

Juterudåsen 81A



Velkommen til

Juterudåsen 81A



Salgsoppgaven produsert 18. september 2025

Tanum/Slependen

Gjennomgående endeleilighet med trappefri adkomst. To uteplasser. Langstrakt utsikt. Oppussingsobjekt. Garasje.

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	86 658,-
Omkostninger	116 000,-
Totalpris	4 702 658,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 382,-
BRA-i	89 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983
Ansvarlig megler	Camilla Bjerke Olsen
Telefon	928 89 462
E-post	c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Juterudåsen 81A!

- Dette er en lys og luftig gjennomgående 3-roms endeleilighet i et rolig og etterspurt område. Leiligheten inneholder to soverom, stue, separat kjøkken (og spiseplass) samt bad og entré. Leiligheten har behov for oppussing, men har rikelig med potensiale. Fra stuen er det adkomst til en 9 kvm. terrasse med flott og langstrakt utsikt, og ved inngangspartiet har to en stor uteplass. Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

- Boligen ligger fint til i et rolig, grønt og frodig område med nærhet til alle mulige aktiviteter. Det er få minutters gange til Slependen togstasjon, hvor toget bruker ca. 20 min til Nationaltheatret med avgang hvert 15. min.

- Gjennomgående
- Utsikt
- Garasjeplass
- Bilfritt tun

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	89 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré, Gang, Bod

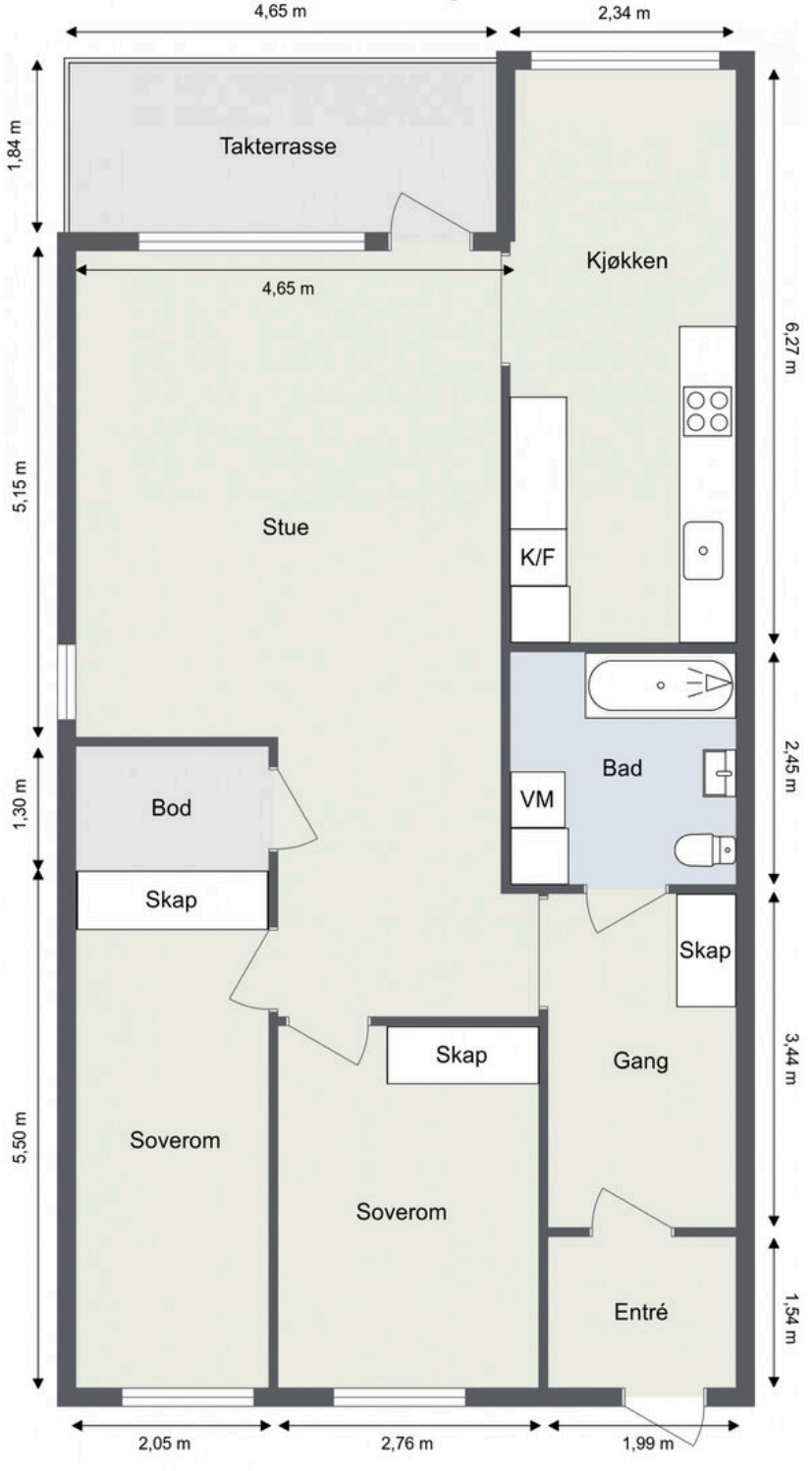
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 8 kvm.

Tyder

Juterudåsen 81A

1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet
















PEINTURE
















81 A
83 A
83 B
81 A

Informasjon

Juterudåsen 81A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0076/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51, bnr 14, snr 39 i Bærum kommune

Selger
Kaja Bones

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
86 658,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 586 658,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 702 658,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 715 358,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 89 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré, Gang, Bod

Total BRA: 89 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard

Entré: Entréen er delt i vindfang og gang, og gir et godt førsteinntrykk. God plass til garderobe. Ved inngangspartiet er det også en stor uteplass.

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

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Romslig spiseplass mot utsikten.

Stue: Lys og luftig stue med flere møbleringsmuligheter. Utgang til terrasse på ca. 9 kvm.

Bad: Badet er fra byggeår og består av høyskap, speil, klosett, dusj i badekar og servant. Stråleovn på vegg.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass på sameiets fellesareal.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis og Bad Lier. 26.05.2020 Mntering av nytt toalett

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskiller: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue og 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
- Balkonger, terrasser ol: Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
- Varmtvann: Bereder (fra 2000) har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer
- Elektrisk anlegg: Det mangler deksel til bryter i ett soverom. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid
- Kjøkkeninnredning: Det er registrert svellinger i underkant av fronter under kummen. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Overflater på innvendige gulv: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad / 1. etasje: Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 1. etasje: Hulltaking er utført i kjøkken mot dusjsone. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er
derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk, men må godkjennes av styret. 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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 382,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kabel-tv/bredbånd, nedbetaling felles lån, forretningsførsel, kommunale avgifter.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Selger opplyser at det ha følgende kostnader knyttet til boligen utover fellesutgifter.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 506 625,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 025 060,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Juterudåsen Boligsameie, orgnr. 990303525

Om sameiet

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

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

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Videreføre drenering fra takene og få gravet ned resterende rør.
- Bytte utvendige stoppekraner ved hus 7.
- Bytte innvendige utgangsdører i hus 5,6,7,8 og 9. Disse dørene er 40 år gamle og mange av de må byttes. Grunnet pris og behov for annet vedlikehold er det bestemt å bytte 6 dører i hus 7 i 2025, 4 stk i hus 5, og 4 stk i hus 6 i 2026, 4stk i hus 8 og 4stk i hus 9 i 2027.
- Øke stømkapasiteten inn til garasjeanlegget for elbil ladning.
- Rens av luftekanaler i alle boliger, vil bli utført i august/september.
- Fortsette utbedring av råteskader på hus og småhus(sykkelboder, redskapsboder)
- Befaring av alle verandaer for å avdekke fare for vannskader. Det har vært noen lekkasjer fra verandaer inn i veggene under og dette dekkes ikke av forsikringen fordi bygningene er eldre enn 40 år. Vi må derfor sjekke membraner.

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

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 86 658,-pr. 15.09.2025
Rentekostnader: Kr 546,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660148458, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 268
Saldo per 15.09.2025: 3 322 361,-
Andel av saldo: 25 606,-
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

Lånenummer: 96660148466, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 268
Saldo per 15.09.2025: 7 921 556,-
Andel av saldo: 61 052,-
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

Fellesformue

Kr 38 890,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2276225

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 718 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

Bebyggelse

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Felles utstyrsbod.
- Felles trapper i betong.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.08.1986.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har forsøkt å finne byggetegninger for korrekt etasje uten å lykkes. Vi har dog funnet tegninger for 3. etasje som er helt identisk med denne leiligheten, og leiligheten er ikke bygget om siden byggegår. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk, kjøper overtar risikoen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/51/14/39:
06.04.1923 - Dokumentnr: 910304 - Elektriske kraftlinjer
Best. om elektrisk ledning samt to master på d.eid.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

16.02.1987 - Dokumentnr: 5061 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:234
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:235
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:236
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:237
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:238
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:239
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:240
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:241

Best. om felles bruksrett til fellesareal som veier,
gangveier, lekeanlegg, sportsplass og parkeringsplasser.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2025 - Dokumentnr: 1088936 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.12.1982 - Dokumentnr: 26767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/132
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 132 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen

særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 333,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Pris fra 5.700,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Tilstandsrapport - faktureres direkte. Pris fra 10.000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 361,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Juterudåsen 81A

Juterudåsen 81A

Nabolaget Vågebytoppen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	18 min 1.4 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	8 min 2.7 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 3.2 km

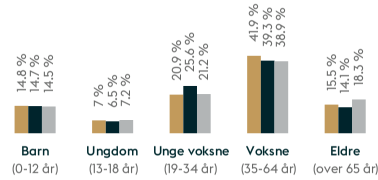
Offentlig transport

Malerstua Linje 202	6 min 0.5 km
Slependen stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 18.7 km
Oslo Gardermoen	56 min

Barnehager

Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 41 barn	9 min 0.7 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 30 barn	9 min 0.8 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Jardarkollen ballplass	7 min
Bjørnegård idrettsanlegg	9 min
SATS Billingstad	16 min
Fresh Fitness Sandvika	20 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

JUTERUDÅSEN 81 A, 1341 SLEPENDEN

Gnr: 51 Bnr: 14 Seksjon: 39
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	12/09/2025
Utskriftsdato:	14/09/2025
Oppdragsnummer:	98240
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i underetasje.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med takterrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (markert 81A) i felles garasjeanlegg med kjøreadkomst via garasjeport.

Standard
Leilighet med eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2020: Montering av nytt klosett.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kaja Danielsson Bones
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Kaja Danielsson Bones, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 51 Bnr: 14 Seksjon: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	44718.9 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 132
Hjemmelshaver:	Kaja Danielsson Bones
Adresse:	Juterudåsen 81 A, 1341 SLEPENDEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/09/2025		Selgers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	11/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1983

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	0	0	0
1. etasje	89	86	3
Sum bolig:	89	86	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré, Gang	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	0	8	0	0
1. etasje	89	0	0	9
Sum bolig:	89	8	0	9
Sum BRA:	97			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré, Gang, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i underetasje på ca. 8 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Felles utstyrsbod.
- Felles trapper i betong.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Ringeklokke.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Leiligheten er overtatt etter dødsbo, og selgers kjennskap til boligen er derfor noe begrenset.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist plantegninger datert 04.01.1982, det er registrert følgende avvik:
Opprinnelig wc- rom er ikke med i dagens planløsning.
Rombeskrivelsen er utført etter dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider, av en art som krever dokumentasjon, i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.
Isolert entrédør.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Dørene er av noe eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue og 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.

Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Oppofret heller over dekke. Rekkverk i metall, kledd med trepanel. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2000, montert i benkeskap i kjøkken. Strømtilførsel via stikkontakt. Avløp fra sikkerhetsventilen.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrommet vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det mangler deksel til bryter i ett soverom.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap på en side. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er registrert svellinger i underkant av fronter under kummen. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat, parkett, fliser og gulvbelegg.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt brystningspanel i kjøkken, malte overflater i bod og malt glassfiberstrie for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er stedvis registrert merker etter eldre innredning, samt stedvis luftlommer bak strie. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i gang.
Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med forheng i det andre soverommet.

Tilstandsvurdering: Det mangler to skapfronter til skapet i ett soverom.

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Våtromsgulv: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Sluk i plast. Våtromsvegger: Malt glassfiberstrie og flislagte overflater. Fast inventar: Baderomsinnredning bestående av høyskap med glatt front. Speil og belysning over servant. Hylle over klosett. Hånkleholder på vegg. Utstyr for sanitærinstallasjoner: Dusj i badekar, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk oppvarming: Stråleovn på vegg over klosettet.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert motfall på gulvet fra to vegger, dette medfører risiko for vannansamling. Det er registrert mye malingsavflassing av fliser. Det er dusj i badekar på badet, og vann renner fra badekar og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i kjøkken mot dusjsone. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Danielsson, Kaja C	9578-5999-4-1717294	2025-09-10 11:13:05

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
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
45-0076/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Kaja Bones

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Birthe Christensen

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: 2276225
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis og Bad Lier. 26.05.2020 Mntering av nytt toalett.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0076/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Danielsson, Kaja C	**2025-09-10**

Identifikasjon

bankID Danielsson, Kaja C

Signicat

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

SAMEIEVEDTEKTER
for

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

§ 1
Innledning

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise

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

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

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

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

§ 8
Fellesutgifter

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

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

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

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

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

§ 8 A
Vedlikeholdsfond

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§ 10
Utleie

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

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

§ 11
Mislighold

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

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

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

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

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

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

§ 12
Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

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

§ 12A
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimlig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13
Styret

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

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

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

§ 14
Forretningsfører

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

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

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

§ 15
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

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

§ 16
Tvister

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Styreleder Gaute Kamfjord.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Morten Solheim

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

2. Valg

2.1 Valg av ny styreleder

Valgkomiteens innstilling:
Trond Tømran - velges for 2 år

Vedtak:

Trond Tømran - valgt for 2 år

2.2 Valg av nytt styremedlem

Valgkomiteens innstilling:
Jeanett Rørvig - velges for 2 år

Vedtak:

Jeanett Rørvig - valgt for 2 år

2.3 Valg av nytt varamedlem

Valgkomiteens innstilling:
Finn Aalhus - valgt for 2 år

Vedtak:

Finn Aalhus - velges for 2 år

3. Endring av vedtekter § 2

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Forslaget ble godkjent

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Juterudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie mandag 25.08.2025 kl. 23:59 -
Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Trond Tømran.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Kim-Andre Nikolaisen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Det var 30 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Det ble levert 0 fullmakter. Totalt antall stemmer var 30. Fra ABBL møtte Kim-Andre Nikolaisen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av Styremedlem

Jeanette Rørvig har valgt å fratre sitt styreverv og det må derfor velges ett nytt styremedlem som trer inn og sitter ut perioden til neste årsmøte i 2026. Finn Aalhus er varamedlem i dag og er villig til å tre inn som styremedlem.

Vedtak:
Finn Aalhus trer inn som styremedlem ut perioden frem til 2026.

3. Valg av Varamedlem

Finn Aalhus trer ut av sin rolle som vara og det må derfor velges nytt varamedlem for perioden frem til neste årsmøte i 2026.

Vedtak:
Thomas Gareid trer inn som varamedlem ut perioden frem til 2026.

Hvor intet annet fremgår var samtlige vedtak enstemmige.

Protokoll ekstraordinært møte for Juterudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Trond Tømran (sign.)	27.08.2025
Sekretær	Kim-Andre Nikolaisen (sign.)	27.08.2025
Protokollvitne	Thyge Johan Kjær (sign.)	27.08.2025

Juterudåsen Boligsameie



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Juterudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

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

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

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg

2.1 Valg av ny styreleder

2.2 Valg av nytt styremedlem

2.3 Valg av nytt varamedlem

3 Endring av vedtekter § 2

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

02.08.2024

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Gaute Kamfjord.

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Morten Solheim

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes

2. Valg

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

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

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

2.1 Valg av ny styreleder

Valgkomiteens innstilling:
Trond Tømran - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Trond Tømran - velges for 2 år

2.2 Valg av nytt styremedlem

Valgkomiteens innstilling:
Jeanett Rørvig - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Jeanett Rørvig - velges for 2 år

2.3 Valg av nytt varamedlem

Valgkomiteens innstilling:
Finn Aalhus - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Finn Aalhus - velges for 2 år

3. Endring av vedtekter § 2

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

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Juterudåsen Boligsameie



Ekstraordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Juterudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Tid: Mandag 25.08.2025 kl. 23:59
Sted: Digitalt

Høringsperiode: 18.08.2025 kl 09.00 til 21.08.2025 kl 12.00
Avstemmingsperiode: 22.08.2025 kl 12.00 til 25.08.2025 kl 23.59

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

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg av Styremedlem

3 Valg av Varamedlem

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

12.08.2025

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Tid: Mandag 25.08.2025 kl. 23:59
Sted: Digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Trond Tømran.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Kim-Andre Nikolaisen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av Styremedlem

Jeanette Rørvig har valgt å fratre sitt styreverv og det må derfor velges ett nytt styremedlem som trer inn og sitter ut perioden til neste årsmøte i 2026. Finn Aalhus er varamedlem i dag og er villig til å tre inn som styremedlem.

Forslag til vedtak: Finn Aalhus trer inn som styremedlem ut perioden frem til 2026.

3. Valg av Varamedlem

Finn Aalhus trer ut av sin rolle som vara og det må derfor velges nytt varamedlem for perioden frem til neste årsmøte i 2026.

Forslag til vedtak: Thomas Gareid trer inn som varamedlem ut perioden frem til 2026.

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Vegard Lien

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Sak fra styret

5.1 Endring av vedtektene på antall styremedlemmer

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

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

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

§ 13, 1. ledd erstattes med følgende:

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

6. Saker fra beboere

6.1 Sak om plassering av varmepumpe

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

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

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

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

Vi ber sameiet å ta følgende beslutning:

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

Plassering:

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

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

NR 73 A vil ha tilsvarende plassering på hus 5.

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

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

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Gaute Kamfjord - velges for 1 år

Vedtak:
Gaute Kamfjord - valgt for 1 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

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

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

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

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

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

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

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

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

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder Gaute Kamfjord

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll for Juterudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Trond Tømran.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

5. Sak fra beboer

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

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

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

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

-Tiltaket påvirker ikke tilgangen eller komforten for andre beboere

2. Ingen kostnader for fellesskapet:

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

Ventilasjon og inneklima:

Vi har også vurdert hvordan tiltaket kan påvirke ventilasjonen.

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

Tilleggsinformasjon:

- Vi skal ikke søke om bruksendring på arealet.

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

Oppsummering:

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

STYRETS INNSTILLING:

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

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

Under følger noen av vilkårene som styret krever:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

Vedtaket ble godkjent med 2/3 flertall.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:
Geir Solheim - velges for 1 år

Vedtak:

Geir Solheim - valgt for 1 år

7.2 Valg av varamedlem

Valgkomiteens innstilling:
Helene Oldeide Remmem - velges for 1 år

Vedtak:

Helene Oldeide Remmem - valgt for 1 år

7.3 Valg av valgkomité

Vegard Lien - velges for 1 år

Andre Kempe - velges for 1 år

Vedtak:
Vegard Lien - valgt for 1 år

Andre Kempe - valgt for 1 år

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll for Juterudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Juterudåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Juterudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Vegard Lien

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

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

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Sak fra styret

5.1 Endring av vedtektene på antall styremedlemmer

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

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

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

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

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

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

6. Saker fra beboere

6.1 Sak om plassering av varmepumpe

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

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

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

Vi ber sameiet å ta følgende beslutning:

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

Plassering:

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

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

NR 73 A vil ha tilsvarende plassering på hus 5.

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

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

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

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

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Gaute Kamfjord - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Gaute Kamfjord - velges for 1 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

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

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

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

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

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

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

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

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

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder

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

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Årsberetning Juterudåsen boligsameie for 2023 – Styret informerer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrig

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

Mvh
Styret i Juterudåsen Boligsameie

Resultatregnskap Juterudåsen Boligsameie, 2023

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

Balanse Juterudåsen Boligsameie, 2023

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

Balanse Juterudåsen Boligsameie, 2023

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

Juterudåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

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

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte : 0

Note 4 - Annen driftskostnad

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

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

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

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

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

Note 7 - Finansinntekt

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

Note 8 - Finanskostnad

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

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

Note 8 - Finanskostnad

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

Note 9 - Arbeidsmaskiner

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

Note 10 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 15 - Disponible midler

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

Note 16 - Gjeld

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

Gjeld

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

Gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Juterudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Juterudåsen Boligsameie

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Juterudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ber sameiet å ta følgende beslutning:

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

Plassering:

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



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

NR 73 A vil ha tilsvarende plassering på hus 5.



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

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

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

Juterudåsen 11.02.2024

Sven Kirschhausen
Nr 73 A

André Kempe
Nr 71 A

Juterudåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Juterudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Juterudåsen Boligsameie

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

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Trond Tømran

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thyge Johan Kjær

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

5. Sak fra beboer

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

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

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

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

-Tiltaket påvirker ikke tilgangen eller komforten for andre beboere

2. Ingen kostnader for fellesskapet:

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

Ventilasjon og inneklima:

Vi har også vurdert hvordan tiltaket kan påvirke ventilasjonen.

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

Tilleggsinformasjon:

- Vi skal ikke søke om bruksendring på arealet.

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

Oppsummering:

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

STYRETS INNSTILLING:

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

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

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

Under følger noen av vilkårene som styret krever:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:
Geir Solheim - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Geir Solheim - velges for 1 år

7.2 Valg av varamedlem

Valgkomiteens innstilling:
Helene Oldeide Remmem - velges for 1 år

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

7.3 Valg av valgkomité

Vegard Lien - velges for 1 år

Andre Kempe - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Vegard Lien - velges for 1 år

Andre Kempe - velges for 1 år

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

Med vennlig hilsen
Juterudåsen Boligsameie
Styret

Juterudåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

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

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

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

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

Nytt huskestativ inkl strø under ihht regelverk lekeplasser.

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Videreføre drenering fra takene og få gravet ned resterende rør.

Bytte utvendige stoppekraner ved hus 7.

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

Øke stømkapasiteten inn til garasjeanlegget for elbil ladning.

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

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

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

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

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

Påbegynte prosjekter

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

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

Styret i Juterudåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Juterudåsen Boligsameie, 2024

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

Balanse Juterudåsen Boligsameie, 2024

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

Balanse Juterudåsen Boligsameie, 2024

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

Juterudåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Trond Tømran
Styreleder

Jeanett Rørvig
Styremedlem

Benedikte Bjørge
Styremedlem

Geir Solheim
Styremedlem

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte : 0

Note 4 - Avskrivninger

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

Note 5 - Kostnad lokaler

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Note 11 - Andre fordringer

Kortsiktige fordringer

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

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

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

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

Gjeld

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

Gjeld

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Juterudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Juterudåsen Boligsameie

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Juterudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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.

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

Boligopplysninger:

Juterudåsen Boligsameie
JUTERUDÅSEN 81 A
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 45/39
Type: Sameie
Eiere: Birthe Christensen

Organisasjonsnr: 990 303 525 **Seksjonsnr:** 39

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 382**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 438
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	546
	AVDRAG LÅN	398

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	86 658	Gjeld siste årsoppg.:	93 290
Klient ajourf. lån:	11 243 916,97	Klient gj. s. årsoppg.:	12 104 201

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660148458, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 268
Saldo per 15.09.2025: 3 322 361
Andel av saldo: 25 606
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

Lånenummer: 96660148466, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 268
Saldo per 15.09.2025: 7 921 556
Andel av saldo: 61 052
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	93 290	Andre inntekter:	689
Annen formue:	38 890	Utgifter:	6 827		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 51/14 - seksjon:39
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Juterudåsen Boligsameie
JUTERUDÅSEN 81 A
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 45/39
Type: Sameie
Eiere: Birthe Christensen

Organisasjonsnr: 990 303 525

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 2276225

A·B·B·L
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

ABBL
Kinoveien 3
1301 Sandvika

Att.: Roy Arnesen

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

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

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

Med hilsen
Roy Arnesen
v/Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Roy Arnesen.
Ingeniør.

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

Juterudåsen Boligsameie

Informasjon om ventilasjonssystemet

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

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

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

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

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

For Styret, 10.02.2021

Terje Lærum

HUSORDENSREGLER FOR JUTERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

Ytterdører skal holdes låst etter kl. 2300.

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

BRUK AV BOLIGEN

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

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

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

PARKERING - KJØRING

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

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

Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjen på foreldrenes ansvar. Alle beboerne som har bil skal benytte anvist plass i garasjene til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, for at beboerne ikke skal oppta plasser som er beregnet på besøkende.

Biler til beboerne vil bli tauet bort for eierens regning, uten nærmere varsel, ved gjentatt parkering på plassene for besøkende. Båter, campingvogner, store firmabiler og beboernes privatbiler kan ikke parkeres på boligsameiets område eller på plassene for besøkende uten på forhånd å ha fått skriftlig tillatelse fra styret og da mot å betale avgift.

Parkering utenfor anviste plasser er forbudt for alle, og borttauing kan foretas uten nærmere varsel. Stopp for av- og pålessing er tillatt. Det er forbudt å parkere i Ekkoveien ved hus 6 og 7. Forøvrig følges skilting på området.

Bilvrak og uregistrerte kjøretøyer kan settes på husstandens egen garasjeplass, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplasser eller på boligsameiets område forøvrig.

Eventuelle ekstra biler i husstanden kan parkeres etter styrets anvisning. For dette betales en årlig avgift. Bytte og utleie av garasjeplass kan skje gjennom styret. Utleie og endringer i utleieforholdet meddeles styret.

Bileieren holder selv garasjeplassen ren. Brannvesenets regler for garasjeanlegg gjelder til enhver tid som en del av husordensreglene.

Bensin, brannfarlige/giftige væsker, propan, etc. må ikke lagres her. Tobakksrøyking og bruk av åpen ild i fellesrom og garasjer er forbudt. Barn har ikke lov til å oppholde seg i fellesgarasjen uten i følge med en voksen. Garasjeporter og dører skal holdes låst.

I fellesgarasjen er det kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ, evt. opphengt skiboks og ett sett bildekk.

Motorvarmerkontaktene i garasjene må brukes slik de er montert, og maksimal belastning pr. kontakt er ca. 550 Watt.

HUSDYRHOLD

Hold av husdyr, med unntak av katter, bortsett fra innekatt, er tillatt i boligsameiet, dog slik at beboerne forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Følgende husdyrholds-regler gjelder:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Husdyr skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
- Husdyr må ikke være alene i leiligheten, hvis den bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret vurdere/kreve husdyret fjernet.

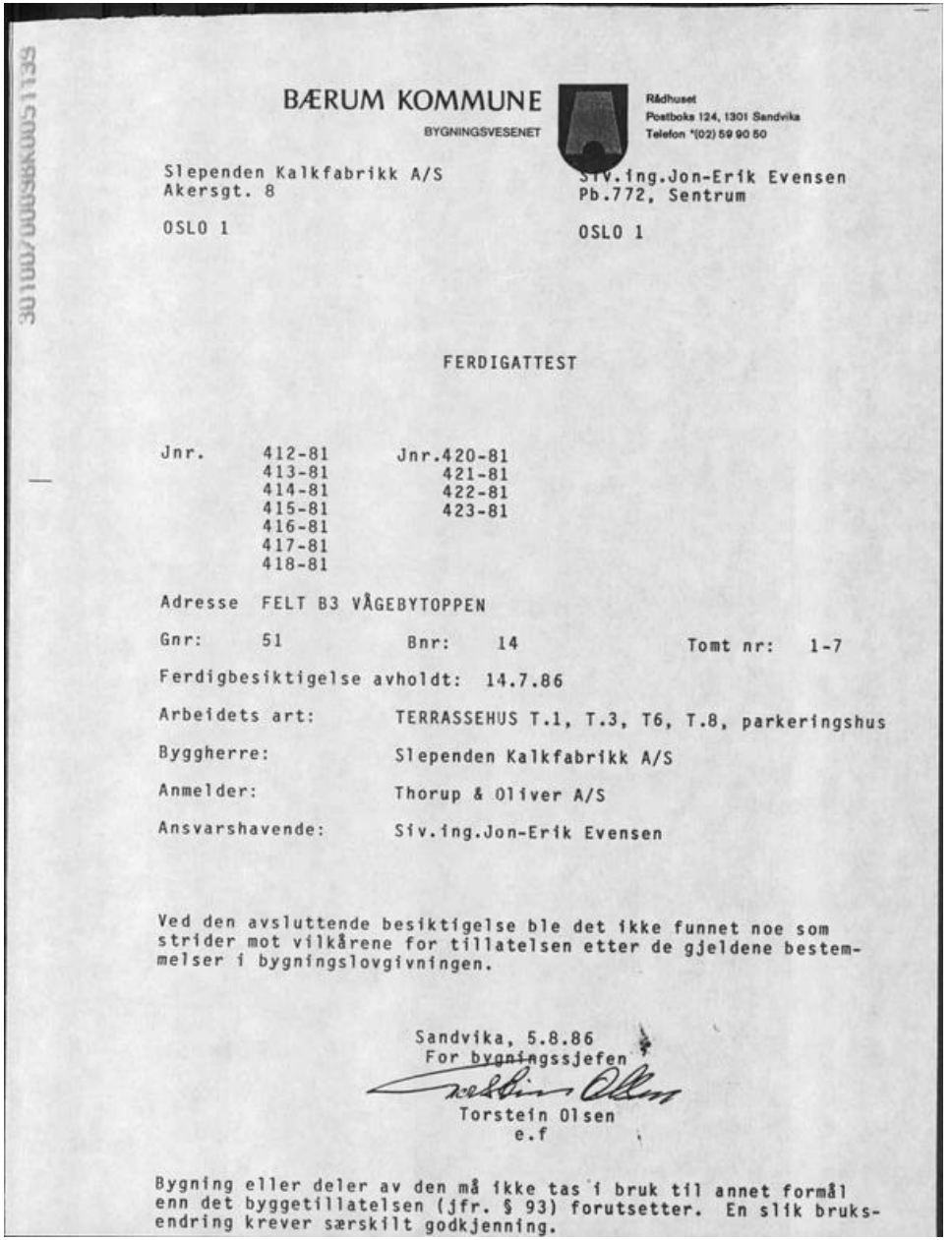
ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiemøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall.

Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00



30100/00056K0051135

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Slependen Kalkfabrikk A/S
Akersgt. 8

OSLO 1

Siv.ing.Jon-Erik Evensen
Pb.772, Sentrum

OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 412-81
413-81
414-81
415-81
416-81
417-81
418-81

Jnr.420-81
421-81
422-81
423-81

Adresse FELT B3 VÅGEBYTOPPEN

Gnr: 51 Bnr: 14 Tomt nr: 1-7

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14.7.86

Arbeidets art: TERRASSEHUS T.1, T.3, T6, T.8, parkeringshus

Byggherre: Slependen Kalkfabrikk A/S

Anmelder: Thorup & Oliver A/S

Ansvarshavende: Siv.ing.Jon-Erik Evensen

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

Sandvika, 5.8.86
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

Skatteetaten

Dato
13.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 51 Bnr 14 Fnr 0 Snr 39

Eiendommens adresse:

Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 506 265
Som sekundærbolig:	kr 6 025 060

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**51**	Bnr:	**14**	Fnr:		Snr:	**39**
Adresse:	**Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN**						

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

Arkivsakld	**Tiltak**	**Dokumenter**					
81/416	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 12.09.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse:	Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Ta kontakt med Juterudåsen Boligsameie for oversikt over seksjonsnr 39

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

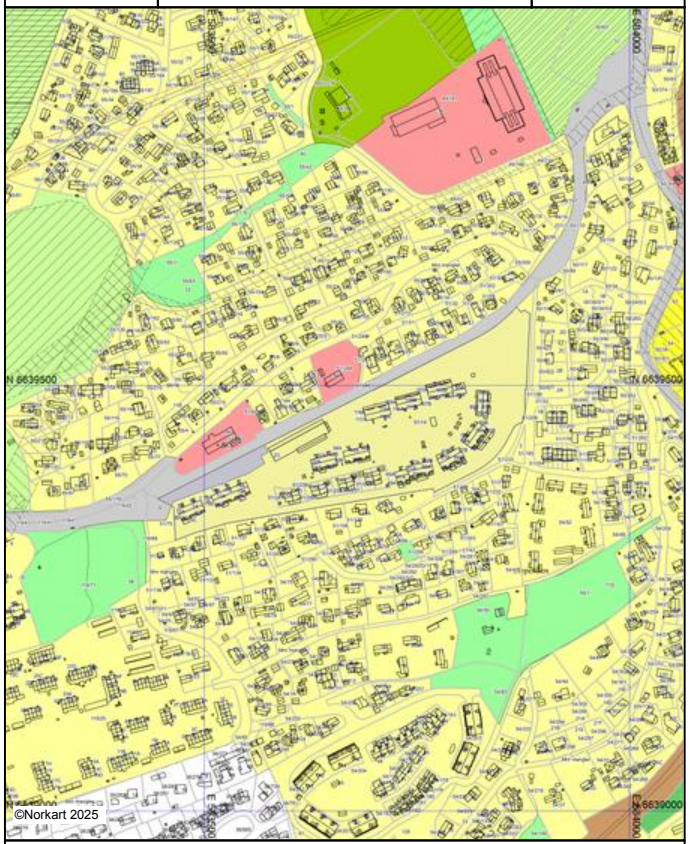
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/14/0/39
Adresse: Juterudåsen 81A
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1975001

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.09.1980 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅSEN / VÅGEBYTOPPEN

Felles:
§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 2
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken, jfr. veglovens §§ 29 og 31.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 3
Det er ikke tillatt å sette opp gjerder mellom de enkelte rekkehus eller gruppehus parsellene.

§ 4
Før byggetillatelse innen hvert felt gis må det foreligge utomhusplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes at planen viser planer for terrenginngrep, hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc., samt detaljutforming av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 5
Før innflyttingstillatelse gis, skal det for felles parkeringsanlegg være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser etter normen 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig for villamessig bebyggelse, 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet konsentrert bebyggelse (rekke- og gruppehus). For den øvrige bebyggelse skal det være opparbeidet biloppstillingsplasser samt arealer for av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg i den utstrekning det er vist i planen.

§ 6
Utover disse bestemmelsene vises til bygningsloven og bygningsvedtektene i Bærum. Unntak fra reguleringsbestemmelsene, hvor særlige grunner taler for det, kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

Områder for villamessig bebyggelse, B2, B4 og B5
§ 7
Innen planområdene kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 % av parsellenes nettoareal.

§ 8
Enkelt-garasje kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 kvm.
Garasjene skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Områder for konsentrert boligbebyggelse, B1 og B3.
§9
Terrasserte rekkehus tillates oppført i inntil 4 etasjer.

§ 10
Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

Områder for offentlige bygninger.
§ 11
Innen områdene kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer. I underetasje i offentlig institusjon på felt O2 (helse- og velferdssentral) kan det tillates etablert dagligvareforretning eller lignende som nærservice for boligområdene.

Veisystemet.
§ 12
Gangveiene innen og mellom boligområdene skal opparbeides sammen med utbyggingen og være brøytbare.

§ 13
Gangstiers trasè skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen.
Undergangene under Tanumveien skal bygges som en del av veianlegget.

Offentlig friområde F1 og F2.
§ 14
Områder regulert til offentlig friområde tillates ikke bebygget. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid anbringes innretninger og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

Område for landbruk.
§ 15
Området tillates ikke bebygd.

oooOOOooo

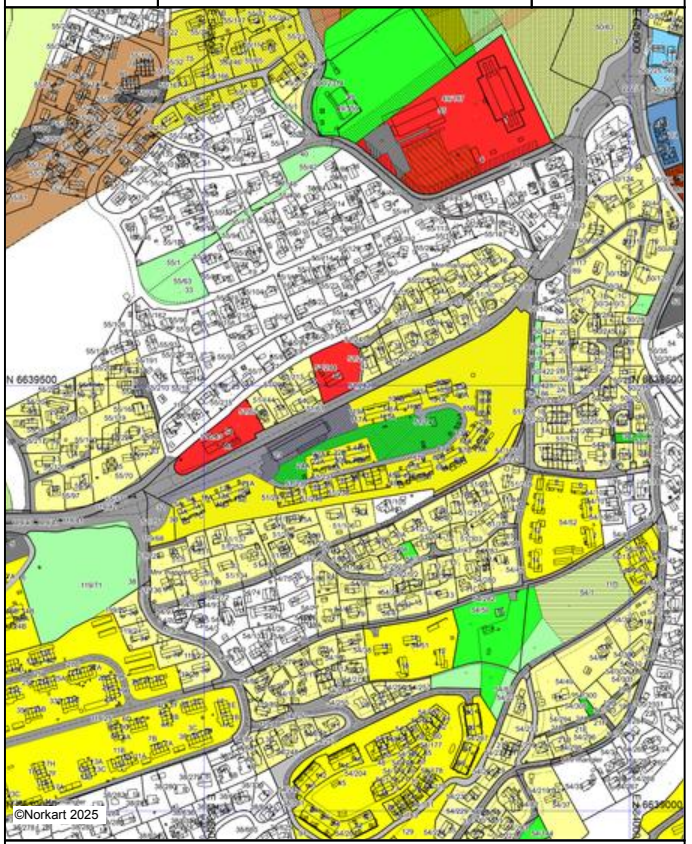
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 51/14/0/39
Adresse: Juterudåsen 81A
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

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

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Idrett

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1982014

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 22.06.1984 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JUTERUDDALEN.

§ 1
Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 2
Området reguleres til følgende formål:
- byggeområder for boliger
- friområde – løkke
- trafikkområde atkomstvei og gangstier.

§ 3
Senest sammen med søknad om byggetillatelse, skal det for hver eiendom foreligge bebyggelsesplan i målestokk 1:1000.
Planen skal vise bygningers plassering, etasjetall, cotehøyde på hovedplan, bygningshøyde og takform, samt evt. deling av tomten. Den skal også vise verdifullt landskap og vegetasjon som skal bevares i henhold til bygningslovens § 69.3 med vedtekt for Bærum, samt bruken av utearealene i henhold til bygningslovens § 69.1 med vedtekt for Bærum.

§ 4
Bebyggelsen skal være i inntil to etasjer. Inntil 20% av netto tomt kan tillates bebygget med hus, boder og garasje der forholdene finnes å ligge til rette for det. Carport medregnes ikke i bebygd flate.
Der hvor parkering løses på felles areal, kan tomtens andel av felles areal og felles bebyggelse tillegges beregningsgrunnlaget for den enkelte tomt.
Ved valg av utforming og takvinkel skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse, slik at bebyggelsen innen samme gruppe eller langs samme veistrekning harmonerer i formgivning.
Hus og garasje/carport på samme eiendom skal ha samme formgivning.

§ 5
Det skal anvises og opparbeides 1 garasjeplass, 1 biloppstillingsplass samt snuplass på egen grunn for hver bolig. Felles parkeringsløsninger kan godkjennes der forholdene ligger til rette for det.

§ 6
Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innenfor planområdet bør i størst mulig grad bevares.

oooOOOooo

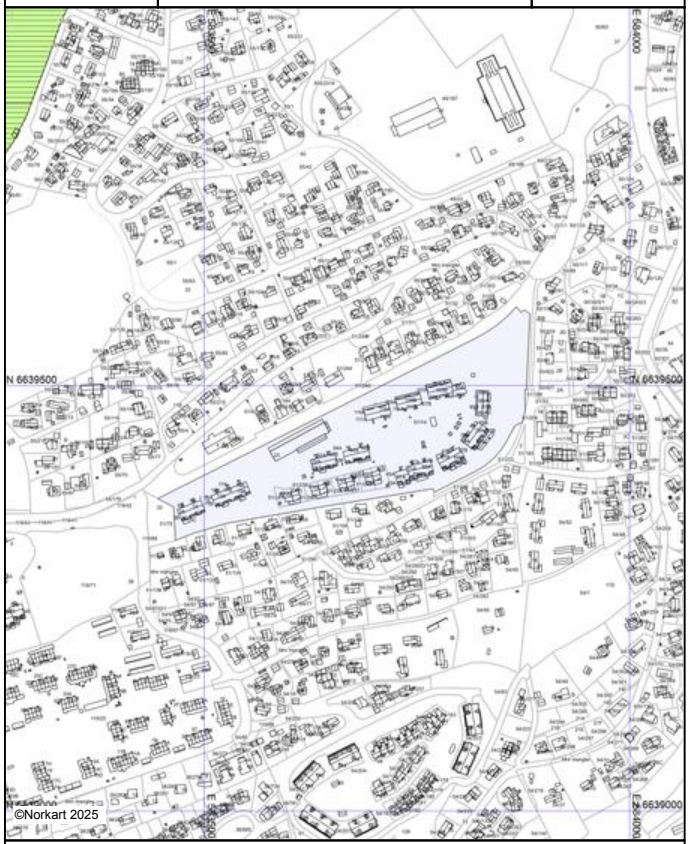
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 51/14/0/39
Adresse: Juterudåsen 81A
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

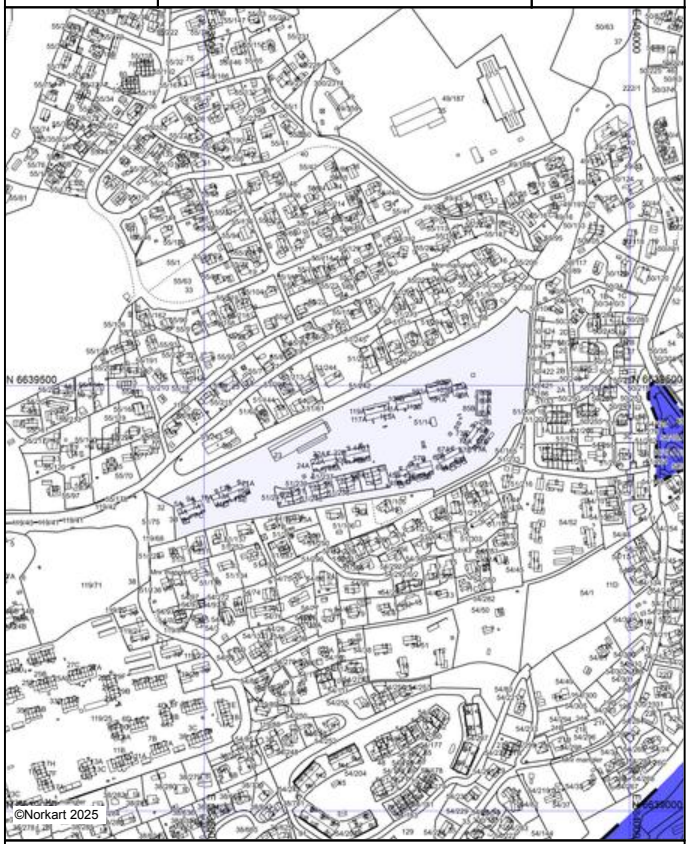
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 51/14/0/39
Adresse: Juterudåsen 81A
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

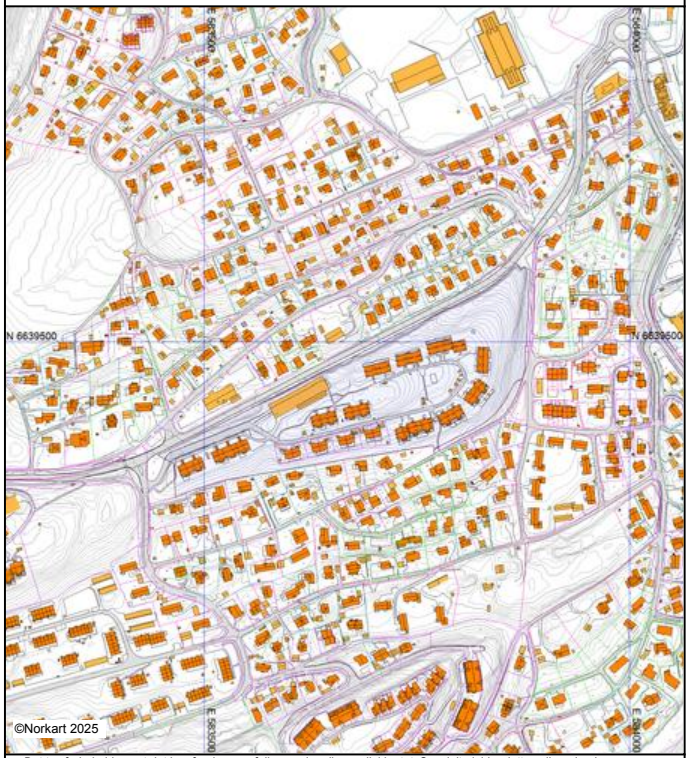
Eiendom: 51/14/0/39
Adresse: Juterudåsen 81A
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

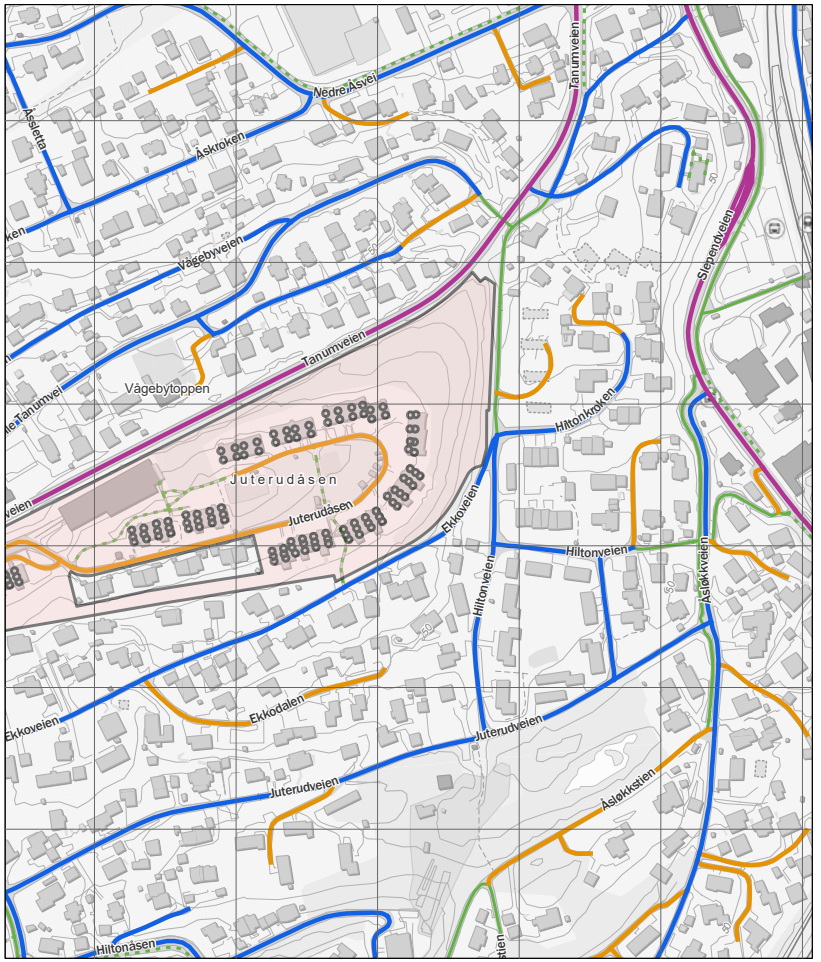
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 51/14/0/39
Adresse: Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11/09/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 51/14		
Utskriftsdato	11.09.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	447 476,66 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	515 389,06 kr
Vann	362 283,69 kr
Sum	**1 325 404,41 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	132 stk	4845.44	1/1	0 %	639 597,76 kr
Forskudd vann 2025	15%	15975 m3	27.84	1/1	0 %	444 767,95 kr
Forskudd avløp 2025	15%	15975 m3	32.44	1/1	0 %	518 252,95 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**1 603 010,66 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 196 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 42 522 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1975001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1975001)

Navn	GRANÅSEN/VÅGEBYTOPPEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8832/1975001.pdf
Delarealer	**Delareal** 496 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 001 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 30 541 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 6 187 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 3 164 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 2 317 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	1982014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1982014)
Navn	JUTERUDDALEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8927/1982014.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Kjørevei

Utskriftsdato: 11.09.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Juterudåsen 81A, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
SPX2669497	52284	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1216
13052711	64734	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1312
13053767	87783	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2857
13052807	9323	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3005
1574879	87332	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3221
49317214	18242	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3595

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41

A/L BÆRUM BOLIGBYGGELAG

RINGERIKSVEIEN 191 C
1313 VØYENENGA
TLF. 13 10 91

KONTORTIDER:
Mandag – Fredag 9.00 - 15.00
Lørdager STENGT

DAGBOKFØRT
14.DES82 26767
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Asker og Bærum Herredsskriverembete
Malmskriverveien 2/4
1300 SANDVIKA

Vøyenenga, 25. nov. 1982
SP:bml

BEGJÆRING OM OPPDELING AV EIENDOMMEN GNR. 51, BRNR. 14 I BÆRUM I EIERSEKSJONER

Begjæringen gjelder oppdeling i selveierseksjoner av husene 1 -en- til og med 11 -elleve-, beliggende på gnr. 51, brnr. 14 i Bærum.

1. På eiendommen er oppført i alt 11 boligblokker med tilsammen 132 leiligheter. Eiendommen begjæres oppdelt i selveierseksjoner.

2. Hver leilighetsseksjon består av en ideell andel av eiendommen tilsvarende 1/132. Til hver seksjon hører bruks- og disposisjonsrett til den leilighet som i henhold til vedlagte fordelingsliste er tillagt seksjonen.

   I disposisjonsretten gjøres den begrensning at andre hus- og seksjonseiere innen feltet Juterudåsen har bruksrett til fellesarealene og hver sin biloppstillingsplass på garasjearealene etter nærmere spesifikasjon.

3. Juterudåsen Boligsameie er under stiftelse. Boligsameiet forbeholdes herved panterett for kr 5.000,- til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

   Panteretten skal ha prioritet etter Husbankens pantobligasjon i den enkelte seksjon til enhver tid, og andre lån for inntil 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

   Panteretten er uten opptrinnsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41

4. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side kan sameiet treffe beslutning om utløsning av vedkommende seksjonseier og pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten.

Vedlegg:

1. Fordelingsliste med tinglysningsgjenpart.
2. Situasjonsplan med tinglysningsgjenpart.
3. Oversikt over selveierseksjoner med tinglysningsgjenpart.

Med hilsen
A/L BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Søren Pedersen
disponent

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41

FORDELINGSLISTE JUTERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
Alle seksjoner har adresse til Juterudåsen

Seksjon nr.	Hus nr.	Adresse til Juterudåsen	Etg.	Leieareal m^2	Ant. rom	Eksklusiv bruksrett til grunnareal som vist på kart med seksjonsnr. påført parsellene.	På inng.side har leiligheter med inngang fra bakkeplan eksklusiv bruksrett til arealet mellom leilighetens yttervegg og adkomstveien. Der adkomstveien ligger mer enn 3 m fra yttervegg på inng.siden av leiligheten, har leiligheten ekskl. bruksrett til et areal begrenset til 3 m fra yttervegg.
1	1	119 B	3	65	3		
2	1	117 B	3	65	3		
3	1	119 A	1+2	99	4	x	x
4	1	117 A	1+2	99	4	x	x
5	1	115 B	3	65	3		
6	1	113 B	3	65	3		
7	1	115 A	1+2	99	4	x	x
8	1	113 A	1+2	99	4	x	x
9	2	111 B	3	65	3		
10	2	109 B	3	65	3		
11	2	111 A	1+2	99	4	x	x
12	2	109 A	1+2	99	4	x	x
13	2	107 B	3	65	3		
14	2	105 B	3	65	3		
15	2	107 A	1+2	99	4	x	x

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41
Side 5 av 14

Ports,
side 2.

| | | |

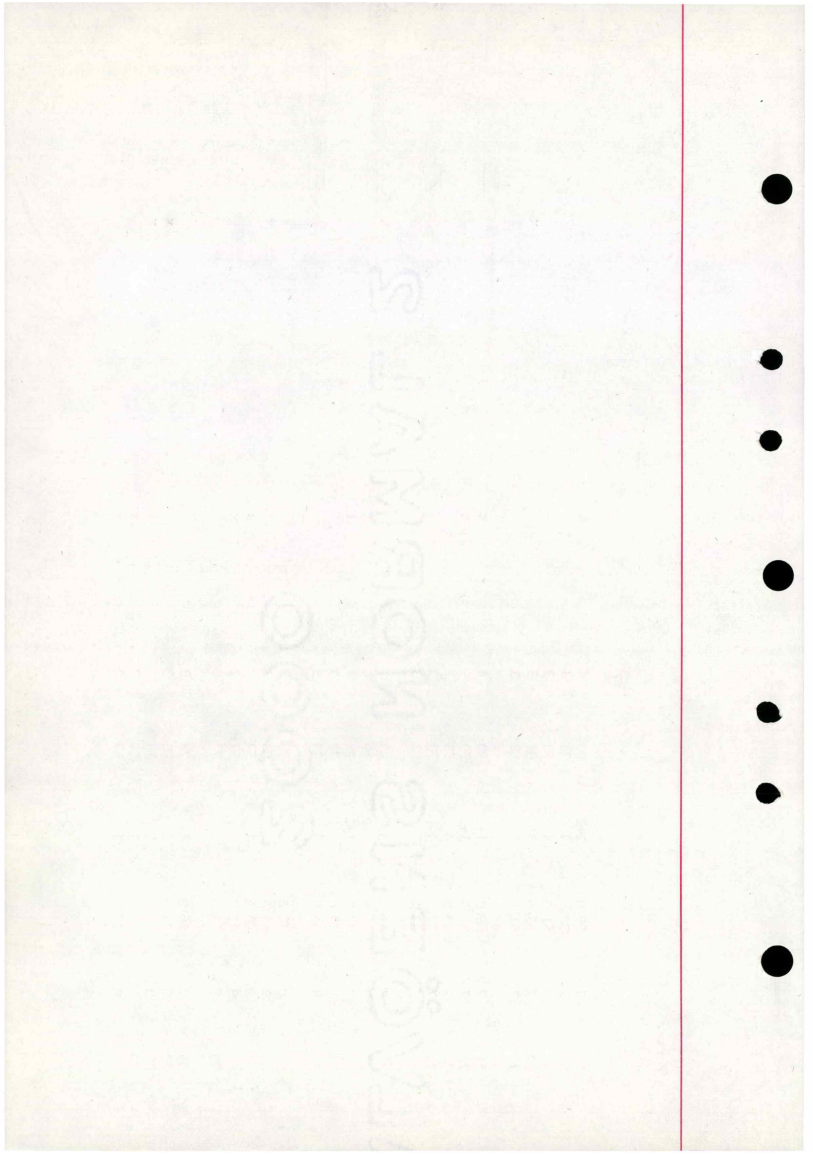
Forts.
side 3.

41	5	83 A	1+2	99	4		x				
42	5	83 B	1+2	99	4		x				
43	5	77 B	4	73	3						
44	5	75 B	4	73	3						
45	5	77 A	3	83	3				x		
46	5	75 A	3	83	3				x		
47	5	73 B	1+2	99	4		x				
48	5	73 A	1+2	99	4		x				
49	6	69 B	4	73	3						
50	6	67 B	4	73	3						
51	6	69 A	3	83	3				x		
52	6	67 A	3	83	3				x		
53	6	71 A	1+2	99	4		x				
54	6	71 B	1+2	99	4		x				
55	6	65 B	4	73	3						
56	6	63 B	4	73	3				x		
57	6	65 A	3	83	3				x		
58	6	63 A	3	83	3						
59	6	61 B	1+2	99	4		x				
60	6	61 A	1+2	99	4		x				
61	7	57 B	4	73	3				x		
62	7	55 B	4	73	3				x		
63	7	57 A	3	83	3						
64	7	55 A	3	83	3						
65	7	59 A	1+2	99	4		x				

Forts.
side 4.

66	7	59 B	1+2	99	4		x				
67	7	53 B	4	73	3						
68	7	51 B	4	73	3						
69	7	53 A	3	83	3				x		
70	7	51 A	3	83	3				x		
71	7	59 C	1+2	99	4		x				
72	7	59 D	1+2	99	4		x				
73	7	49 B	4	73	3						
74	7	47 B	4	73	3						
75	7	49 A	3	83	3				x		
76	7	47 A	3	83	3				x		
77	7	45 B	1+2	99	4		x				
78	7	45 A	1+2	99	4		x				
79	8	42 B	3	73	3						
80	8	44 B	3	73	3						
81	8	42 A	2	83	3				x		
82	8	44 A	2	83	3				x		
83	8	40 A	1	57	2		x				
84	8	40 B	1	57	2		x				
85	8	34 B	3	73	3						
86	8	36 B	3	73	3				x		
87	8	34 A	2	83	3				x		
88	8	36 A	2	83	3						
89	8	38 B	1	57	2		x				
90	8	38 A	1	57	2		x				

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41

Forts.
side 5.

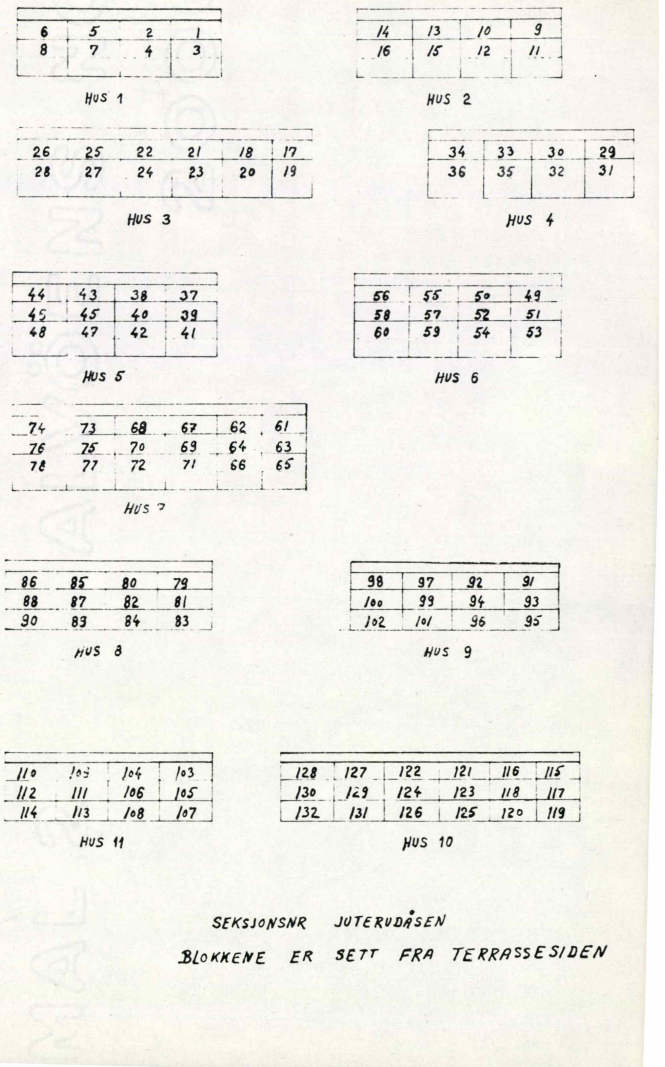
| | | |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41

Ports.
side 6.

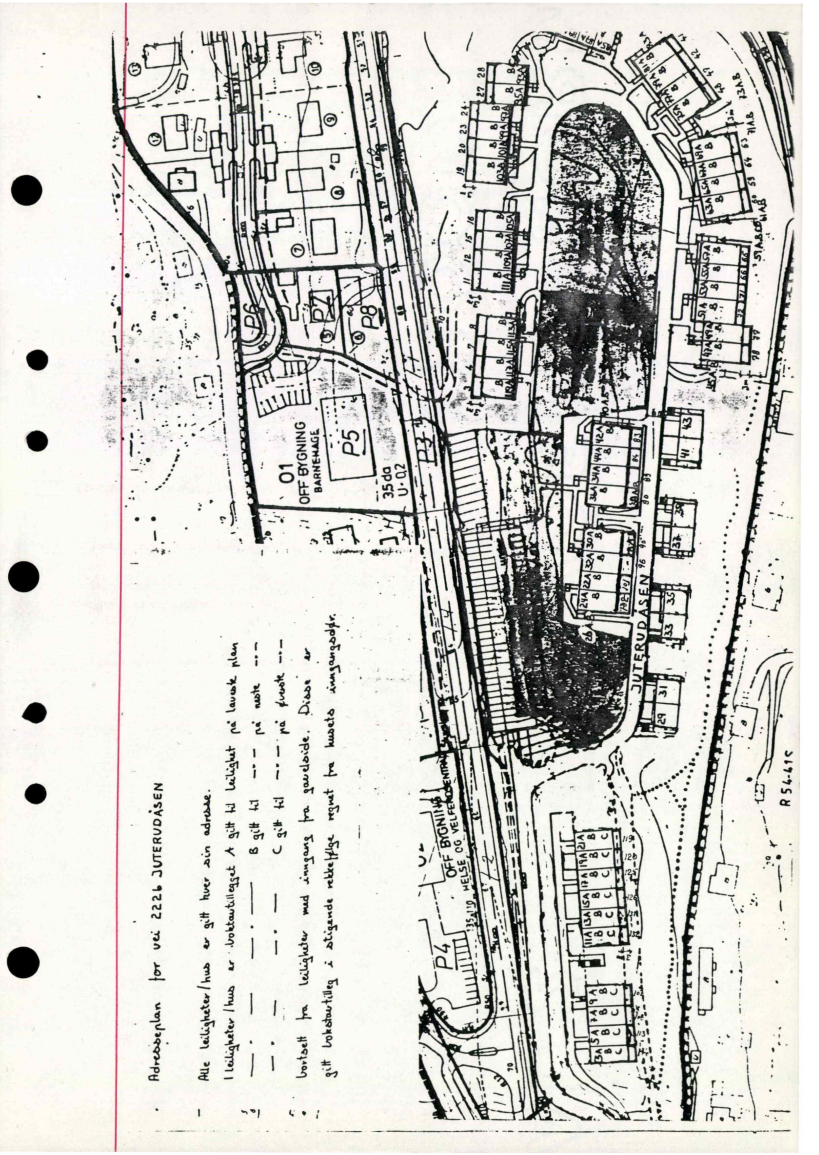
116	10	19 C	3		73	3					
117	10	21 B	2		83	3					
118	10	19 B	2		83	3			x		x
119	10	21 A	1		83	3			x		x
120	10	19 A	1		83	3					
121	10	17 C	3		73	3					
122	10	15 C	3		73	3					
123	10	17 B	2		83	3					
124	10	15 B	2		83	3			x		x
125	10	17 A	1		83	3			x		x
126	10	15 A	1		83	3					
127	10	13 C	3		73	3					
128	10	11 C	3		73	3					
129	10	13 B	2		83	3					
130	10	11 B	2		83	3					
131	10	13 A	1		83	3			x		x
132	10	11 A	1		83	3			x		x

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/26767/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 14:41



Kartverket

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
V/CAMILLA BJERKE OLSEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 45-0021/25
Vår referanse: 3756841/26444525
Bestilling: C3 2025-05-19 (7) 15

Dato
19.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5061	100	16.2.1987	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	51	14	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5061/100
Uthentet 2025-05-19 07:54

AVTALE OM BRUKSRETT

Juterudåsen Boligsameie og eier av gnr. 51, bnr. 14, har inngått slik avtale om bruksrett til boligsameiets fellesanlegg og fellesarealer:

1. Juterudåsen Boligsameie gir eierene av

gnr. 51, bnr. 234: MOHAGEN, Martha og Sverre
gnr. 51, bnr. 235: EDVARDSEN, Liv og Kjell
gnr. 51, bnr. 236: HOLMESLAND, Bjørn
gnr. 51, bnr. 237: ANDERSEN, Rolf
gnr. 51, bnr. 238: PIENE, Jørgen
gnr. 51, bnr. 239: SKOGENG, Nils
gnr. 51, bnr. 240: LAUKHOLM, Åsmun
gnr. 51, bnr. 241: KLEVEN, Thor og MOE, Unni

DAGBOKFØRT
16.FEB87 05061
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

en eksklusiv bruksrett til en garasjeplass hver, som alltid skal være under tak i garasjeanlegget samt felles bruksrett til boligsameiets utvendige fellesarealer så som veier, gangveier, lekeanlegg, sportsplass og parkeringsplasser.

2. For bruksrettene nevnt under pkt. 1 skal hver av eierene av gnr. 51, bnr. 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240 og 241 betale til boligsameiet en avgft, p.t. kr 80,- pr. måned.
For tiden utgjør dette et årlig beløp på kr 960,-. Beløpet skal dekke faktiske utgifter til strøm i garasjene, forsikringer, snøbrøyting, strøing, fellesanlegg for radio/TV og ordinært vedlikehold av garasjeanlegg og fellesarealer/fellesanlegg.
Den enkelte er bare ansvarlig for sin del av avgiften.

3. Ekstraordinært vedlikehold og investeringer i garasjeanlegget og fellesarealer/fellesanlegg utover det som er nevnt under pkt. 2, fordeles forholdsmessig blant alle som er gitt en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i garasjeanlegget og felles bruksrett til fellesarealer/fellesanlegg. Forøvrig gjelder de til enhver tid gjeldende regler for bruk av sameiets fellesarealer/fellesanlegg.

4. Det årlige faste bidraget til boligsameiet reguleres hvert år etter konsumprisindeksen pr. 15. juni. Første regulering skjer 15. juni 1987. Det årlige bidrag skal betales i to avdrag med forfall 1. februar og 1. august hvert år. Første gangs avdrag skal gjelde perioden 1. august 1985 - 31. januar 1986 og forfaller 1. februar 1986.

5. Denne avtalen skal Juterudåsen Boligsameie tinglyse som en heftelse på boligsameiets eiendom.
Boligsameiet har ikke krav på innbetaling av avgiften før dette er gjort. Tinglysningsgebyr skal betales av boligsameiet.

6. Bruksrettene under pkt. 1 tilkommer nåværende og enhver fremtidig eier av gnr. 51, bnr. 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240 og 241, Juterudåsen 43, 41, 39, 37, 35, 33, Denne avtalen kan bare overdras sammen med eiendomsretten til eiendommen. Slik overdragelse er ikke betinget av boligsameiets samtykke.

7. Denne avtale er utferdiget i en original og en tinglysningskopi. Etter tinglysning oppbevares originalen hos en representant for eierne av gnr. 51, bnr. 234-241, og Juterudåsen Boligsameie tilstilles en bekreftet kopi.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5061/100
Uthentet 2025-05-19 07:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5061/100
Uthentet 2025-05-19 07:54

Juterudåsen, den .....

For Juterudåsen Boligsameie

Thor Steinar Thorbildsen
Formann

Styremedlem Max Juni

For gnr. 51, bnr. 234
Juterudåsen 43

Marta Mohagen / Sverre Mohagen

For gnr. 51, bnr. 235
Juterudåsen 41

Liv Edvardsen / Kjell Edvardsen

For gnr. 51, bnr. 236
Juterudåsen 39

Bjørn Holmeland

For gnr. 51, bnr. 237
Juterudåsen 37

Rolf Andersen

For gnr. 51, bnr. 238
Juterudåsen 35

Jørgen Plene

For gnr. 51, bnr. 239
Juterudåsen 33

Nils Skogeng

For gnr. 51, bnr. 240
Juterudåsen 31

Asmun Laukholm

For gnr. 51, bnr. 241
Juterudåsen 29

Thor Kleven / Unni Moe

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5061/100
Uthentet 2025-05-19 07:54

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 45-0076/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Juterudåsen 81A 1341 SLEPENDEN

Betegnelse: Gnr 51, bnr 14, snr 39 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no