedlem, Thomas Eilertsen
Styremedlem, Niclas Dønnem
Styremedlem, Eirik Lyngdal
Varamedlem, Marianne Gjestrum

5.1 Valg av leder

Cathrine Karlsen ble valgt som styreleder for 2 år i 2023. Cathrine stiller til valg for en ny periode fra 2025 til 2027, og vedlagt ligger en ny avtale som årsmøte må vedta hvis hun blir valgt.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Niclas Dønnem ble valgt som styremedlem for ett år i 2024. På valg.

Eirik Lyngdal ble valgt som styremedlem for ett år i 2024. På valg.

Kandidat til styremedlem fra valgkomiteen er Francesco Antezza. Francesco er 44 år og jobber som riskmanager og har studert til å bli sikkerhetsingeniør. Han har bodd i Norge i 19 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Marianne Gjestrum ble valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg. Tar gjenvalg?

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**287 796**	-98 852
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-55 854	386 648
B. Endring arbeidskapital	**-55 854**	**386 648**
C. Arbeidskapital	**231 943**	**287 796**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 323 715	1 210 080
Kortsiktiggjeld	-1 091 773	-922 284
C Arbeidskapital	**231 943**	**287 796**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 185 400	2 920 000	3 199 381	3 505 319
Sum leieinntekt		**3 185 400**	**2 920 000**	**3 199 381**	**3 505 319**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	61 625	109 117	30 000	30 000
Sum annen inntekt		**61 625**	**109 117**	**30 000**	**30 000**
Sum inntekt		**3 247 025**	**3 029 117**	**3 229 381**	**3 535 319**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 250	31 584	28 200	35 250
Styrehonorar	3	250 000	224 000	236 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	5 940	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	4	744 988	567 819	640 001	877 500
Kommunale avgifter/renovasjon		885 510	795 589	913 000	1 100 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 943	5 938	1	6 750
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	71 985	40 707	29 000	26 400
Reparasjon og vedlikehold	7	483 017	340 603	405 000	319 500
Revisjonshonorar		7 728	7 380	7 500	7 695
Forretningsførerhonorar		101 223	62 929	100 000	105 168
Andre honorar	8	163 043	43 243	12 500	71 000
Kontorkostnad		2 856	360	0	0
TV/bredbånd		400 140	364 115	370 000	382 000
Kontingenter og gaver		1 015	358	0	1 000
Forsikringer		151 336	143 857	151 000	180 000
Andre kostnader	9	6 892	9 080	6 500	7 100
Sum kostnad		**3 312 925**	**2 643 502**	**2 898 702**	**3 369 363**
Driftsresultat		**-65 900**	**385 615**	**330 679**	**165 956**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 047	4 480	0	0
Rentekostnad		0	3 447	0	0
Netto finansposter		**-10 047**	**-1 033**	**0**	**0**
Årsresultat		**-55 854**	**386 648**	**330 679**	**165 956**
Overført sameiekapital		-55 854	386 648	0	0
SUM OVERFØRINGER		-55 854	**386 648**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 236	421
Kundefordringer		0	4 476
Kostnader til avregning		567 799	696 013
Andre kortsiktige fordringer		16 527	3 923
Forskuddsbetalte kostnader		100 682	102 520
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		630 471	402 727
Sum omløpsmidler		**1 323 715**	**1 210 080**
SUM EIENDELER		**1 323 715**	**1 210 080**

Balanse 2024 Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		231 943	287 796
Sum opptjent egenkapital		**231 943**	**287 796**
Sum egenkapital	**10**	**231 943**	**287 796**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 470	0
Leverandørgjeld		399 643	392 185
Skyldig off. myndigheter		11 124	9 684
A konto til avregning		523 142	501 072
Annen kortsiktig gjeld		147 394	19 343
Sum kortsiktig gjeld		**1 091 773**	**922 284**
Sum gjeld		**1 091 773**	**922 284**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 323 715**	**1 210 080**

Sted:_____ Dato:_____

Cathrine Karlsen Styreleder	Eirik Lyngdal Styremedlem	Niclas Dønnem Styremedlem
Gunhilde Haugland Torgersen Styremedlem	Thomas Eilertsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 78 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 3, b.nr 12 i Bærum kommune. Eiertomt på 5 184,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP3390895.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 839 476	2 602 842
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	358 800	327 600
3625 Leietillegg prosjekt 1	-12 876	-10 442
Sum	**3 185 400**	**2 920 000**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	61 625	89 774
3999 Andre inntekter	0	19 343
Sum	**61 625**	**109 117**

Konto 3990 gjelder inntekter fra utleieleiligheten som er delt med Haslum Elvepark Rekkehus (HER). Viderefakturert kostnader på felles inngang til HER. Innteksført Techem gebyr som var kostnadført i 2023 i fbm. avregning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	31 584
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	224 000
Sum	**285 250**	**255 584**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	265 120	164 161
6341 Brannalarm	119 643	115 541
6360 Annet renhold	93 500	64 849
6361 Fast renhold	132 101	125 332
6362 Skadedyrutryddelse	995	0
6364 Matteleie	42 946	25 900
6390 Andre driftskostnader	20 460	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 850	60 840
6392 Containerleie/tømming	5 625	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	41 748	11 196
Sum	**744 988**	**567 819**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	6 893	5 938
6490 Andre leiekostnader	1 050	0
Sum	**7 943**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	17 017	7 456
6540 Inventar	3 399	1 489
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 580
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	18 802	3 103
6552 Driftsmateriell	12 747	3 439
6583 IT-lisensavgift	20 020	22 640
Sum	**71 985**	**40 707**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	16 179	1 445
6602 Vedlikehold VVS	244 232	0
6603 Vedlikehold elektro	2 273	46 729
6611 Vedlikehold heiser	117 783	114 591
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 855	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	39 971	46 111
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	42 541	131 727
6648 Vedlikehold dører og porter	788	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	14 397	0
Sum	**483 017**	**340 603**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	42 244	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 008	15 570
6720 Juridisk honorar	22 657	0
6730 Teknisk honorar	82 135	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	0	27 673
Sum	**163 043**	**43 243**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale nøkler. I tillegg til arbeid med utsendelse varsel og tilknytning til Techem.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 590	1 683
7719 Møter, div. styret	245	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	887	1 657
7770 Betalingskostnader	1 217	1 301
7772 Omkostninger inkasso	0	1 159
7773 Omkostninger innkreving	2 953	3 280
Sum	**6 892**	**9 080**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	287 796	-55 853	231 943
Sum opptjent egenkapital	**287 796**	-55 853	**231 943**
Sum egenkapital	**287 796**	-55 853	**231 943**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Eirik Lyngdal (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Gunhilde Haugland Torgersen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Niclas Dønnem (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Thomas Eilertsen (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: HF4AT-2T1JM-X65N8-6GEPY-1Y62M-Q6DJW

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HF4AT-2T1JM-X65N8-6GEPY-1Y62M-Q6DJW

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 09:26:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HF4AT-2T1JM-X65N8-6GEPY-1Y62M-Q6DJW

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Gunhilde Haugland Torgersen
Styremedlem, Thomas Eilertsen
Styremedlem, Niclas Dønnem
Styremedlem, Eirik Lyngdal
Varamedlem, Marianne Gjestrum

Styret i Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter ligger i Bærum kommune, og har organisasjonsnummer 926764942

Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter består av 78 boliger, et eget garasjesameie og en gjesteleilighet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3390895. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeplassen
- Test og kontroll av brannvarslingsanlegget
- Fjernet sykkelstativer tett på sprinkleranlegg
- Kontroll av fellesarealer og fjernet ting som er hensatt
- Serviceavtaler som VVS, Sprinkleranlegget, brannvarslingsanlegget osv.
- Gjennomgang av bygget og sendt inn reklamasjoner

Husk at det ikke skal stå sko eller ting utenfor dørene eller i fellesarealene på grunn av brannsikkerheten.

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet våren 2024 avholdt 9 styremøter frem til ordinært årsmøte i april 2025. I løpet av denne perioden har vi fordelt ansvarsområder og oppgaver internt for å sikre en effektiv drift av sameiet.

Økonomien i sameiet

Økonomien blir gjennomgått på årsmøtet, hvor årsregnskapet for 2024 skal godkjennes.

Likviditeten til sameiet er på et greit nivå, men økte kommunale kostnader og generell prisstigning gjør at felleskostnadene må justeres årlig.

For å sikre en jevn innbetaling til dekning av strømkostnader, har styret justert a konto-beløpet hver måned. Dette bidrar til en mer stabil økonomi og forutsigbarhet for beboerne.

Styret har også startet reforhandling av flere avtaler som utløper i 2026. Dette inkluderer større driftsavtaler med Telenor og GK Rør. Målet er å oppnå bedre vilkår og redusere kostnadene for sameiet.

Regnskapet viser et underskudd på kr 55 854 ved årets slutt. Dette skyldes hovedsakelig kostnader til bistand fra OPAK i forbindelse med reklamasjoner på fasadene, samt juridisk bistand. I tillegg har vi mottatt dobbel faktura fra GK Rør for service av VVS og sprinkleranlegget, grunnet feil fra deres side med å sende korrekte rapporter og bekrefte utført arbeid.

Strømkostnadene balanseføres med forskuddsbetalingene fra hver leilighet. Totale inntekter er kr 523 142, mens kostnadene er kr 567 799. Noen av strømkostnadene dekker oppvarming av fellesarealer, utendørs og innendørs belysning, samt oppvarming av garasjen. Garasjesameiet faktureres for sin andel av disse kostnadene.

Telenor-avtalen for TV/bredbånd har en bindingstid på 5 år for å dekke kostnader til fiber og installasjon før innflyttingen. Styret vil innhente tilbud på kun bredbånd fra våren 2026 og legge det frem til avstemming på årsmøtet. Dette gir beboerne mulighet til å velge den beste løsningen for sine behov.

Reklamasjoner på fasaden

Vedal har utført flere tiltak for å forbedre fasaden, inkludert graving og fylle opp med elvegrus, samt montering av takrenner for å lede vannet vekk fra fasaden og forhindre fukt og grønn vekst på teglsteinen. Det gjenstår noen flere punkter som skal utføres denne våren.

Vedal har bekreftet at de vil gjøre ytterligere undersøkelser for å sikre at fasaden er bygget som prosjektert. Dette er viktig for å unngå store vedlikeholdskostnader etter garantiperioden. Styret har hatt flere reklamasjoner som er tatt fortløpende med Vedal etter gjennomgang og rapport fra OPAK. Vi jobber kontinuerlig for å sikre at sameiet får den kvaliteten vi har krav på.

Hagegruppen og dugnader

Sameiet har hatt en hagegruppe som har bidratt til å arrangere dugnader og ta ansvar for grøntområdene. Den er nå avviklet med mindre noen beboere ønsker å ta ansvaret for å organisere den videre. Styret vil hente inn avtale på gartnertjenester som det også er satt av i budsjettet til. Det er store områder å vedlikeholde med ulike planter, blomster og trær.

Det er en pågående reklamasjon på gressveggen. Vedal gjorde noen tiltak i 2024, og vi vil vurdere effekten av disse våren og sommeren 2025. Vaktmesteren klipper veggen en

gang i året for å holde den i god stand.

Drift av sameiet

Vaktmester har sine faste oppgaver og styret er veldig fornøyde med arbeidet de utfører. Oppgavene de tar ansvar for er for eksempel å klippe gresset, måke snø og strø og kjøre bort søppel og ting som står i fellesområdene. De går også runder i sameiet og kontrollerer de tekniske anleggene.

Artic Drift står for renholdet i sameiet, og de utfører også ekstra renhold som rens av gulvene og vask av heis og inngangspartiene. Gi beskjed til styret hvis det er noe dere ikke er fornøyde med, så tar vi det videre.

Gjesteleiligheten

Sameiet bruker Sociale til å booke gjesteleiligheten. Ta kontakt med styret på hel@mittusbl.no hvis du ikke har tilgang.

Det er nå mulig å leie leiligheten i to uker sammenhengende i perioden juni til august for familie eller venner. Dette gir beboerne en flott mulighet til å tilby overnatting til sine gjester. Inntektene fra utleien deles 50 % med rekkehusene, noe som bidrar til sameiets økonomi.

Nye styremedlemmer

Det er behov for at flere beboere engasjerer seg i styrearbeidet og stiller til valg. Valgkomiteen har hatt utfordringer med å finne kandidater til valget i år. På årsmøtet skal det velges en styreleder, 3 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025

Avtale ekstern styreleder

Mellom Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter org. nr. 926 764 942 og Cathrine Karlsen er det inngått følgende avtale;

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter for en periode på 2 år fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte i 2025. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra sameiets side forutsetter at det velges ny styreleder på et årsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste. Det påfølger et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder sørger for at det blir utgitt infoskriv, oppdatere info på nettside og ellers sørge for god kommunikasjon i sameiet mellom styret og de som bor der.
- Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og sameiets forretningsfører.
- Styreleder skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv., men kan stille på styrerommet før styremøter og ved forespørsel for å avklare enkelte saker.
- Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Sameiet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

4. Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar til styreleder stort **kr 12 000,- per mnd.** Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned, og inkluderer alle kostnader som f.eks. kjøregodtgjørelse og ekstra møter med leverandører/utbygger.

Oslo, _____

_____ _____

Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter, styremedlem 1 Cathrine Karlsen

_____

Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter, styremedlem 2

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HASLUM ELVEPARK LEILIGHETER

fastsatt på ordinært årsmøte 8. juni 2022.

1. Formål og omfang

1.1 Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå

2.1 Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

2.2 Det skal være ro i sameiet i tidsrommet kl. 22:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2.3 Ved støyende aktiviteter skal dører og vinduer i størst mulig grad holdes lukket.

2.4 Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i følgende tidsrom:
- hverdager kl. 07:00–20:00
- lørdager kl. 10:00–18:00

På søndager og helligdager gjelder Lov om helligdager og helligdagsfred.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer (se for øvrig vedtektene avsnitt 4-1)

3.1 Beboerne skal sørge for
- at vedlikeholdsansvaret ivaretas slik det er beskrevet i Boligpermen (https://boligperm.fdvweb.no/).
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at filter i ventilasjonsanlegg skiftes regelmessig etter anvisningene fra produsenten.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- å melde større skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

3.2 Balkong eller terrasse skal holdes ren og ryddig, og ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Vis hensyn overfor naboer ved rengjøring (feiing, spyling) av balkong eller terrasse. Sigaretter skal ikke kastes fra balkong eller terrasse. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer må ikke forekomme. Ved lufting eller tørking av tøy på balkongen må tøyet ikke henges høyere enn kanten av rekkverket. Tøy må ikke henges på utsiden av balkong eller fra vinduer.

3.3 Det er ikke adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger, gjerder, levegger, andre former for innsynsskjerming eller støyskjerming på balkonger eller terrasser, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Det samme gjelder beplantning som i vesentlig grad endrer eiendommens visuelle uttrykk.
Unntak gjelder for utvendig solskjerming og markiser så lenge dette utføres i tråd med styrets anvisninger hva gjelder material- og fargevalg.
For utvendig solskjerming og markiser gjelder følgende spesifikasjon:
Komponentfarge: Sort
Duk: 5407/24 – Mørk grå

3.4 Korttidsutleie (utleie i inntil 30 døgn sammenhengende) i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven §24.

4. Fellesarealer

4.1 Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer inklusive svalganger holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler oppbevares i egne sykkelrom. Røyking på fellesarealene inklusive svalganger er ikke tillatt. Sigaretter skal ikke kastes i fellesarealene.

4.2 Støyende og sjenerende aktiviteter i fellesarealene er ikke tillatt.

4.3 Låsbare dører i fellesarealene skal alltid være låst.

4.4 Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Kommunens retningslinjer for sortering av avfall skal følges, og er gjort kjent gjennom oppslag i avfallsrommet. Søppelkassene skal ikke overfylles. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Ved fulle søppelkasser er beboerne selv ansvarlige for å fjerne sitt eget avfall. Det samme gjelder avfall som ikke hører inn under de avfallskategoriene som søppelkassene i avfallsrommet er beregnet for.
Nærmeste gjenvinningssstasjon er på Isi
(https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/isi---gjenvinningsstasjon/).

4.5 Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke skadedyr til boligene.

4.6 Postkasseskilt bestilles ved å bruke QR-kode på innsiden av postkassen. Det er ikke tillatt å merke postkassen på annen måte (klistrelapper o.l.) enn standardiserte postkasseskilt.

Styret sørger for merking av ringeklokketablå. Det er ikke tillatt å merke ringeklokketablået på annen måte (med klistrelapper o.l.).

5. Kjøring og parkering

5.1 Kjøring og parkering på gårdsplasser, gangveier og adkomstveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

5.2 Gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget er reservert for besøkende. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene til eget kjøretøy. Øvrige ordensregler for garasjeanlegget administreres av styret i garasjesameiet.

6. Dyrehold

6.1 Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

7. Brannsikkerhet

7.1 Beboerne skal sørge for å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.

7.2 Beboerne plikter å gjøre seg kjent med branninstruks og rømningsveier, samt med funksjonen til brannvarslingssystemet og sprinkleranlegget. Ved interiørmessige endringer i boligen må seksjonseier sørge for at brannvarslingssystemet og sprinkleranlegget ikke skades eller forringes.

7.3 Fellesarealer er i mange tilfeller rømningsveier, og må ikke blokkeres.

7.4 Beboere må selv sørge for nødvendig og fungerende brannslukningsutstyr (brannslukkingsapparat m.v.) i egen bolig. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr på fellesområdene eller i sentrale systemer (brannvarsling, sprinkler), må dette umiddelbart meldes til styret.

8. Bruk av grill

8.1 Ved bruk av grill må brannsikkerheten ivaretas. Kun gassgrill eller elektrisk grill er tillatt brukt i sameiet. Det må tas hensyn til andre beboere i sameiet slik at de ikke sjeneres av matos og/eller røyk. Gassbeholdere skal aldri oppbevares i kjeller.

9. Utleieleilighet

9.1 Kun seksjoneiere, hustandsmedlemmer og leietakere i Haslum Elvepark (Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter og Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus) kan stå som ansvarlig leietaker av gjesteleiligheten, men kan leie ut til venner og familie.

9.2 Bruksområdet for leiligheten er gjesteleilighet, møterom, lokale for barnebursdag eller lignende. Maksimal leieperiode er én (1) uke per leie.

9.3 Leietaker er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på leilighet, inventar og utstyr, eller annet brudd på avtalen, og vil bli fakturert av sameiet.

9.4 Overtredelse av reglene eller annet mislighold vil kunne føre til krav om erstatning og at rett til leie av leiligheten bortfaller.

9.5 Leietaker er ansvarlig for at leiligheten ryddes og vaskes etter bruk, og at nøkler tilbakeleveres. Kjøleskap etterlates tomt og rengjort. Søppel kastes.

9.6 Leietaker må selv holde laken, putevar, dynetrekk, håndklær m.v.

9.7 Røyking er ikke tillatt.

9.8 Fremleie er ikke tillatt.

9.9 Bygningsmessige endringer er ikke tillatt.

9.10 Gjester i leiligheten må forholde seg til øvrige ordensregler i sameiet, med ro mellom kl. 22:00 og kl. 06:00.

10. Brudd på ordensreglene

10.1 Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter
(org. nr. 926 764 942)

Fastsatt ifm. opprettelsen av sameiet 08.02.2021.
Endret på ekstraordinært årsmøte 09.04.2021.
Endret på ord. årsmøte 08.06.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.02.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 78 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 12 i Bærum kommune. Næringsseksjonene består av

- 1 gjesteleilighet med tilleggsdel (smørebod/sykkelverksted), snr. 35
- 1 Parkeringsseksjon, snr. 93
- 1 gjesteparkeringsseksjon, snr. 94

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod og balkong/terrasse eller markterrasse.

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

Seksjonseiere i Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus har blant annet rett til disponere gjesteleiligheten, seksjon nr. 35, og gjesteparkeringen, se mer under punkt 3-1 (6).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Diverse bestemmelser vedr. rett til bruk:
Boligseksjonene (snr. 14-34 og 36-92) har tidsubegrenset enerett til bruk av følgende fellesarealer:

- Heis og trapperom i alle plan
- Tekniske rom og avfallsrom i garasjekjeller
- Fellesareal/gangareal til boder i garasjekjeller

Seksjonseiere i Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus har rett til å benytte følgende fellesarealer:

- Kjørebane i garasjekjeller og adkomst til denne
- Sykkelboder i garasjekjeller og adkomst til disse
- 7 boder i garasjekjeller markert på **bilag 1** og adkomst til disse
- Bildelingsplasser (2 stk) i garasjekjeller og adkomst til disse
- Gjesteleilighet og smørebod (snr. 35) og adkomst til disse

Bildelingsplasser (2 stk) i garasjekjeller skal benyttes til bildelingsordning tilgjengelig for allmenheten i 5 år fra sameiets opprettelse, eller så lenge ordningen varer.

Gjesteparkeringsseksjonen i garasjekjeller består av 9 parkeringsplasser, og eies i fellesskap av Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter og Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus.

Rettigheter til Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus og bildelingsplasser som følger av pkt. 6 kan tinglyses.

(7) I forbindelse med overdragelse fra utbygger til nye eiere kan det installeres gasspeis i seksjonene 33 og 63. Kostnadene knyttet til slik installasjon bæres i tilfelle fullt og helt av utbygger/eier av snr. 33 og/eller snr. 63, og styret eller årsmøtet kan ikke motsette seg at slik installasjon finner sted.

Av brannvernhensyn kan det ikke installeres gasspeis i sameiets øvrige seksjoner.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder bruk av gjesteleilighet og smørebod/sykkelverksted.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 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. Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) Dersom det installeres gasspeis i snr. 33 og/eller snr. 63, har eierne av disse seksjonene det fulle og hele vedlikeholds-, reparasjons-, og utskiftingsansvar for peisen og evt. tilhørende utstyr til denne. Herunder må seksjonseierne for eksempel stå for evt. nødvendige serviceavtaler.

4-2 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 utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter. Dette gjelder likevel ikke kabel/tv/bredbånd som fordeles med lik andel pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) <u>For parkeringsplasser i garasjekjeller (uavhengig av eierskap/organisering) gjelder følgende:</u>

Eierne av parkeringsplass(er) i garasjekjelleren skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret i Haslum Elvepark Garasjesameie, og i tillegg dekke følgende kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon og utskifting av

1. Hele Parkeringsseksjonen (snr. 93, 74 parkeringsplasser)
2. Bildelingsplasser (2 parkeringsplasser)
3. Gjesteparkeringsseksjonen (9 parkeringsplasser)
4. Kjørebaner/dekke i garasjekjeller, unntatt bodareal og annet fellesareal som ikke har kjørbar adkomst
5. Garasjeport til garasjekjeller
6. Kjørebane/adkomst til garasjekjeller
7. Belysning i garasjekjeller, unntatt bodareal og annet fellesareal som ikke har kjørbar adkomst
8. Vegger og øvrige konstruksjoner i garasjekjeller, unntatt bodareal og annet fellesareal som ikke har kjørbar adkomst
9. Kostnader som bare kan henføres til Parkeringsseksjonen

Kostnadene fordeles mellom de respektive eierne av parkeringsplassene, herunder også Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter og Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus med 1/85 per parkeringsplass som disponeres i garasjekjelleren, jf. **vedtektene for Haslum Elvepark Garasjesameie.**

Eiere av parkeringsplasser skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik det fremkommer av ovenstående. Kostnader for strøm, administrasjon mm. til el-bil ladere fordeles på eier av den som disponerer parkeringsplassen tilknyttet laderen.

(4) Gjesteleilighet/Smørebod (snr. 35)
Felleskostnader og øvrige kostnader knyttet til drift, vedlikehold, reparasjon og utskifting i snr. 35 skal fordeles mellom Sameiet Haslum Elvepark Leiligheter og Sameiet Haslum Elvepark Rekkehus med en halvpart på hver, ihht. tinglyst erklæring.

(5) Dersom det installeres målere knyttet til oppvarming og varmtvann e.l., skal slike kostnader fordeles etter forbruk, og ikke etter sameiebrøken.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil fire medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Alle styremedlemmer må representere ulik boligenhet, det er ikke mulig at en boligenhet besitter flere styreplasser.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

(3)

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 3 Bnr 12 Fnr 0 Snr 66

Eiendommens adresse:

Neslia 4F, 1344 HASLUM

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 803 515
Som sekundærbolig:	kr 7 214 060

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Reguleringsplan for Neslia 1, Nesveien 11

Reguleringsbestemmelser
reguleringsplaner
PlanID: 2014021
Saksnummer: 15/18927
Dokument: 407350

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for transformasjon fra industri til bolig, med ca. 110 leiligheter.

§ 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:

- Ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
- God tilpasning til omgivelsene
- Etablering av et bredere grøntdrag mot Øverlandselva
- Etablering av et grøntdrag med felles gangvei og leke og oppholdsarealer gjennom boligområdet fra Øverlandselva retning Nesbakken
- Gode gang-/sykkel-/turveiforbindelser

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes på egen grunn, men tillates ført direkte til Øverlandselva via ny privat overvannsledning.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

§ 2.4 Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides for hele planområdet og godkjennes i rammetillatelsen.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer og trafikkarealer
- Nytt og eksisterende terreng
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Sykkelparkering
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer
- Areal for utrykningskjøretøy
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plassering av tekniske installasjoner som trafo.
- Plantevalg

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B1, B2 og felt fU

§ 3.1 Utearealer

- Det skal avsettes 35 m^2 minste uteoppholdsarea (MUA) per 100 m^2 BRA boligareal.
- MUA beregnes samlet for feltene B1 og B2, felt oN1 kan medregnes i MUA.
- Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal.
- Minimum 10 m^2 per boenhet skal avsettes til lek i sammenhengende områder. Lekeområder skal innby til variasjon og utfordring i lek for forskjellige aldersgrupper.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Uteoppholdsarealer over garasjeanlegg skal dimensjoneres med tilstrekkelig jorddybde for trær og variert vegetasjon.

Boliger- blokkbebyggelse, feltene B1 og B2

§ 4.1 Tillatt bruksareal for felt B1 skal ikke overstige BRA = 3 300 m^2 til sammen.

§ 4.2 Tillatt bruksareal for felt B2 skal ikke overstige BRA = 6 400 m^2 til sammen.

§ 4.3 Parkering, tekniske rom, boder og overdekte balkonger og terrasser kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, jf. §§ 4.1 og 4.2.

§ 4.4 Minimum 20 % av leilighetene skal være to roms.

§ 4.5 Bebyggelsen skal ha variert fotavtrykk og for felt B2-1 skal høyder trappes ned mot nord. Bebyggelsens plassering, nedtrappingsprinsipp, gesimshøyder og volumoppbygging skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 4078664.

§ 4.6 Felt B2-2 skal ha varierte høyder med halvparten +85,2 og halvparten +82,2

§ 4.7 Balkongene skal ha en minimumsdybde på 1,8 meter i felt B2.

§ 4.8 Det skal være grønne tak på bygg i felt B2.

§ 4.9 Det tillates ikke etablert takterrasser.

§ 4.10 For felt B2-1 tillates ikke balkonger mot eiendommen med gbnr. 3/41. Det etableres hekk mot eiendom med gbnr. 3/41.

§ 4.11 Tekniske installasjoner, skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur med en høyde på inntil 0,7 m og avstand fra gesims på minimum 1,2 meter i felt B2. Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak i felt B1.

§ 4.12 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjoner dokument nr. 3999580 og 4008877.

§ 4.13 Nettstasjon skal plasseres innenfor feltene B2-2 og B1-2. Nettstasjonenes arkitektoniske uttrykk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

§ 4.14 <u>Parkering:</u>
Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil pr. 100 m^2 BRA i parkeringskjeller.
Minimum 10% av plassene skal være for besøkende.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
Alle parkeringsplassene skal ha eget ladepunkt for el-bil, gjelder ikke gjesteplasser.
Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet
Parkeringskravet kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpool-ordning.

§ 4.15 <u>Støy</u>: Bebyggelsen kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade på opptil L_{den}70dB under forutsetning av at:

- Alle boenheter har en stille side, dvs. støynivå på L_{den} 55dB eller mindre
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

12 boenheter mot Nesveien i felt B1 og 16 boenheter mot Nesveien i felt B2 hvor det ikke er mulig å oppnå Lden 55 dB på utsiden av vinduet, aksepteres det andre tekniske (passive) lufteløsninger som gir tilsvarende støynivå inne i rommet. Dette kravet gjelder for minst 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.

Felles uteoppholdsareal, felt fU

§ 5.1 Arealet skal opparbeides til felles opphold, lek og gangsti med forbindelse fra Øverlandselva retning Nesbakken som vist i hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokumentnr 4078664. Uteoppholdsarealer må ha minst like høy kvalitet som vist i illustrasjoner dokumentnr 3999581.

§ 5.2 I utomhusanlegget tillates etablert nedgravd renovasjonspunkt i tilknytning til felt oV2. Renovasjonspunkt plasseres slik at det kan tømmes uten at ferdsel på kjørevei felt oV2 hindres.

§ 5.2 Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Kjørevei, felt oV1

§ 6.1 Det skal legges til rette for etablering av sykkelvei med fortau på nordsiden.

Kjørevei, felt oV2

§ 7.1 Det skal etableres fortau på østsiden.

§ 7.2 Kjørevei skal utformes som gate med tosidig kantstein og lukket drenering. Der støttemurer er nærmere enn 1,0 meter fra ytterkant kjørebane skal areal mellom kantstein og støttemurer anlegges med gatestein.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde, oN1

§ 8.1 Området skal beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 8.2 Det tillates etablert lekeapparater og benker. Lekeapparater skal være underordnet naturområdet med naturbasert lek og materialer. Det skal kun benyttes naturlige dekker.

§ 8.3 Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området. Støyskjerm tillates, støyskjerm skal integreres i terreng og benytte naturlige materialer.

§ 8.4 Balkonger tillates ikke utkraget over grøntområdet.

Naturområde, oN2

§ 9.1 Innen området skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper skal ivaretas.

§ 9.2 Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området.

Turvei, felt T

§ 10.1 Turvei skal ha enkel standard med grusdekke og bredde inntil 2,0 meter.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 11.1 Bestemmelsesområdet #4 setter krav til etablering av vegetasjon der åssiden berøres av tiltaket. Vegetasjon skal etablere som et tresjikt med utgangspunkt i åssidens øvrige vegetasjon.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

§ 12.1 Skal forurenset grunn være sanert eller ivaretatt iht. gjeldende regelverk

§ 12.2 Skal broen over Øverlandselva være sikret utbedret

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 13.1 Skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

§ 13.2 Skal gate og fortau felt oV1 være ferdig opparbeidet.

§ 13.3 Skal fortau langs felt oV2 være ferdig istandsatt.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument:	**4078664, Illustrasjonsplan**
	4008877, Illustrasjonshefte 3d illustrasjon
	3999580, Illustrasjonshefte snitt og oppriss
	3999581, Illustrasjonshefte utomhus prinsippskisser

Skatteetaten

Dato
23.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 3 Bnr 12 Fnr 0 Snr 66

Eiendommens adresse:

Neslia 4F, 1344 HASLUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 750 752
Som sekundærbolig:	kr 7 003 007

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Alliance Arkitekturstudio AS
Akersbakken 12
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/28919 - 21/153847/AEI	09.08.2021

Adresse - Tiltak:	Neslia 4 A og B - leilighetsbygg C
Gnr/Bnr:	3/12
Tiltakshaver:	Neslia Utvikling AS
Ansvarlig søker:	Alliance Arkitekturstudio AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST	Henvisning til krav	Dokumentert
Det må tinglyses gjensidig rett til bruk av fellesarealer for boligene i felt B1 og felt B2. Boliger i felt B1 må ha tinglyst rett til parkering innenfor felt B2. Dokumentasjon på tinglysing må sendes inn til brukstillatelse for boliger Bygningssjefens kommentar: *Det er dokumentert tinglyste rettigheter som sikrer parkering og adgang til felles utearealer.*	Vilkår 13 i rammetillatelsen	OK
Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Bygningssjefens merknad MB1 og MB2: *I vedtak av 09.04.2021 er gitt dispensasjon fra vilkåret for manglende beplantning og for manglende opparbeidelse av deler av felles utearealer ved boligblokk C, og med frist for ferdigstillelse 09.06.2021.*	Vilkår 14 i rammetillatelse	OK

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

Til MB2 var innsendt dokumentasjon på at utearealer var opparbeidet og ferdigstilt til bruksnivå. Bygningssjefens merknad til søknad om ferdigattest: *Det legges til grunn gjennomføringsplanens opplysninger om at utførelse av utearealer er ferdigstilt.*		
Offentlig vei og fortau, felt OV1, skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger. Bygningssjefens kommentar: *Det ble i vedtak av 09.04.2021 gitt dispensasjon fra krav, og satt vilkår om ferdigstillelse før 26.04.2021.* *Søknad om ferdigattest er vedlagt kopi av overtakelsesprotokoll for offentlige veianlegg.*	Vilkår 15 i rammetillatelse	OK
Fortau langs felt OV2 skal være ferdig istandsatt før det kan gis brukstillatelse for boliger Bygningssjefens kommentar: *Det ble gitt dispensasjon fra krav om ferdigstillelse til 26.04.2021.* *Til søknad om ferdigattest er dokumentert overtakelsesprotokoll for offentlige veianlegg.*	Vilkår 16 i rammetillatelse	OK
Offentlig VA-anlegg skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger Bygningssjefens merknad: *Det er til MB dokumentert overtakelse av offentlig VA-anlegg.*	Vilkår 17 i rammetillatelse	OK

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

Det er i gjennomføringsplan versjon nr. 16 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

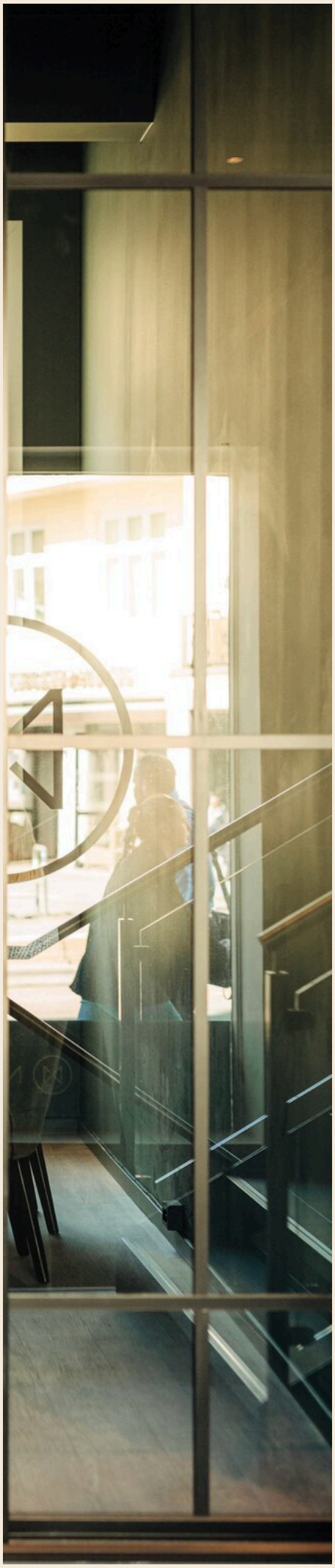
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

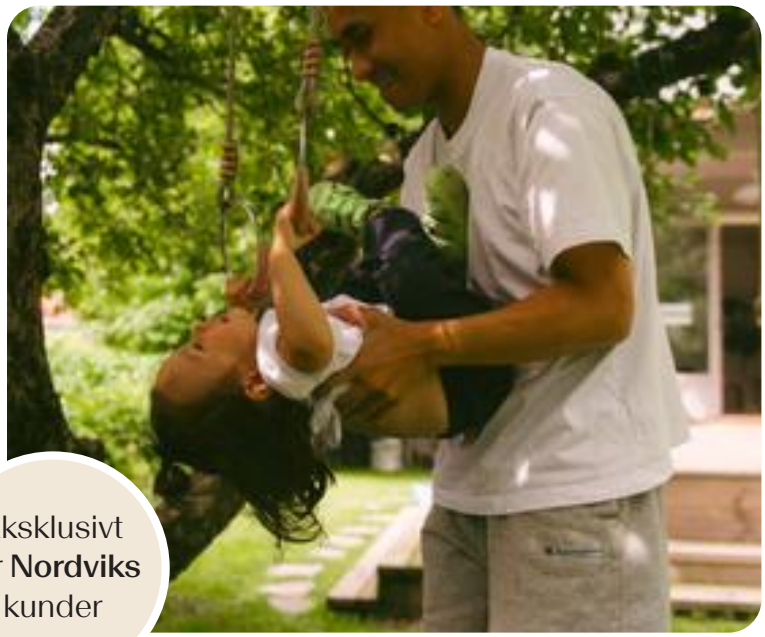


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0307/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neslia 4F 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 3, bnr 12, snr 66 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Guttorm B. Olsen

Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
g.olsen@nordvikbolig.no
918 98 488