

Juterudåsen 115A



Velkommen til

Juterudåsen 115A



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

SLEPENDEN

Stilren rekkehusleilighet o/2 plan m/god intern beliggenhet-Utsikt & sen kveldssol-Garasje m/lader -Lekeplass på området

Prisantydning	6 690 000,-
Fellesgjeld	96 921,-
Omkostninger	171 000,-
Totalpris	6 957 921,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 813,-
BRA-i	108 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1984

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no


115A





Kort fortalt

- Velkommen til Juterudåsen 115 A - En stilren rekkehusleilighet med attraktiv intern beliggenhet på barnevennlige og svært populære Slependen - Perfekt for de som er ute etter nærhet til naturen og fjorden, men som samtidig ønsker kort reisevei til Sandvika og Oslo.

- Fremstående kvaliteter:
- Lettstelt & godt vedlikeholdt o/2plan
- Luftige oppholdsrom m/store vindusflater & utsikt
- Uteområder m/sen kveldssol
- Overbygget inngangsparti m/platting + plass & mulighet for lading av el-sykkel
- Nordvendt terrasse m/el. markise
- Hyggelige fellesarealer & lekeplass på området
- Garderobe fra Schmidt Kjøkken, Bad og Garderobe
- Italiensk kjøkken fra GeD m/benkeplater i granittstein + dype skuffer
- Integrerte hvitevarer + ovn fra Gaggenau
- Solskjerming/plissègardiner fra Luxaflex i 1.etg

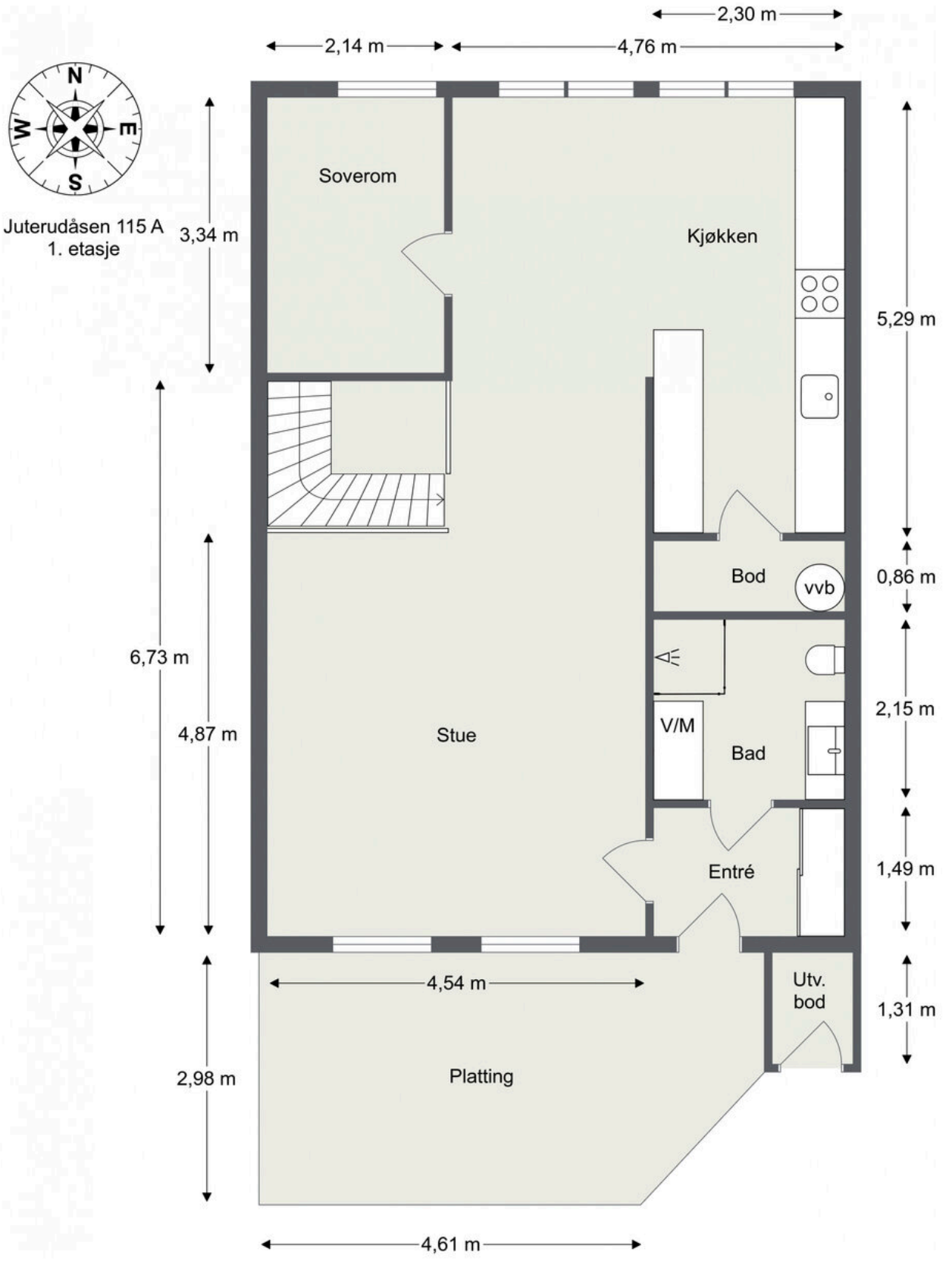
Arealer og innhold

BRA-i:	108 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	115 kvm
TBA:	42 kvm

Beskrivelse

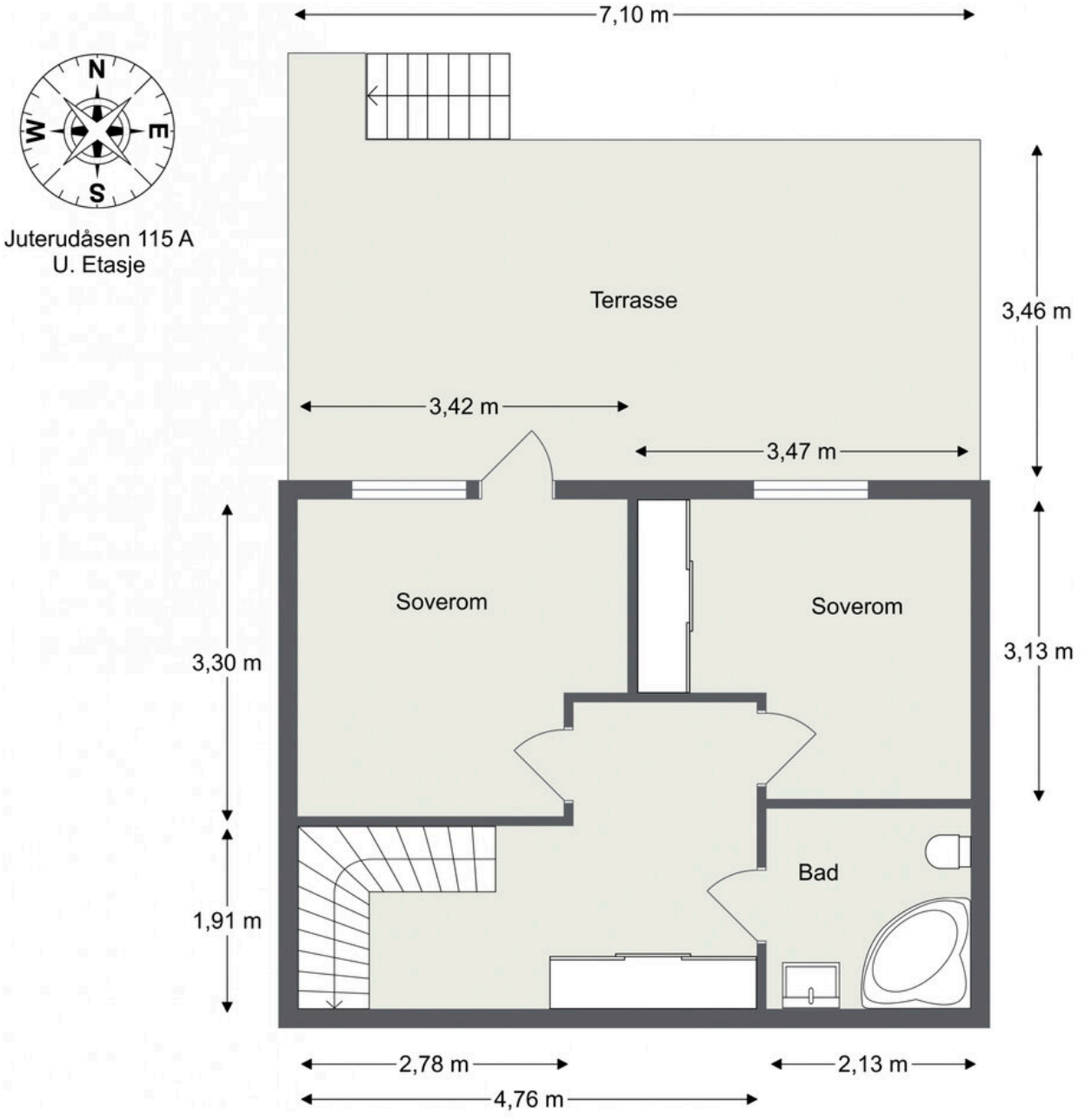
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, bad og to soverom.
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue, kjøkken, entré, bad, bod og soverom.
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 17 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Velkommen til Juterudåsen 115 A!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en stilren rekkehusleilighet over 2 plan på barnevennlige og svært populære Slependen. Her bor man i idylliske og trygge omgivelser, med kort gangavstand til buss (4 min.), tog (7min.), skole og barnehage (ca. 10 min.).I Juterudåsen er trivsel i høysetet. Sameiets lekeplass, fotballbane og fellesarealer legger til rette for hyggelige sammenkomster og blir raskt et naturlig samlingspunkt for både små og store. Idrettsanlegget på Bjørnegård og turstiene i Tanumskogen ligger en kort gåtur unna. Her er det gode muligheter for å bli kjent med nye naboer og være veldig sosial, samtidig som man kan trekke seg tilbake på eget uteområde når behovet melder seg - Perfekt for de som er ute etter nærhet til naturen og fjorden, men som samtidig ønsker kort reisevei til Sandvika og Oslo.

I familievennlige og rolige Juterudåsen, med en meget attraktiv intern beliggenhet, finner man denne rekkehusleiligheten over 2 plan med en godt utnyttet og funksjonell planløsning. Boligen har blitt oppgradert i de senere årene og fremstår som godt ivaretatt. Boligen byr bla. på en stilren entré med måltilpasset kvalitetsskap, pent bad/ vaskerom og soverom eller kontor (valget er ditt!) med romslig skyvedørsgarderobe og integrerte bokhyller. Fra entréen kommer du til en åpen stue- kjøkkenløsning med nydelig utsyn over nærområdet og plass til stort spisebord - ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Det påkostede kjøkkenet i eik, levert av

italienske GeD, har benkeplater i granittstein og integrerte hvitevarer som bla. inkluderer en eksklusiv ovn fra Gaggenau. Under de flotte eikegulvene i stue, kjøkken og soverom(1.etg) er det lagt varmefolie (med smart termostat, 3 soner) for ekstra komfort. I tillegg er det også satt inn måltilpasset solskjerming/plissègardiner fra Luxaflex i alle rom i denne etasjen, som skygger godt for solrike dager. Flytter man seg ned en etasje, kommer man til et stilrent bad med badekar og 2 tiltalende soverom. Huset har godt med oppbevaringsmuligheter med bla. en matbod innenfor kjøkkenet og en utvendig bod ved inngang, samt en kjellerbod på hele 5,8 kvadratmeter.

Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og et garasjeanlegg (hvorav denne enhetene har en plass med elbillader) ved adkomst til tomten med bil. Boligen har flere uteområder med sol fra morgen til kveld. Det overbyggede inngangsparti har romslig platting og god plass til oppbevaring av sykler. Her er det også satt opp stikkontakt, som gir gode muligheter for lading av din el-sykkel. Ellers godt med plass til sittegrupper, blomster etc. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en skjermet og nordvendt terrasse på hele 25,2 kvadratmeter med stor elektrisk markise. Her kan man nyte sene kvelder og vakker utsikt mot marka!

Dette er den perfekte leilighet for en liten barnefamilie, par eller enslige som ønsker å bo tilbaketrukket i naturskjønne omgivelser og samtidig ha kort gangavstand til alle tilbud!

Rekkehusleiligheten strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje:
Stue, kjøkken, entré, bad, bod og soverom.

Underetasje:
Gang, bad og to soverom.

Diverse:
- Utvendig bod: 1,2 kvm.
- Kjellerbod: 5,8 kvm.
- Terrasse: 25,2 kvm.
- Platting: 17,1 kvm.
- Garasjeplass m/ elbillader.

Ditt nye hjem!

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2002: Badet i u. etasje ble oppgradert.
2008: Kjøkkeninnredning.
2010: Badet i 1.etasje ble oppgradert.
2011: Plattingen ved inngangsdøren.
2012: Nye terrassebord på terrassen utenfor soverommene.
2016: Lagt varmefolie (med smart termostat, 3 soner) i stue, kjøkken og soverom(1.etg).
2021: Montert elbillader.
2022: El-tilsyn.

____
Boligen rom for rom:

1. etasje:

Overbygget inngangsparti med romslig platting og god plass til oppbevaring av sykler. Her er det også satt opp stikkontakt, som gir gode muligheter for lading av din el-sykkel. Ellers godt med plass til sittegrupper, blomster etc.

Entré:
Velkommen inn til en stilren og flislagt entré med gulvvarme, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Godt med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko m.m. i måltilpasset kvalitetsskap fra Schmidt Kjøkken, Bad og Garderobe.

Bad/ vaskerom:
Pent bad fra 2010 med fliser i dusjsone og slette vegger. Det er fliser på gulv med varmekabler og downlights i himling. Badet er utstyrt med veggmontert wc og servant i innredning. Dusjen i hjørnet av rommet er utstyrt med dusjdør, takdusj og håndholdt spyler. Det er opplegg til vaskemaskin samt tørketrommel i integrert skapinnredning, som sørger for optimal og smart oppbevaring av håndklær, badeartikler etc.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Her er det store vindusflater med nydelig utsyn over nærområdet. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker.

Kjøkken:
Eksklusivt og lekkert eikekjøkken fra italienske GeD, i åpen løsning. Her er det også plass til stort spisebord – ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på

funksjonalitet, og har romslige og dype skuffer samt overskap med god lagringsplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Den påkostede kjøkkeninnredning fra 2008 har benkeplater og backsplash i granittstein. Slette skapfronter og ventilator med utkast til friluft. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.Det er integrert oppvaskmaskin (Siemens), to kombinerte kjøle- og fryseskap (Siemens) og eksklusiv stekeovn (Gaggenau type EB210).

Soverom:
Boligen har totalt 3 delikate soverom av god størrelse, hvorav ett soverom befinner seg i første etasje. Rommet blir i dag benyttet som kontor. Rommet passer også perfekt som barnerom, gjesterom, lekerom/ hobbyrom eller ekstra stue. Valget er ditt!

Boder:
Huset har godt med oppbevaringsmuligheter med bla. en matbod innenfor kjøkkenet og en utvendig bod ved inngang, samt en kjellerbod på hele 5,8 kvadratmeter.

____

Underetasje:

Bad:
Stilrent bad med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Belysningen består av innfelte spotter i himling og lamper over speilet. Badet er utstyrt med veggmontert wc og servant i innredning. Innerst i rommet finner man et herlig innfliset badekar med ettgreps blandebatteri.

Soverom:
I boligens underetasje finner man det lekre hovedsoverommet og soverom nr. 2.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en skjermet og nordvendt terrasse på hele 25,2 kvadratmeter med stor elektrisk markise. Her kan man nyte sene kvelder og vakker utsikt mot marka.

Soverom nr. 2 har skyvedørsgarderobe og godt med plass til seng, kommode eller skrivepult etc. Dette rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

____

Innvendige overflater:
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene. Fasadeflis i stuen.

Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1 og 4-stavs parkett. Flislagt gulv på badene og i entreen. Linoleum i boden.

VVS:
- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006, plassert i boden i 1.etasje.
- Stoppekranen er montert på kjøkkenet.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.

Elektriske anlegg:
Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badene og i entreen.
- Varmefolie i stue, kjøkken og soverom(1.etg).

Diverse:
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,37 m.
- Takhøyde, målt i u.etasje: 2,38 m.



































Ditt nye nabolag!

Juterudåsen 115 A ligger i et barnevennlig og svært populært boligområde på Slependen. Her bor man i idylliske og trygge omgivelser, med kort gangavstand til buss (4 min.), skole og barnehage (ca. 10 min.). I Juterudåsen står trivsel i fokus og sameiets lekeplass og fellesareal med gode muligheter for å arrangere sosiale sammenkomster, blir fort et naturlig samlingspunkt for både barn og voksne i området. I tillegg finner man både fotballbane og idrettsanlegg kun 10 minutters gange unna. Her er det gode muligheter for å bli kjent med nye naboer og være veldig sosial, samtidig som man kan trekke seg tilbake på eget uteområde når behovet melder seg. Juterudåsen passer perfekt for familier som er ute etter nærhet til naturen og fjorden, men som samtidig ønsker kort reisevei til Sandvika og Oslo.

Aktiviteter og fritid:
Fra boligen er det kort avstand til fantastiske turmuligheter i Vestmarka og i Tanumskogen. Trenger man en liten " luftetur" er en rundtur fra Staversletta opp til Tanum kirke, inn i skogen, forbi Bjerketun og tilbake til Staversletta og anbefale. Denne turen tar ca. 45 minutter. Vestmarka kan skilte med lysløyper og milevis med skiløyper på vinterstid, som gir gode muligheter for både lange og korte skiturer om ønskelig. Her kan man spenne på seg skiene bare ett minutts gange fra huset, ta seg frem på de preparerte skiløypene over jordene i området og innover Vestmarka. For den friluftlivsinteresserte kan kanskje en overnattingstur på Gupu i lavvo og gapahuk friste? Her kan man tenne bål, grille og nyte naturens stillhet. Fin tur også til Furuholmen kafé i Vestmarksetra. Det er heller ikke lange veien til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Ved siden av Bjørnegård ungdomsskole ligger klubbhuset til Jardar IL, en idrettsklubb med et bredt spekter av tilbud til barn i alle aldre. Deriblant fotball, håndball, sykling, langrenn og hopp. Jardar disponerer både egen kunstgressbane og gressbane samt en kombihall.

Øvre Ringi gård ligger kun få minutters gange unna eiendommen. På Ringi kan du



få presset dine egne epler til din egen eplesaft mens du venter! Du kan også få kjøpt Ringis prisbelønte eplemost i gårdsbutikken.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos kiwi slependen og joker på Billingstad, som begge er i gangavstand. Ønsker man ytterligere servicefasiliteter, så er Sandvika sentrum kun 10 min. unna med bil. Her finner man alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak med sine ca. 200 butikker.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Jong skole (15 min gange unna) og Bjørnegård ungdomsskole (10 min. gange). Kort og trygg skolevei også til Tanum barneskole (ca. 15 min. gange unna). Av videregående skoler er det mange å velge blant, som f .eks. Vøyenenga skole (8-10 kl.), Nesbru videregående skole og Sandvika videregående. Det er et godt utvalg av barnehager, med både Ås barnehage Avd. Vågebytoppen, Veslefrikk barnehage og Sollia barnehage, som alle befinner seg innenfor en kilometer unna boligen.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i området. Nærmeste bussholdeplass "Juterudveien" befinner seg like i nærheten (ca. 4 min.) og går til Sandvika flere ganger i timen. Sandvika stasjon som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Fra Sandvika stasjon til Gardemoen tar det ca. 40 min med flytoget. Fra Slependen stasjon (ca. 8 min. gagen unna) kan man ta linje L1 både mot Asker og Oslo.

Informasjon

Juterudåsen 115A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0218/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Juterudåsen 115A, 1341 SLEPENDEN
Gnr 51, bnr 14, snr 7 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Sören Ulonska
Jeanett Rørvig

Kjøpesum og omkostninger
6 690 000,- (Prisantydning)
96 921,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 786 921,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 957 921,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 977 121,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, bad og to soverom.
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue, kjøkken, entré, bad, bod og soverom.
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig bod: 1,2 kvm.
Kjellerbod: 5,8 kvm.
Terrasse: 25,2 kvm.
Platting: 17,1 kvm.
S-rom, 1.etg: Bod.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en stilren rekkehusleilighet over 2 plan på barnevennlige og svært populære Slependen. Her bor man i idylliske og trygge omgivelser, med kort gangavstand til buss (4 min.), tog (7min.), skole og barnehage (ca. 10 min.).I Juterudåsen er trivsel i høysetet. Sameiets lekeplass, fotballbane og fellesarealer legger til rette for hyggelige sammenkomster og blir raskt et naturlig samlingspunkt for både små og store. Idrettsanlegget på Bjørnegård og turstiene i Tanumskogen ligger en kort gåtur unna. Her er det gode muligheter for å bli kjent med nye naboer og være veldig sosial, samtidig som man kan trekke seg tilbake på eget uteområde når behovet melder seg - Perfekt for de som er ute etter nærhet til naturen og fjorden, men som samtidig ønsker kort reisevei til Sandvika og Oslo.

I familievennlige og rolige Juterudåsen, med en meget attraktiv intern beliggenhet, finner man denne rekkehusleiligheten over 2 plan med en godt utnyttet og funksjonell planløsning. Boligen har blitt oppgradert i de senere årene og fremstår som godt ivaretatt. Boligen byr bla. på en stilren entré med måltilpasset kvalitetsskap, pent bad/ vaskerom og soverom eller kontor (valget er ditt!) med romslig skyvedørsgarderobe og integrerte bokhyller. Fra entréen kommer du til en åpen stue- kjøkkenløsning med nydelig utsyn over nærområdet og plass til stort spisebord - ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Det påkostede kjøkkenet i eik, levert av italienske GeD, har benkeplater i granittstein og integrerte hvitevarer som bla. inkluderer en eksklusiv ovn fra Gaggenau. Under de flotte eikegulvene i stue, kjøkken og soverom(1.etg) er det lagt varmefolie (med smart termostat, 3 soner) for ekstra komfort. I tillegg er det også satt inn måltilpasset solskjerming/plissègardiner fra Luxaflex i alle rom i denne etasjen, som skygger godt for solrike dager. Flytter man seg ned en etasje, kommer man til et stilrent bad med badekar og 2 tiltalende soverom. Huset har godt med oppbevaringsmuligheter med bla. en matbod innenfor kjøkkenet og en utvendig bod ved inngang, samt en kjellerbod på hele 5,8 kvadratmeter.

Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og et garasjeanlegg (hvorav denne enhetene har en plass med elbillader) ved adkomst til tomten med bil. Boligen har flere uteområder med sol fra morgen til kveld. Det overbyggede inngangsparti har romslig platting og god plass til oppbevaring av sykler. Her er det også satt opp stikkontakt, som gir gode muligheter for lading av din el-sykkel. Ellers godt med plass til sittegrupper, blomster etc. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en skjermet og nordvendt terrasse på hele 25,2 kvadratmeter med stor elektrisk markise. Her kan man nyte sene kvelder

og vakker utsikt mot marka!

Dette er den perfekte leilighet for en liten barnefamilie, par eller enslige som ønsker å bo tilbaketrukket i naturskjønne omgivelser og samtidig ha kort gangavstand til alle tilbud!

Rekkehusleiligheten strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje:
Stue, kjøkken, entré, bad, bod og soverom.

Underetasje:
Gang, bad og to soverom.

Diverse:
- Utvendig bod: 1,2 kvm.
- Kjellerbod: 5,8 kvm.
- Terrasse: 25,2 kvm.
- Platting: 17,1 kvm.
- Garasjeplass m/ elbillader.

Standard

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2002: Badet i u. etasje ble oppgradert.
2008: Kjøkkeninnredning.
2010: Badet i 1.etasje ble oppgradert.
2011: Plattingen ved inngangsdøren.
2012: Nye terrassebord på terrassen utenfor soverommene.
2016: Lagt varmefolie (med smart termostat, 3 soner) i stue, kjøkken og soverom(1.etg).
2021: Montert elbillader.
2022: El-tilsyn.

____
Boligen rom for rom:

1. etasje:

Overbygget inngangsparti med romslig platting og god plass til oppbevaring av sykler. Her er det også satt opp stikkontakt, som gir gode muligheter for lading av din el-sykkel. Ellers godt med plass til sittegrupper, blomster etc.

Entré:
Velkommen inn til en stilren og flislagt entré med gulvvarme, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Godt med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko m.m. i måltilpasset kvalitetsskap fra Schmidt Kjøkken, Bad og Garderobe.

Bad/ vaskerom:
Pent bad fra 2010 med fliser i dusjsone og slette vegger. Det er fliser på gulv med varmekabler og downlights i himling. Badet er utstyrt med veggmontert wc og servant i innredning. Dusjen i hjørnet av rommet er utstyrt med dusjdør, takdusj og håndholdt spyler. Det er opplegg til vaskemaskin samt tørketrommel i integrert skapinnredning, som sørger for optimal og smart oppbevaring av håndklær, badeartikler etc.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Her er det store vindusflater med nydelig utsyn over nærområdet. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende bord og

mediebenker.

Kjøkken:
Eksklusivt og lekkert eikekjøkken fra italienske GeD, i åpen løsning. Her er det også plass til stort spisebord – ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har romslige og dype skuffer samt overskap med god lagringsplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Den påkostede kjøkkeninnredning fra 2008 har benkeplater og backsplash i granittstein. Slette skapfronter og ventilator med utkast til friluft. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.Det er integrert oppvaskmaskin (Siemens), to kombinerte kjøle- og fryseskap (Siemens) og eksklusiv stekeovn (Gaggenau type EB210).

Soverom:
Boligen har totalt 3 delikate soverom av god størrelse, hvorav ett soverom befinner seg i første etasje. Rommet blir i dag benyttet som kontor. Rommet passer også perfekt som barnerom, gjesterom, lekerom/ hobbyrom eller ekstra stue. Valget er ditt!

Boder:
Huset har godt med oppbevaringsmuligheter med bla. en matbod innenfor kjøkkenet og en utvendig bod ved inngang, samt en kjellerbod på hele 5,8 kvadratmeter.

____
Underetasje:

Bad:
Stilrent bad med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Belysningen består av innfelte spotter i himling og lamper over speilet. Badet er utstyrt med veggmontert wc og servant i innredning. Innerst i rommet finner man et herlig innfliset badekar med ettgreps blandebatteri.

Soverom:
I boligens underetasje finner man det lekre hovedsoverommet og soverom nr. 2.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en skjermet og nordvendt terrasse på hele 25,2 kvadratmeter med stor elektrisk markise. Her kan man nyte sene kvelder og vakker utsikt mot marka.

Soverom nr. 2 har skyvedørsgarderobe og godt med plass til seng, kommode eller skrivepult etc. Dette rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

____
Innvendige overflater:
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene. Fasadeflis i stuen.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1 og 4-stavs parkett. Flislagt gulv på badene og i entreen. Linoleum i boden.

VVS:
- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006, plassert i boden i 1.etasje.
- Stoppekranen er montert på kjøkkenet.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.

Elektriske anlegg:

Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badene og i entreen.
- Varmefolie i stue, kjøkken og soverom(1.etg).

Diverse:
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,37 m.
- Takhøyde, målt i u.etasje: 2,38 m.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i et felles garasjeanlegg ved adkomst til tomten. Lader for el-bil er montert. Betaling for abonnement og strømforbruk faktureres månedlig via SmartCharge app levert av Current Eco AS. Det benyttes spotpris som prisgrunnlag.

Det er gjesteparkering på sameiet (31 plasser)
Det er ekstra parkeringsplasser for bil tilgjengelig for leie for de med ekstra parkeringsbehov.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i øvre etasje pusset opp i 2010 av faglært: Fliser og vegger: Flis-Tech AS. Elektrisk: Elektrokameratene AS Vann og avløpsrør: Vann Varme og Sanitærgruppen AS Montert ny dusjarmatur og dusjhode i 2017 (egeninnsats) Byttet ut skap, vask og servant i 2020 (egeninnsats) Bad i nedre etasje pusset opp i 2002 av faglært. Byttet ut høyskap, fronter på skapet under vasken, vask og armatur i 2021 (egeninnsats).

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Montert elbillader (Ørnulf Wiig, 2021) - Oppgradert downlights i stua og i begge bad (Ørnulf Wiig, 2022) - Oppgradert noen stikkontakter (Ørnulf Wiig, 2022) - Lagt varmefolie under parkett i øvre etasje med smart termostat, 3 soner (Norsk El installasjon AS, 2016) - Montert 2x multistikk med USB lader (Proff Elektriker AS, 2025) (Avventer faktura til egenerklæringens tidspunkt)

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

Når ble kontrollen utført? 21.01.2022 av Rejlers Elsikkerhet AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig april 2021: Montert elbillader i fellesgarasje (Smartcharge abonnement).

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.?
Ja.

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei. Eventuell kommentar: Tidligere eier fjernet bod mellom soverommene i

underetasje (lettvegger).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjon blir jevnlig kontrollert og vedlikeholdt av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny eikeparkett i øvre etasje i 2016 (egeninnsats) Varmefolie i øverste etasje i 2016 (faglært) Ny markiseduk ved inngangsparti i 2022 (egeninnsats) Ny inngangsdør i 2018 (faglært) Ny håndløper på innvendig trapp i 2019 (egeninnsats) Malt taket i inngangen 2025 (faglært) Malt vegg ved trapp og barnerom i 2025 (faglært).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Øvre bad: En gulvflis er sprukket opp og enkelte fuger mellom gulvflis er sprukket opp. Hulrom/bom under enkelte gulvfliser. Lite fall mot sluk under dusjen. Nedre bad: noen riper og hårriss i badekaret (fra forrige eier) Varmtvannsbereder står i bod uten avløp. Da blandingsventilen ble ødelagt i 2017 samlet det seg litt vann på gulvet i boden, men ingen skader oppdaget.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Blandingsventilen i varmtvannsbereder var utett og ble byttet i 2017. Litt vann ble liggende på gulv i bod bak kjøkken i en kort periode.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ventilasjon: Ventil mellom inngangsparti og bod er blokkert av garderobeskap.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Lavblokk over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein/takpanner. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Fasaden er kledd med panel.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling
1.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
1.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
1.2.2 Bad u.etg Overflate gulv
1.2.3 Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
5.1 Balkonger, verandaer og lignende
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
6.2 Varmtvannsbereder

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i børstet aluminium direkte over vindu i stue (Type: Grossmann Linde)
- Taklampe over seng på soverom (Type: Louis Poulsen Collage)
- Taklampe i mellomgang i underetasje.

- Skapseng på soverom i 1. etasje.
- Garderobeskap i mellomgang i underetasje.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badene og i entreen. Varmefolie i stue, kjøkken og soverom(1.etg).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk:

2022: 7603 kWh

2023: 9506 kWh

2024: 8462 kWh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 813,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene dekker: Nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV- og internett (Viken Fiber/Altibox - abonnement Flex M), snømåking av felles veier, vedlikeholdsutgifter til felles garasjeanlegg og bygningsmasse etc.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 705 176,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 820 703,- 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 at membraner. (Selger opplyser følgende: Noen få enheter har hatt lekkasjer fra verandaer inn i veggene. Juterudåsen 115A, hus 1, har ingen problemer med dette).

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 96 921,- pr. 15.05.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660148458, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 272
Saldo per 15.05.2025: 3 477 056
Andel av saldo: 29 435
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

Lånenummer: 96660148466, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 272
Saldo per 15.05.2025: 7 971 842
Andel av saldo: 67 486
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

Fellesformue

Kr 42 716,- 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.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2276225

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 718 kvm (Eiertomt)
Tomten er bebygd med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og et garasjeanlegg ved adkomst til tomten med bil.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Juterudåsen 115 A ligger i et barnevennlig og svært populært boligområde på Slependen. Her bor man i idylliske og trygge omgivelser, med kort gangavstand til buss (4 min.), skole og barnehage (ca. 10 min.). I Juterudåsen står trivsel i fokus og sameiets lekeplass og fellesareal med gode muligheter for å arrangere sosiale sammenkomster, blir fort et naturlig samlingspunkt for både barn og voksne i området. I tillegg finner man både fotballbane og idrettsanlegg kun 10 minutters gange unna. Her er det gode muligheter for å bli kjent med nye naboer og være veldig sosial, samtidig som man kan trekke seg tilbake på eget uteområde når behovet melder seg. Juterudåsen passer perfekt for familier som er ute etter nærhet til naturen og fjorden, men som samtidig ønsker kort reisevei til Sandvika og Oslo.

Aktiviteter og fritid:
Fra boligen er det kort avstand til fantastiske turmuligheter i Vestmarka og i Tanumskogen. Trenger man en liten " luftetur" er en rundtur fra Staversletta opp til Tanum kirke, inn i skogen, forbi Bjerketun og tilbake til Staversletta og anbefale. Denne turen tar ca. 45 minutter. Vestmarka kan skilte med lysløyper og milevis med skiløyper på vinterstid, som gir gode muligheter for både lange og korte skiturer om ønskelig. Her kan man spenne på seg skiene bare ett minutts gange fra huset, ta seg frem på de preparerte skiløypene over jordene i området og innover Vestmarka. For den friluftlivsinteresserte kan kanskje en overnattingstur på Gupu i lavvo og gapahuk friste? Her kan man tenne bål, grille og nyte naturens stillhet. Fin tur også til Furuholmen kafé i Vestmarksetra. Det er heller ikke lange veien til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Ved siden av Bjørnegård ungdomsskole ligger klubbhuset til Jardar IL, en idrettsklubb med et bredt spekter av tilbud til barn i alle aldre. Deriblant fotball, håndball, sykling, langrenn og hopp. Jardar disponerer både egen kunstgressbane og gressbane samt en kombihall.

Øvre Ringi gård ligger kun få minutters gange unna eiendommen. På Ringi kan du få presset dine egne epler til din egen eplesaft mens du venter! Du kan også få kjøpt Ringis prisbelønte eplemost i gårdsbutikken.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos kiwi slependen og joker på Billingstad, som begge er i gangavstand. Ønsker man ytterligere servicefasiliteter, så er Sandvika sentrum kun 10 min. unna med bil. Her finner man alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver

smak med sine ca. 200 butikker.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Jong skole (15 min gange unna) og Bjørnegård ungdomsskole (10 min. gange). Kort og trygg skolevei også til Tanum barneskole (ca. 15 min. gange unna). Av videregående skoler er det mange å velge blant, som f .eks. Vøyenenga skole (8-10 kl.), Nesbru videregående skole og Sandvika videregående. Det er et godt utvalg av barnehager, med både Ås barnehage Avd. Vågebytoppen, Veslefrikk barnehage og Sollia barnehage, som alle befinner seg innenfor en kilometer unna boligen.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i området. Nærmeste bussholdeplass "Juterudveien" befinner seg like i nærheten (ca. 4 min.) og går til Sandvika flere ganger i timen. Sandvika stasjon som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Fra Sandvika stasjon til Gardemoen tar det ca. 40 min med flytoget. Fra Slependen stasjon (ca. 8 min. gagen unna) kan man ta linje L1 både mot Asker og Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.08.1986.

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

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset og mer eller mindre dagens bruk av leiligheten. En tidligere bod mellom soverommene i underetasjen er fjernet og arealet har blitt fordelt mellom dagens soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer
Delareal 42 522 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 2 196 kvm. Arealbruk Veg, 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 2 001 kvm. Formål Felles gangareal
Delareal 496 kvm. Formål Felles avkjørsel
Delareal 2 317 kvm. Formål Kjørevei
Delareal 30 541 kvm. Formål Blokkbebyggelse. Feltnavn B3
Delareal 3 164 kvm. Formål Felles garasjeanlegg
Delareal 6 187 kvm. Formål Felles lekeareal

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 kvm. Formål Kjørevei

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/51/14/7:
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

25.05.2025 - Dokumentnr: 582969 - 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: 7
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

FASTE LØPENDE KOSTNADER:
- Strøm
- Innboforsikring
- Felleskostnader
m.m.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 52 775,-
Grunnpakke Hus kr. 9 800,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 16.900,-) kr. 9 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Gratis privatvinsinger (veil. 3.900,-) kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 470,-. Samlet skal selger betale kr. 137 035,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Juterudåsen 115A

Leilighet
Juterudåsen 115A
1341 Slependen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 26/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:51, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Sören Ulonska / Jeanett Rørvig
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1984
Tomt:	44719 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jeanett Rørvig
Befaringsdato:	21.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og et garasjeanlegg ved adkomst til tomten med bil.

OM BYGGEMETODEN:
Lavblokk over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein/takpanner. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Fasaden er kledd med panel.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Badene i boligen har blitt oppgradert i 2002 og 2010, men slukene er originale fra byggeåret.
Badet fra 2010 har bemerkninger vedrørende blant annet sprekker og bom i flis, samt at fallforholdet er for slakt.
Badet fra 2002 har et sluk i underkant av badekaret og lekkasjevann fra toalettet og servanten vil ikke ledes til et sluk da det mangler en drenssspalte rundt badekaret.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,37 m.
Takhøyde, målt i u.etasje: 2,38 m.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene og i entreen. Varmefolie i stue, kjøkken og soverom(1.etg).
Varmtvannsbereder er montert i boden.
Stoppekranen er montert på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.doctorg.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene. Fasadeflis i stuen.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1 og 4-stavs parkett. Flislagt gulv på badene og i entreen. Linoleum i boden.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2002: Badet i u.etasje ble oppgradert.
2008: Kjøkkeninnredning.
2010: Badet i 1.etasje ble oppgradert.
2011: Plattingen ved inngangsdøren.
2012: Terrassen utenfor soverommene.
2022: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etasje	37	6	0	25	37	0
1. Etasje	71	1	0	17	68	3
SUM BYGNING	108	7	0	42	105	3
SUM BRA	115					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1. etasje: Stue, kjøkken, entré, bad, bod og soverom.
U.etasje: Gang, bad og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.
Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Utvendig bod: 1,2 kvm.
Kjellerbod: 5,8 kvm.
Terrasse: 25,2 kvm.
Platting: 17,1 kvm.
S-rom, 1.etg: Bod.

Det medfølger en garasjeplass i et felles garasjeanlegg ved adkomst til tomten. Lader for el-bil er montert.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskillerene har følgende avvik i planheten:
- Stue: 21 mm internt.
- Kjøkken: 8 mm internt.
- Soverom/kontor: 5 mm internt.

U.etg:
- Soverom: 5 mm.
- Gang: 5 mm.

TG 2 settes da totale avvik i 1.etasjen overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Utbedring av avviket medfører f eks avretting av gulvet med avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv.

Trappen mellom etasjene er montert med et rekkverk på ca 90 cm og håndløpere i store deler av trappen, men håndløper mangler på kortveggen/i repo. Åpningene i rekkverket ble målt til mellom 10,5 og 12cm.
TG 2 settes da åpningene i rekkverket er større enn 10 cm og medfører dermed en risiko for at mindre barn kan falle igjennom.
Manglende håndløper på kortsiden/i repo.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Sören Ulonska

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

26/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 1.etg

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2010 i følge hjemmelshaver.
Flislagt dusjsone og øvrige vegger er i stor grad malt slette.
Dusjdøren subber mot flisene når den åpnes i ca 45 graders stilling og det anbefales at døren heves hvis det er mulig.
Overflatene fremstår med normal slitasje og det ble ikke påvist tegn til sprekkdannelser på befaringsdatoen.

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte. Avtrekksviften som er montert på badet er unødvendig da det allerede er etablert et kontinuerlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist sprekker i flis og fuger, samt bom i mange av flisene på gulvet.

Fallforholdet i dusjen ble målt til stedvis å være ca 1:100, men også tilnærmet flate områder.
Øvrig baderomsgulv med et slakt fall i retning mot sluket, men fallet anses som ikke tilstrekkelig iht krav.

Dokumentasjon på at membranen er ført høyere enn 25mm i horisontalplan fra overkant slukrist må fremvises.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 1984. Sluket er plassert tett mot baderomsveggen og nærmere enn den anbefalte avstanden på 30 cm.

Synlig membran og klemring i sluket.
Membranen er synlig ved hulltagning i veggen i tilstøtende bod og det ble observert en sikkerhetsduk som benyttes sammen med en smøremembran. Membranen i sluket ligger under en påstøp og dette er feil bruk av membranen da en smøremembran skal ligge over betongen, ikke under.
Veggene rundt dusjen er malte og det må fremlegges dokumentasjon på at utførelsen av de malte veggene har en tilstrekkelig damptetthet og tåler belastningen av å være i en våtsone, særlig da det er benyttet gipsplater bak flisene.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i boden, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

1.2 Bad u.etg

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2002 med flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår med normal slitasje og det ble ikke påvist unormale skader med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje og misfarginger må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.

Overflatene fremstår som med normal slitasje med hensyn til alderen. Noe trappinger mellom flisene og ujevn overflate forekommer.

Fallforholdet på gulvet er flatt og det er ikke etablert en drensspalte i flisene rundt badekaret. Dette medfører at lekkasjevann fra servanten og toalettet ikke vil kunne ledes til et sluk og vil bli liggende på gulvet. I verste fall kan dette medføre at vannet renner ut i gangen.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er plassert under badekaret og har begrenset med adkomst.
Sluket er originalt fra 1984. Det ble ikke observert en membran i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av en eventuell membran.
Hvis badet ble pusset opp i 2002(eks sluk) så er det krav om at det skal være en membran. Hvis det kun ble utført en overfladisk oppgradering i 2002 så er det en risiko for at det ikke er etablert en membran på gulvet da dette var vanlig praksis i 1984 da gulvet vender mot terreng.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger vender mot fellesareal og en nabo. Fuktsøk ble utført og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1984
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra GeD med benkeplater og backsplash av stein og slette skapfronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft.
Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk. Overnevnte var ikke et krav ved oppføringen av kjøkkenet i 2008.

Merknader: Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal bruksslitasje og det ble ikke påvist tegn til unormale sprekkdannelser eller forekomster av svertesopp og støvkondes.
Boden i 1.etasje har en mer original standard og høyere slitasje vil forekomme i dette rommet.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2011.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2011. Inngangsdør fra 2018(i følge hjemmelshaver) uten brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Plattingen på fremsiden av boligen(inngangsparti) består av malte impregnerte terrassebord på terreng. Mindre sprekkdannelser i treverket forekommer. Det er ikke et behov for rekkverk da plattingen ligger på terreng.

Terrasse fra 2012 med adkomst fra et soverom i u.etg. Rekkverket ble målt til 90 cm høyt og er ikke iht datidens krav da krav i TEK-10 er at rekkverket skal være 100cm høyt.
Malte impregnerte terrassebord er montert på en åpen bjelkelagskonstruksjon og fremstår med normal slitasje.
Det er etablert en trapp ned til en hage og denne trappen mangler både et rekkverk og håndløper på vegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1984

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(bad 1.etg) og kobberrør. Det er montert et fordelerskap i boden for badet i 1.etasje med tilhørende fordelerstammer og sekundære stoppekraner.
Overløp er etablert og lekkasjevann fra anlegget skal ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk(hvitt deksel). Merk at varerøret som fungerer som et overløp i fordelerskapet er ført høyt over bunnen av fordelerskapet og det må bygges opp 4-5 cm med vann i skapet før det renner ut via overløpet. En kursbetegnelse i fordelerskapet er ikke montert.
Stoppekranen er montert under komfyren på kjøkkenet og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er montert i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på begge badene. Det er ikke montert drensspalter under toalettskålene og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det synliggjøres på badet.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006, plassert i boden i 1.etasje.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp under kjøkkenvasken. Berederen er plassert i et rom uten sluk og det anbefales at det monteres en waterguard i tilfelle det oppstår en større lekkasje.
Strømtilførsel via stikkontakt iht datidens krav. Dagens krav er at strømtilførselen skal gå via en fast tilkobling, dette for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1984

Det var sist inspisert i 2021

Det var rengjort i 2021

Anlegget ble sist fornyet i 2019

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mekanisk avtrekk via en avtrekksvifte som er plassert på loftet. Avtrekk er montert på badene og i boden. Styring av avtrekket via en bryter i et kjøkkenskap. Hjemmelshaver opplyser at hver leilighet har en egen vifte på loftet og at sameiet organiserer en felles service av disse, som igjen faktureres hver beboer.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Det er etablert luftespalter i underkant av dørbladene og disse bør beholdes slik at luften kan sirkulere mellom rommene når dørene er lukket.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1984

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2022 ved et el-tilsyn og avvikene som ble avdekket har blitt utbedret.
Hjemmelshaver har samsvarserklæringer for utførte arbeider i eget regi og det henvises til disse for hva som dekkes.
De delene av anlegget som ble oppgradert av tidligere eiere er udokumentert.
Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Merk at et avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.
Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset og mer eller mindre dagens bruk av leiligheten.
En tidligere bod mellom soverommene i underetasjen er fjernet og arealet har blitt fordelt mellom dagens soverom.
Terrassen på nedsiden av boligen(u.etg) er ikke tegnet inn i de originale byggetegningene.

Det ble fremvist dokumentasjon på arbeider utført i eget regi av hjemmelshaver. Dokumentasjon fra tidligere eiere er begrenset til enkelte fakturaer/kvitteringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

1.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm og det må fremvises dokumentasjon på at membranoppkanten under dørterskelen er iht krav for å kunne lukke avviket.

Fallforholdet i dusjen og øvrig gulv er ikke tilstrekkelig iht krav. Det ble målt tilnærmet flate områder i dusjen og vannansamlinger kan forekomme.

Sprekker i flis og sementfuger. Bom i flere av flisene på gulvet. Høy slitasje på gulvet med hensyn til alderen.

1.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket er originalt fra 1984 og ble ikke skiftet ut i 2010. Sluket har nå en høy alder.
Membranen er synlig ved hulltagning i veggen og det ble observert en sikkerhetsduk som benyttes sammen med en smøremembran. Membranen i sluket ligger under en påstøp og dette er feil bruk av membranen da en smøremembran skal ligge over betongen, ikke under. Dette vil medføre at membranens levetid kan forkortes og membranen er ikke lagt iht produsentens anvisninger.
Det anbefales at belastningen på membranen reduseres og at det vurderes tiltak som f eks å montere et dusjkabinett ved videre bruk av badet.

1.2.2 Bad u.etg Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet er flatt og det er ikke etablert en drensspalte i flisene rundt badekaret. Dette medfører at lekkasjevann fra servanten og toalettet ikke vil kunne ledes til et sluk og vil bli liggende på gulvet. I verste fall kan dette medføre at vannet renner ut i gangen.

1.2.3 Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket er originalt fra byggeåret og ble ikke skiftet ut i 2002.
Hvis badet ble pusset opp i 2002(eks sluk) så er det krav om at det skal være en membran. Hvis det kun ble utført en overfladisk oppgradering i 2002 så er det en risiko for at det ikke er etablert en membran på gulvet da dette var vanlig praksis i 1984 da gulvet vender mot terreng.
Det anbefales at badekaret benyttes videre ved ønske om å fremdeles bruke våtrommet i dagens tilstand. Vannsøl på gulvet må holdes til et minimum pga usikkerhet rundt membranen og manglende mulighet for at vann ledes til sluket.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert en trapp ned til en hage og denne trappen mangler både et rekkverk og håndløper på vegg. Risiko for fallskader da det ikke eksisterer et rekkverk langs trappen.
Håndløper og rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Rekkverket ble målt til 90 cm høyt og er ikke iht datidens krav da kravet i TEK-10 er at rekkverket skal være 100cm høyt.

©mstr.no

www.bmtf.no

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er ikke montert drensspalter under toalettskålene og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det synliggjøres på badet. Dokumentasjon på en annen godkjent løsning må fremvises for å lukke avviket.
Kursbetegnelse i fordelerskapet er ikke montert.
Varerøret som fungerer som et overløp i fordelerskapet er ført høyt over bunnen av fordelerskapet og det må bygges opp 4-5 cm med vann i skapet før det renner ut av overløpet. Overløpet i fordelerskapet må senkes slik at lekkasjevann lettere kan renne ut i overløpet.

Kobberrørene som er originale fra byggeåret har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør anbefales ved anledning.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen passerer forventet levetid på 20 år i 2026 og utskiftning må dermed påregnes.
Etablering av en strømtilførsel via fast tilkobling iht dagens krav og montering av en waterguard anbefales.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulonska, Sören	9578-5999-4-2278621	2025-05-20 22:51:37
Rørvig, Jeanett	9578-5999-4-2126621	2025-05-21 18:17:30

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0218/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Juterudåsen 115A, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jeanett Rørvig, Sören Ulonska

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i øvre etasje pusset opp i 2010 av faglært: Fliser og vegger: Flis-Tech AS Elektrisk: Elektrokameratene AS Vann og avløpsrør: Vann Varme og Sanitærgruppen AS Montert ny dusjarmatur og dusjhode i 2017 (egeninnsats) Byttet ut skap, vask og servant i 2020 (egeninnsats) Bad i nedre etasje pusset opp i 2002 av faglært. Byttet ut høyskap, fronter på skapet under vasken, vask og armatur i 2021 (egeninnsats).

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, i så fall gjort av forrige eier

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

Eventuell kommentar: Gjort av forrige eier, kvitteringer på øvre bad tilgjengelig. Ingen dokumentasjon på nedre bad.

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

Eventuell kommentar: Fasade og tak vedlikeholdes av sameiet. Ingen pipe. Markiseduk ved inngangsparti byttet ut i 2022. Ørnulf Wiig etablerte infrastruktur for ladeanlegg i fellesgarasje. Felles garasjehus rehabilitert i 2022.

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår tid. I så fall eldre, men tror ikke det er gjort noe.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Montert elbillader (Ørnulf Wiig, 2021) - Oppgradert downlights i stua og i begge bad (Ørnulf Wiig, 2022) - Oppgradert noen stikkontakter (Ørnulf Wiig, 2022) - Lagt varmefolie under parkett i øvre etasje med smart termostat, 3 soner (Norsk El installasjon AS, 2016) - Montert 2x multistikk med USB lader (Proff Elektriker AS, 2025) (Avventer faktura til egenerklæringens tidspunkt)

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

Når ble kontrollen utført? 21.01.2022 av Rejlers Elsikkerhet AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig april 2021: Montert elbillader i fellesgarasje (Smartcharge abonnement)

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid. Vann og avløp er sameiets ansvar.

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier fjernet bod mellom soverommene i underetasje (lettvegger).

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

Eventuell kommentar: Felles vannforsyning fra Bærum Kommune i sameiet

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

Beskriv: Ventilasjon blir jevnlig kontrollert og vedlikeholdt av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny eikeparkett i øvre etasje i 2016 (egeninnsats) Varmefolie i øverste etasje i 2016 (faglært) Ny markiseduk ved inngangsparti i 2022 (egeninnsats) Ny inngangsdør i 2018 (faglært) Ny håndløper på innvendig trapp i 2019 (egeninnsats) Malt taket i inngangen 2025 (faglært) Malt vegg ved trapp og barnerom i 2025 (faglært)

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

Eventuell kommentar: ikke gjort

Feil og mangler

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

Beskriv: Øvre bad: En gulvflis er sprukket opp og enkelte fuger mellom gulvflis er sprukket opp. Hulrom/bom under enkelte gulvfliser. Lite fall mot sluk under dusjen. Nedre bad: noen riper og hårriss i badekaret (fra forrige eier) Varmtvannsbereder står i bod uten avløp. Da blandingsventilen ble ødelagt i 2017 samlet det seg litt vann på gulvet i boden, men ingen skader oppdaget.

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

Eventuell kommentar: Har ikke pipe.

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

Eventuell kommentar: Nei. Ingen problemer med fukt i kjelleren.

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

Eventuell kommentar: Platting ved inngangsparti har egenspenninger etter lange tørkeperioder.

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

Eventuell kommentar: Nei. El-kontroll utført i 2022. Noen småavvik ble oppdaget, og rettet opp.

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?
Ja

Beskriv: Blandingsventilen i varmtvannsbereder var utett og ble byttet i 2017. Litt vann ble liggende på gulv i bod bak kjøkken i en kort periode.

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

Eventuell kommentar: Ingen problemer med skadedyr. Rentokilbokser er satt opp av sameiet ved alle hus som forebyggende skadedyrkontroll.

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

Eventuell kommentar: Ventilasjon: Ventil mellom inngangsparti og bod er blokkert av garderobeskap

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i tidligere salgsoppgave fra 2016

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige eier (2016)

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

Eventuell kommentar: Styret/sameiet har vedtatt en vedlikeholdsplan. Det er til dags dato ikke kjent om dette vil påvirke fellesutgifter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har aldri vært en oljetank her.

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0218/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rørvig, Jeanett	2025-05-21	Ulonska, Sören	2025-05-20

Identifikasjon: BankID Rørvig, Jeanett

Identifikasjon: BankID Ulonska, Sören

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

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0018/23
Vår referanse: 3098167/20703824
Bestilling: C3 2023-02-24 (5) 75

Dato
24.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26767	100	14.12.1982	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	51	14	0	0

[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

■ www.kartverket.no [redacted]
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

[redacted]

A/L BÆRUM BOLIGBYGGELAG

RINGERIKSVEIEN 191 C
1313 VØYENENGA
TLF. 13 10 91

KONTORTIDER
Mandag – Fredag 9.00 - 15.00
Lørdager STENGT

Rett kopi bekreftes

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 i -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.

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

FORDELINGSLISTE JUTERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
Alle seksjoner har adresse til Juterudåsen

Seksjon nr.	Hus nr.	Adresse til Juterudåsen	Etg.	Leieareal m²	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. Dar 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

Forts.
side 2.

16	2	105 A	1+2	99	4	x	x
17	3	103 B	3	65	3		
18	3	101 B	3	65	3		
19	3	103 A	1+2	99	4	x	x
20	3	101 A	1+2	99	4	x	x
21	3	99 B	3	65	3		
22	3	97 B	3	65	3		
23	3	99 A	1+2	99	4	x	x
24	3	97 A	1+2	99	4	x	x
25	3	95 B	3	65	3		
26	3	93 B	3	65	3		
27	3	95 A	1+2	99	4	x	x
28	3	93 A	1+2	99	4	x	x
29	4	91 B	3	65	3		
30	4	89 B	3	65	3		
31	4	91 A	1+2	99	4	x	x
32	4	89 A	1+2	99	4	x	x
33	4	87 B	3	65	3		
34	4	85 B	3	65	3		
35	4	87 A	1+2	99	4	x	x
36	4	85 A	1+2	99	4	x	x
37	5	81 B	4	73	3		
38	5	79 B	4	73	3		
39	5	81 A	3	83	3		x
40	5	79 A	3	83	3		x

STATENS KARTVERK

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		
57	6	65 A	3	83	3		x
58	6	63 A	3	83	3		x
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		
62	7	55 B	4	73	3		
63	7	57 A	3	83	3		x
64	7	55 A	3	83	3		x
65	7	59 A	1+2	99	4	x	

STATENS KARTVERK

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			
87	8	34 A	2	83	3			x
88	8	36 A	2	83	3			x
89	8	38 B	1	57	2	x		
90	8	38 A	1	57	2	x		

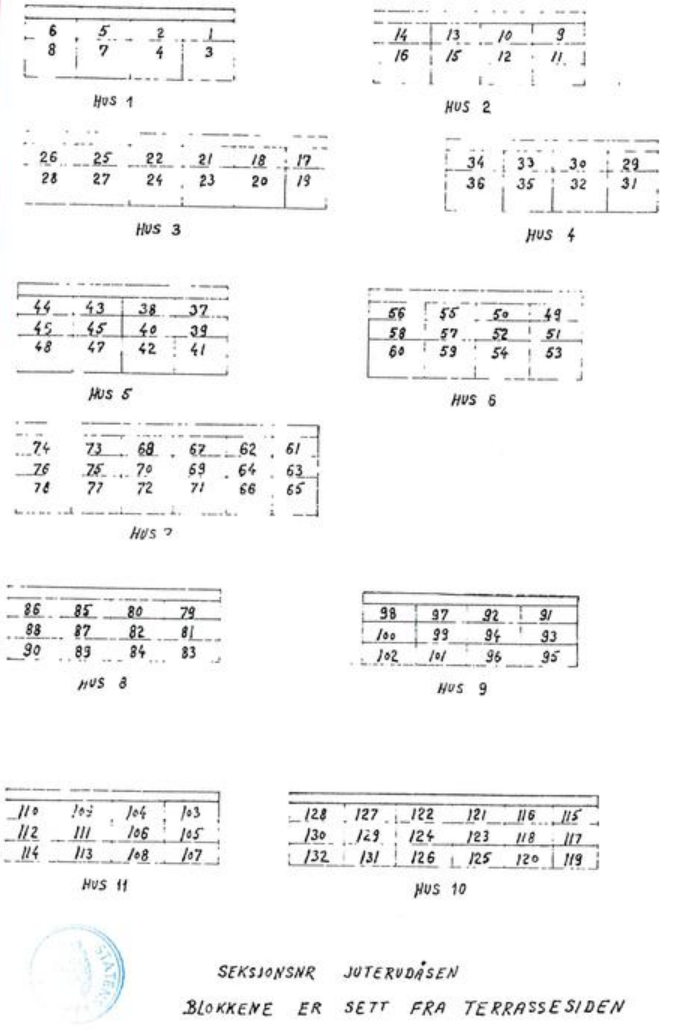
KARTVERK STATENS

Forts.
side 5.

91	9	30 B	3	73	3			
92	9	32 B	3	73	3			
93	9	30 A	2	83	3			x
94	9	32 A	2	83	3			x
95	9	28 A	1	57	2	x		
96	9	28 B	1	57	2	x		
97	9	22 B	3	73	3			
98	9	24 B	3	73	3			
99	9	22 A	2	83	3			x
100	9	24 A	2	83	3			x
101	9	26 B	1	57	2	x		x
102	9	26 A	1	57	2	x		x
103	11	9 C	3	73	3			
104	11	7 C	3	73	3			
105	11	9 B	2	83	3			
106	11	7 B	2	83	3			
107	11	9 A	1	83	3	x		x
108	11	7 A	1	83	3	x		x
109	11	5 C	3	73	3			
110	11	3 C	3	73	3			
111	11	5 B	2	83	3			
112	11	3 B	2	83	3			
113	11	5 A	1	83	3	x		x
114	11	3 A	1	83	3	x		x
115	10	21 C	3	73	3			

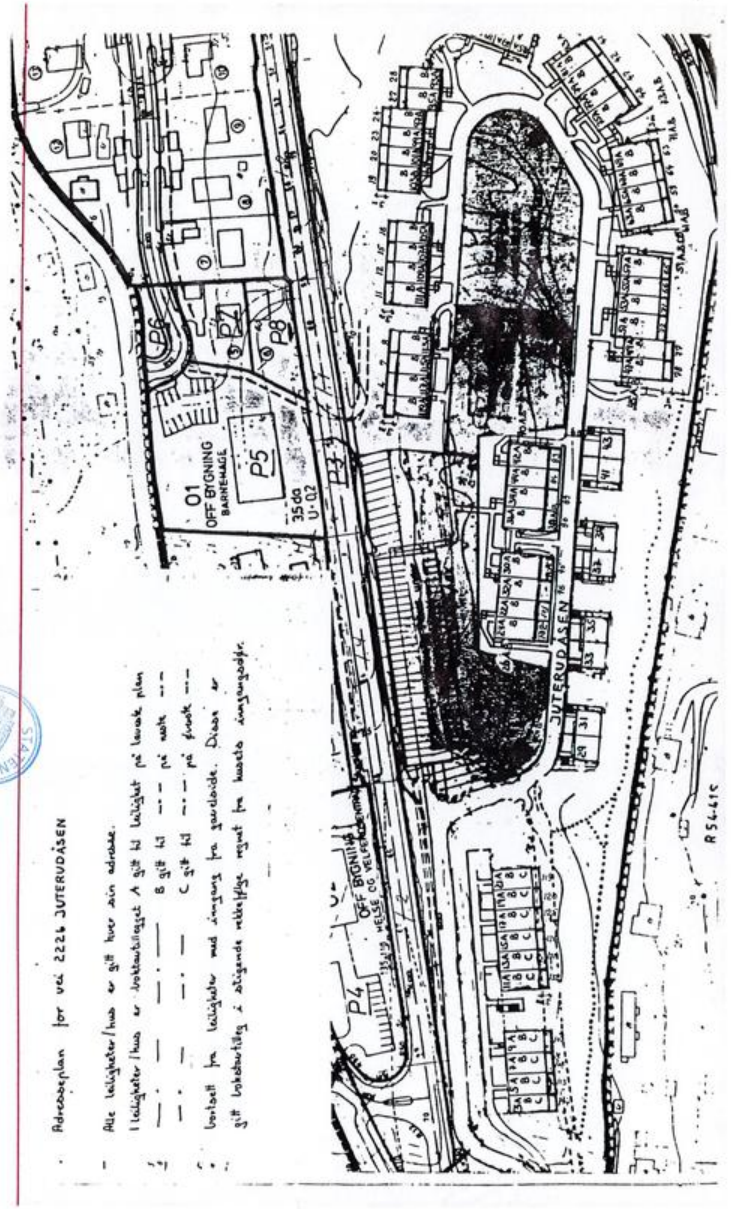
Forts.
side 6.

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	



SEKSJONSNR JUTERUDÅSEN

BLOKKENE ER SETT FRA TERRASSESIDEN



Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0018/23
Vår referanse: 3098162/20703799
Bestilling: C3 2023-02-24 (5) 85

Dato
24.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8312	100	23.4.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 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

www.kartverket.no
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

Rett kopi bekreftes

DAGBOKFØRT
23 APR 82 08312
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Undertegnede gir herved tillatelse til graving og legging av vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommen gnr. 51, bnr. 14 i Bærum.

Ledningsanlegget legges slik som vist på tegning nr.10 C fra Ing. Lund & Aass, dog med adgang til mindre justeringer.

En forplikter seg til ikke å oppføre bygg nærmere ledningene enn 3 - tre - meter, eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet, som kan føre til at ledningene blir skadet.

Ledningsanlegget skal overtas av Bærum vann- og kloakkvesen. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum vann- og kloakkvesen.

Oslo, den 25. mars 1982

.....

Slependen Kalkfabrik A/S

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0018/23
Vår referanse: 3098159/20703784
Bestilling: C3 2023-02-24 (5) 89

Dato
24.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4140	100	21.11.1959	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 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

www.kartverket.no
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

Rett kopi bekreftes

Dbnr. 4140
den 21/11-1957

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 51 br.nr. 14 parsell nr. xxxxxx.

Adresse .....

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Oslo den 20/11 1957

A/s Slæspenden Kalkfabrik

Eiers egenhendige underskrift

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19...

.....

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0018/23
Vår referanse: 3098163/20703804
Bestilling: C3 2023-02-24 (5) 72

Dato
24.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20231	100	28.9.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 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

www.kartverket.no
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

DAGBOKFØRT
28 SEP 82 20231
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Rett kopi bekreftes

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 51 bnr. 14 i Bærum tillater herved Bærum elverk eller dets rettsgyldige etterfølgere å anbringe og ha stående en transformatorkiosk på eiendommen, således som vist på vedlagte Bærum elverks tegning nr. 4-1954-30, samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

Nærværende erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

Oslo den 18.06.1982

Personnr. ----------
for A/S Slæpenden Kalkfabrik
Sign. Einar Stange

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0018/23
Vår referanse: 3098165/20703814
Bestilling: C3 2023-02-24 (5) 73

Dato
24.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23683	100	8.11.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 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

www.kartverket.no
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

Rett kopi bekreftes

DAGSOKFØRT
03 NOV 82 23603
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Eierne av parsell 2, gnr. 51 bnr. x) i Bærum skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over parsell 1, gnr. 51 bnr. 14 i Bærum. Hver av eierne av de 8 boliger på parsell 2, gnr. 51 bnr. x) i Bærum skal videre ha en eksklusiv bruksrett til 1 fast garasjeplass i 1. eller 2. etasje i det felles parkerings-hus på parsell 1 gnr. 51 bnr. 14 i Bærum og likeledes bruksrett til felles plasser for gjesteparkering i det samme parkeringshuset. Videre har de bruksrett til det felles leke-arealet på parsell 1 gnr. 51 bnr. 14 i Bærum.
Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum bygningsråd.

Oslo, den 25-10 1982

A/S Slæpenden Kalkfabrik

x= bnr. 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241.

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0018/23
Vår referanse: 3098164/20703809
Bestilling: C3 2023-02-24 (5) 70

Dato
24.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20232	100	28.9.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 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

www.kartverket.no
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

Rett kopi bekreftes

DAGBOKFØRT
28 SEP 82 20232
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 51 bnr. 14 i Bærum tillater herved Bærum elverk eller dets rettsgyldige etterfølgere å anbringe og ha stående en transformatorkiosk på eiendommen, således som vist på vedlagte Bærum elverks tegning nr. 4-1955-30 samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

Nærværende erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

Oslo den 18.06.1982

Personnr. _____

for A/S Slæpenden Kalkfabrik
Sign. Einar Stange

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0018/23
Vår referanse: 3098160/20703789
Bestilling: C3 2023-02-24 (5) 62

Dato
24.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8311	100	23.4.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 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

E2

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

22.MRS2 08311

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 51 br.nr. 14 parsell nr. .....

Adresse ved Tanumveien

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 Privat renseanlegg.

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr 1.11.2

1.19 Fellesledninger.

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 Sløyfing av tilknyttinger.

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 NKF norm nr. 8.

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 Endringer.

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 Overtredelse av reglementet.

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Oslo den 25.03. 19 82

Eiers egenhendige underskrift.

Finar Tange

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 1000. 1-80

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0018/23
Vår referanse: 3098166/20703819
Bestilling: C3 2023-02-24 (5) 61

Dato
24.02.2023

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.
3024 BÆRUM	51	14	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes myc 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

■ www.kartverket.no [redacted]
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

Rett kopi bekreftes

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 nenvt 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.

Juterudåsen, den .....

For Juterudåsen Boligsameie

Thor Steinar Thorbildsen
Formann

Styremedlem Max Juni

For gnr. 51, bnr. 234
Juterudåsen 43

Marta V. Mohagen
Marta Mohagen

Sverre Mohagen

For gnr. 51, bnr. 235
Juterudåsen 41

Liv Edvardsen

Kjell Edvardsen

For gnr. 51, bnr. 236
Juterudåsen 39

Bjørn Holmsland

For gnr. 51, bnr. 237
Juterudåsen 37

Rolf Andersen

For gnr. 51, bnr. 238
Juterudåsen 35

Jørgen Piene

For gnr. 51, bnr. 239
Juterudåsen 33

Nils Skogeng

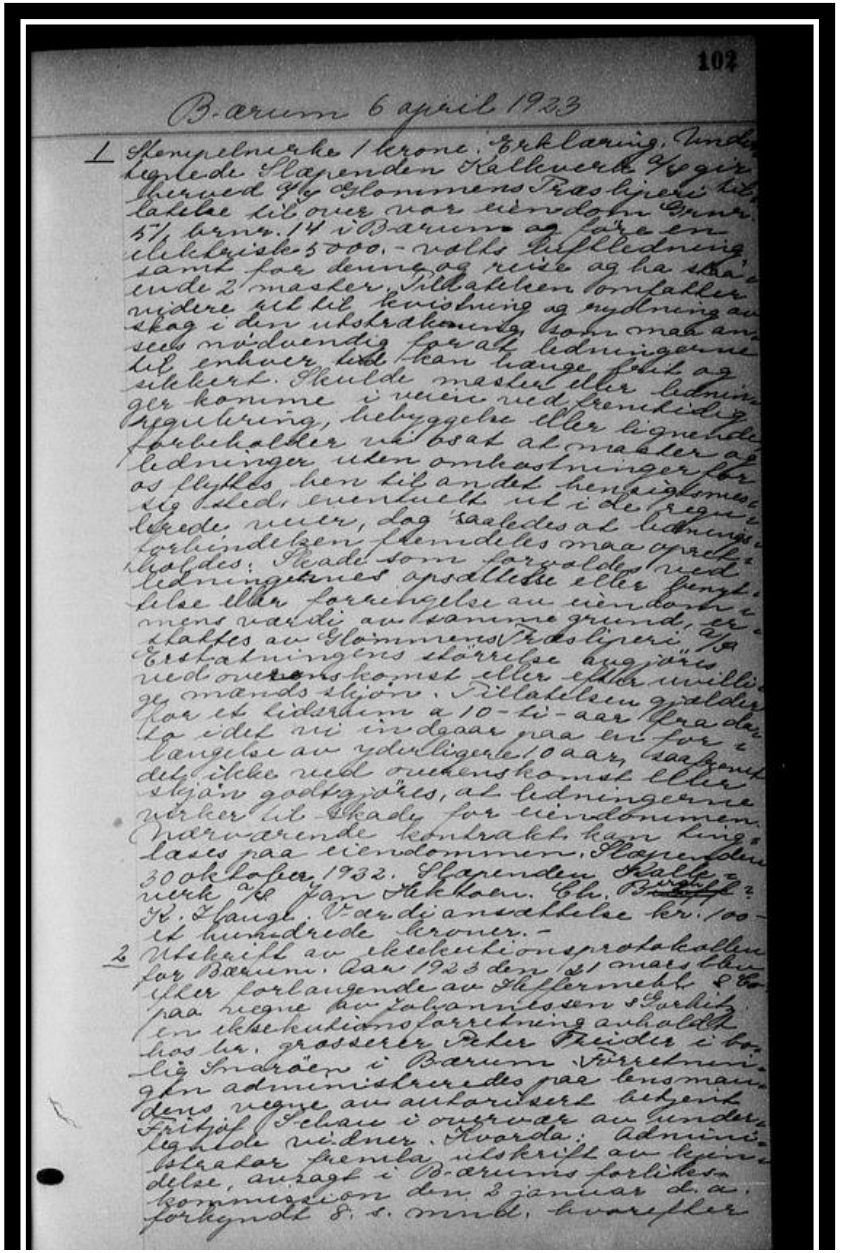
For gnr. 51, bnr. 240
Juterudåsen 31

Asmund Laukholm

For gnr. 51, bnr. 241
Juterudåsen 29

Thor Kleven

Unni Moe



102

B.arum 6 april 1933

1 Stempelmerke 1 krone. Erklæring. Undertegnede Skapenden Kalkverk A/S gir herved på Glommens Træsliperi tillatelse til over vår eiendom Gnr. 57 bnr. 14 i Bærum å påføre en ekstraisk 5000.- volts luftledning samt for denne og rette og ha stående 2 master. Tillatelsen omfatter videre rett til kvistning og rydning av skog i den utstrekning, som måtte anses nødvendig for at ledningene til enhver tid kan hænge fritt og sikkert. Skulde master eller ledninger komme i veien ved fremtidig opgravning, bebyggelse eller lignende forholder vi os at måtte forlange ledninger uden ombæstninger for os flyttet hen til andet hensigtsmessig sted, eventuelt ut i de regulerede veier, dog saaledes at ledningsforbindelsen likevel maa opretholdes. Skade som forvoldes ved ledningenes opstillelse eller fremførelse eller forøvrig av eiendommens vedkommende, erstattes av Glommens Træsliperi A/S. Erstatningens størrelse bliger ved overenskomst eller efter anvisning av mands skjøn. Tillatelsen gjælder for et tidsrum av 10-ti-aar fra dato og idet vi indgaar paa en forlængelse av ydeligere 10 aar, saafremt det ikke ved overenskomst eller skjøn godtgjøres, at ledningene virker til skade for eiendommen. Nærværende kontrakt kan tinglæses paa eiendommen. Skapenden 30 oktober 1932. Skapenden Skalkverk A/S Jan Ekkaan. Chr. Bruvoll. K. Haugli. Vardiansættelse kr. 100.- et hundrede kroner.-

2 Utskrift av eksekutionsprotokollen for Bærum. Aar 1933 den 31 mars blev efter forlangende av Aktiemeieriet Smaabrukeren paa tingstedet av tallsmannen sørget for en eksekutionsforretning anholdt hos hr. grosserer Peter Breidens i boligen Smaaen i Bærum. Forretningen blev administrert paa lensmannens vegne av autorisert betjent Fritjof Eckau i overvær av undertegnede vidner. Svarda: Administratar hjemla utskrift av legitimasjon, avlagt i Bærums forliksskommission den 3 januar d.a. forkyndt 8. s. mnd. hvorefter

Boligopplysninger:

Juterudåsen Boligsameie
JUTERUDÅSEN 115 A
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 45/7
Type: Sameie
Eiere: Sören Ulonska, Jeanett Rørvig

Organisasjonsnr: 990 303 525 **Seksjonsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 813**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 776
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	600
	AVDRAG LÅN	437

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	96 921	Gjeld siste årsoppg.:	102 469
Klient ajourf. lån:	11 448 897,73	Klient gj. s. årsoppg.:	12 104 201

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660148458, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 272
Saldo per 15.05.2025: 3 477 056
Andel av saldo: 29 435
Første termin/første avdrag: 29.04.2022 (siste termin 29.12.2047)

Lånenummer: 96660148466, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 272
Saldo per 15.05.2025: 7 971 842
Andel av saldo: 67 486
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:	102 469	Andre inntekter:	756
Annen formue:	42 716	Utgifter:	7 498		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 51/14 - seksjon:7
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Juterudåsen Boligsameie
JUTERUDÅSEN 115 A
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 45/7
Type: Sameie
Eiere: Sören Ulonska, Jeanett Rørvig

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

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.

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.

Juterudåsen Boligsameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

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

Note 8 - Finanskostnad

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

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

Noter Juterudåsen Boligsameie

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

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

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

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*

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

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**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Note 11 - Andre fordringer

Kortsiktige fordringer

Noter Juterudåsen Boligsameie

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

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

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

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

Gjeld

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

Gjeld

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Juterudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Juterudåsen Boligsameie

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Juterudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 14, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Juterudåsen 115 A, gatenr 2226	**Grunnkrets:**	1611	Slependen-Tanum 11
(fra bruksenhet)	1341 Slependen	**Valgkrets:**	12	Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.12.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/132
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	44 718,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/51/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/51/14/0/1	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/2	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/3	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/4	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/5	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/6	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/7	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/8	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/9	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/10	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/11	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/12	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/13	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/14	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/15	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/16	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/17	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/18	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/19	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/20	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/21	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/22	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/23	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/24	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/25	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/26	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/27	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/28	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/29	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/30	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/31	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/32	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/33	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/34	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/35	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/36	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/37	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/38	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/39	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/40	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/41	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/42	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/43	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/44	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/45	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/46	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/47	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/48	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/49	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/50	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/51	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/52	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/53	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/54	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/55	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/56	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/57	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/58	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/59	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/60	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/61	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/62	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/63	0,0
			Mottaker	3201/51/14/0/64	0,0

Mottaker	3201/51/14/0/65	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/66	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/67	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/68	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/69	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/70	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/71	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/72	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/73	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/74	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/75	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/76	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/77	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/78	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/79	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/80	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/81	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/82	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/83	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/84	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/85	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/86	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/87	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/88	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/89	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/90	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/91	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/92	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/93	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/94	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/95	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/96	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/97	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/98	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/99	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/100	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/101	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/102	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/103	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/104	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/105	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/106	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/107	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/108	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/109	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/110	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/111	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/112	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/113	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/114	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/115	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/116	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/117	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/118	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/119	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/120	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/121	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/122	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/123	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/124	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/125	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/126	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/127	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/128	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/129	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/130	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/131	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/132	0,0

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

Mottaker	3201/51/14/0/67	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/68	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/69	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/70	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/71	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/72	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/73	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/74	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/75	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/76	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/77	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/78	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/79	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/80	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/81	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/82	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/83	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/84	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/85	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/86	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/87	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/88	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/89	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/90	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/91	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/92	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/93	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/94	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/95	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/96	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/97	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/98	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/99	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/100	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/101	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/102	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/103	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/104	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/105	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/106	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/107	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/108	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/109	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/110	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/111	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/112	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/113	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/114	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/115	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/116	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/117	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/118	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/119	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/120	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/121	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/122	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/123	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/124	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/125	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/126	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/127	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/128	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/129	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/130	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/131	0,0
Mottaker	3201/51/14/0/132	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Juterudåsen 115 A	Bolig	120,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	800,0	Igangset.till.:	15.12.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	800,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.07.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	3366235			Antall etasjer:	3

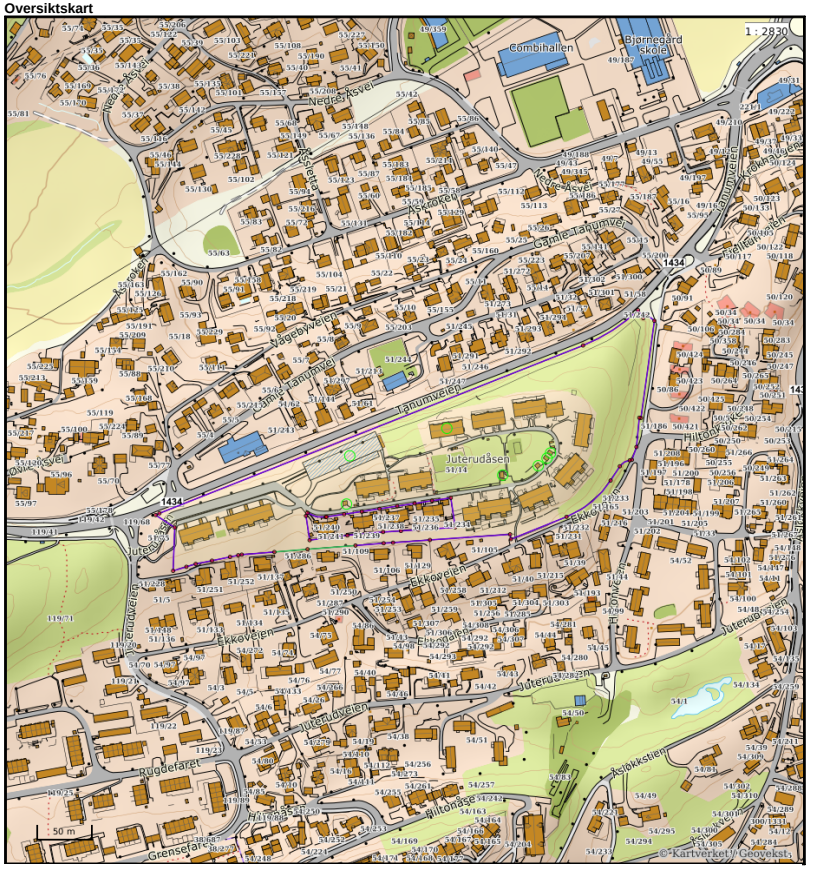
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			220,0		220,0				
H02	4		298,0		298,0				
H03	4		282,0		282,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

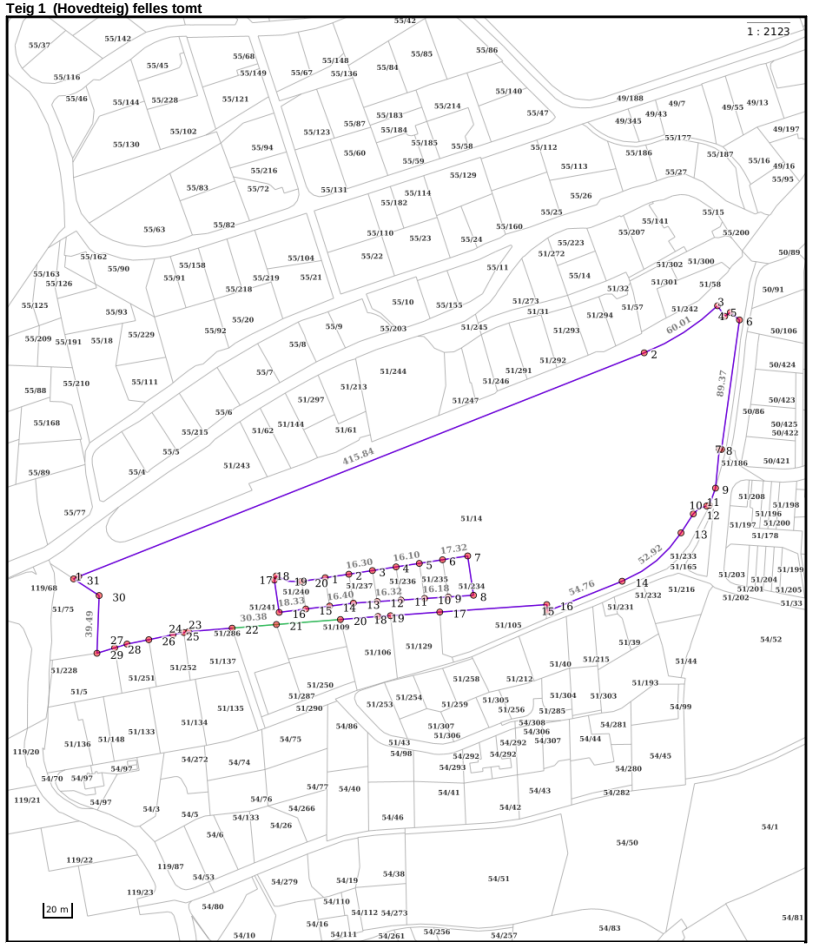


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 44 718,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 369,15	583 448,69	415,84m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 556,49	583 819,94	60,01m	Terrengmålt	36	-155,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 593,11	583 867,02	8,74m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 586,36	583 872,57	4,60m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 589,29	583 876,12	8,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 584,82	583 882,77	89,37m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 495,55	583 878,61	1,57m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 495,56	583 877,04	26,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 468,76	583 876,92	12,37m	Terrengmålt	36	250,56	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 456,78	583 873,82	2,05m	Terrengmålt	36	5,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 639 456,10	583 871,90	10,97m	Terrengmålt	36	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 449,86	583 863,34	15,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 639 436,20	583 856,16	52,92m	Terrengmålt	36	85,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 639 399,59	583 819,10	54,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 639 374,70	583 770,32	4,47m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 639 379,02	583 769,18	73,31m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 639 367,29	583 696,81	33,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 639 361,78	583 663,43	8,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 639 360,56	583 654,93	25,80m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 639 356,14	583 629,51	43,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 639 348,71	583 586,25	30,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 639 343,57	583 556,31	29,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 639 338,44	583 526,87	3,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 639 337,53	583 523,75	7,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 639 335,43	583 516,49	16,93m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 639 330,54	583 500,28	15,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 639 326,19	583 485,81	8,89m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 639 322,84	583 477,58	12,63m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 639 318,08	583 465,88	39,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 639 357,51	583 463,73	20,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 639 367,29	583 445,33	3,84m	Terrengmålt	36	50,24	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 383,59	583 616,66	16,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 387,52	583 632,54	16,30m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 391,43	583 648,36	16,32m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 395,35	583 664,20	16,10m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 399,22	583 679,83	16,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 403,08	583 695,47	17,32m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 407,25	583 712,28	27,19m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 380,84	583 718,76	17,38m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 378,14	583 701,59	16,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 375,62	583 685,61	16,15m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 639 373,12	583 669,65	16,32m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 370,58	583 653,53	16,33m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 639 368,04	583 637,40	16,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 639 364,58	583 621,37	16,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

15	6 639 361,10	583 605,34	18,33m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 639 357,23	583 587,42	22,28m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 639 378,87	583 582,10	3,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 639 381,77	583 583,21	17,47m	Terrengmålt	36	-23,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 639 379,50	583 600,11	0,69m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 639 379,67	583 600,78	16,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**51**	Bnr:	**14**	Fnr:		Snr:	**7**
Adresse:	**Juterudåsen 115A, 1341 SLEPENDEN**						

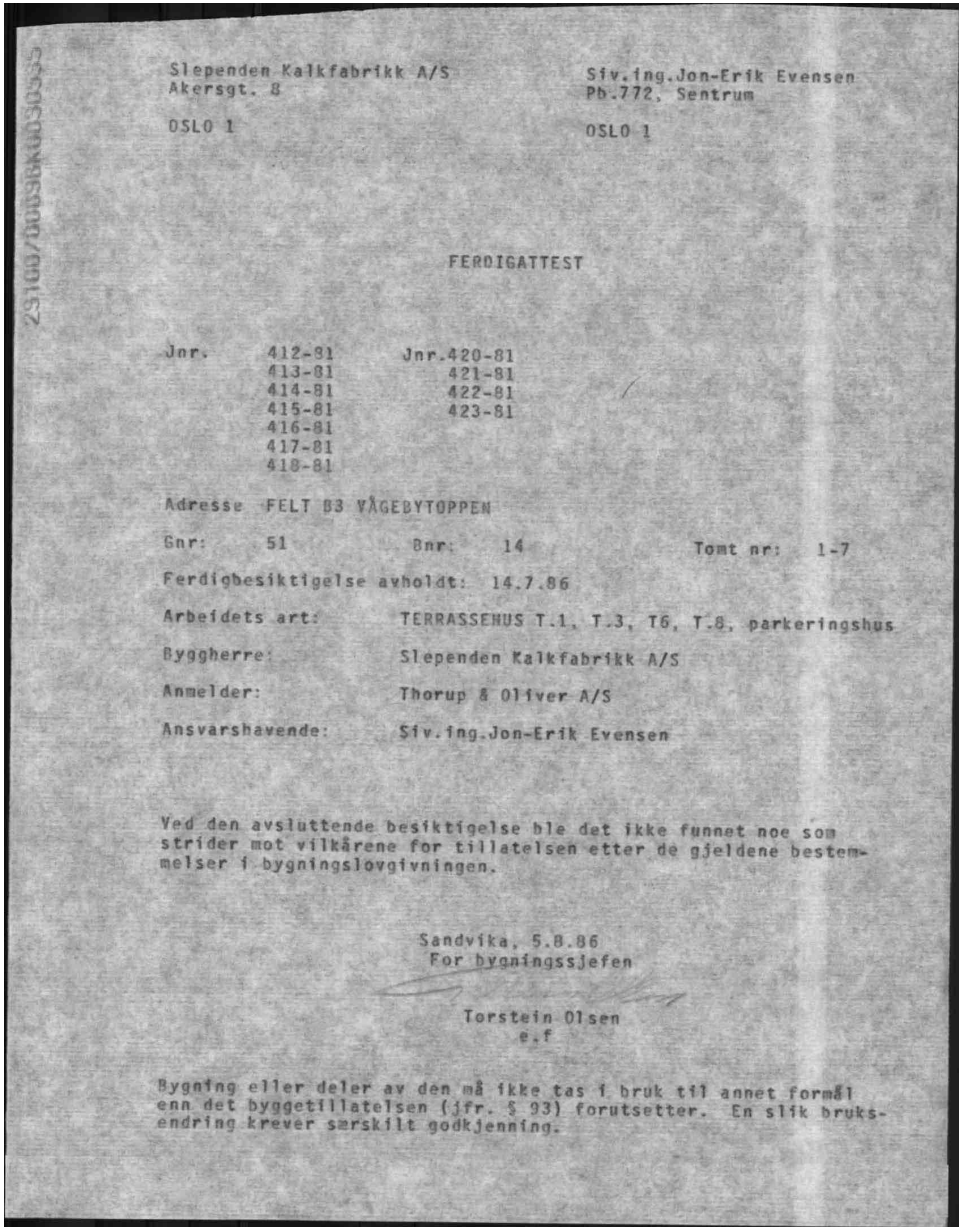
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
81/412	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:



Slependen Kalkfabrikk A/S
Akersgt. 8

OSLO 1

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

OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 412-81 Jnr.420-81
413-81 421-81
414-81 422-81
415-81 423-81
416-81
417-81
418-81

Adresse FELT B3 VÅGEBYTOPPEN

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

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14.7.86

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

Byggherre: Slependen Kalkfabrikk A/S

Anmelder: Thorup & Oliver A/S

Ansvarshavende: Siv.ing.Jon-Erik Evensen

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

Sandvika, 5.8.86
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

Utskriftsdato: 15.05.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Juterudåsen 115A, 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.

Bærum kommune

VAledninger

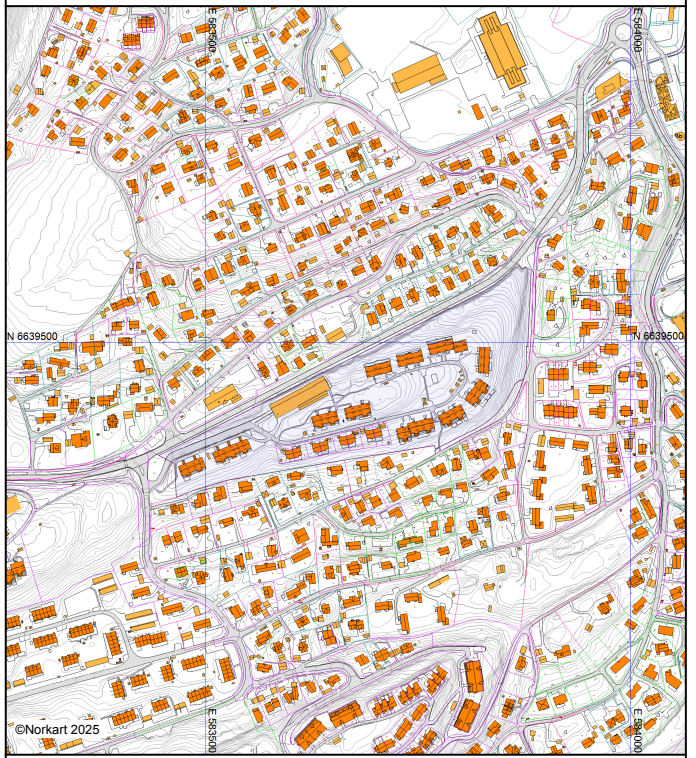
Eiendom: 51/14/0/7
Adresse: Juterudåsen 115A
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

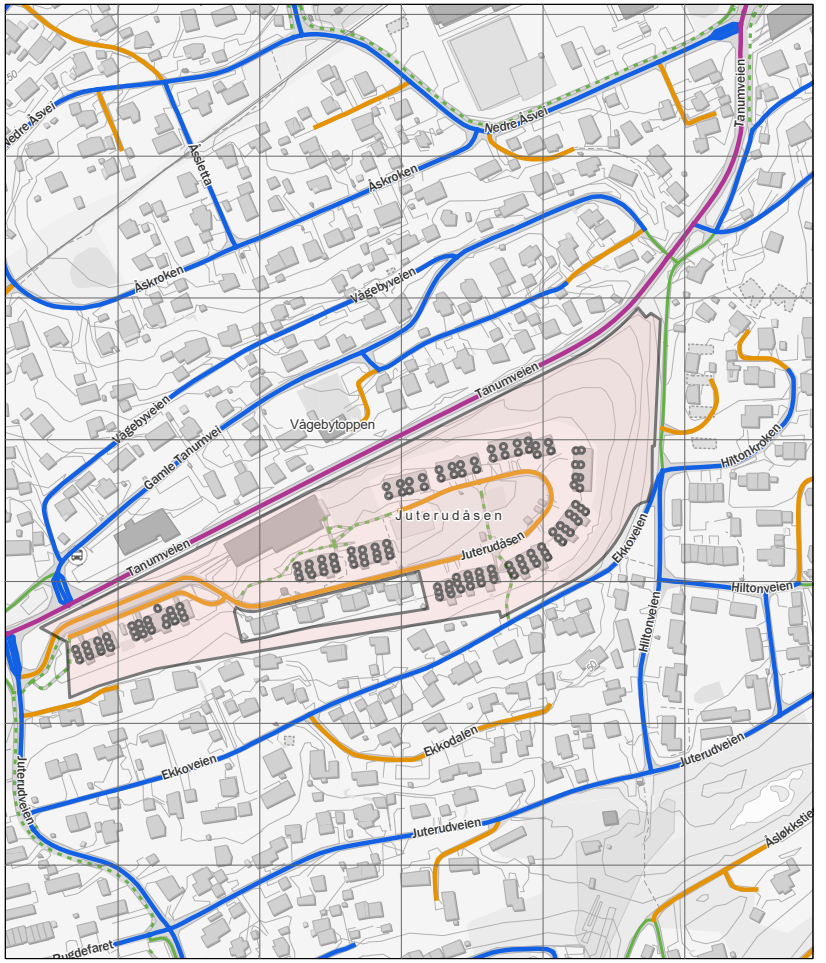
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 51/14/0/7
Adresse: Juterudåsen 115A, 1341 SLEPENDEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/05/2025



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

Norkart

Eiendom	3201 51/14		
Utskriftsdato	15.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 15.05.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Juterudåsen 115A, 1341 SLEPENDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

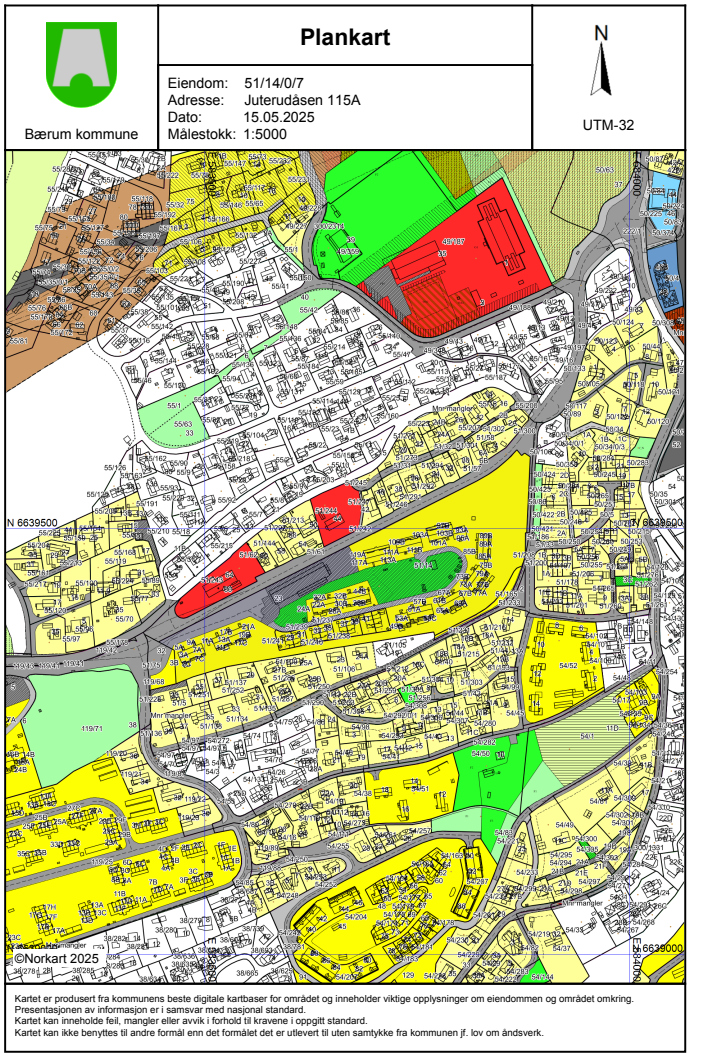
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 42 522 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 196 m^2 **Arealbruk** Veg,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** 2 001 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 496 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 317 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 30 541 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 3 164 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 6 187 m^2 **Formål** Felles lekeareal
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



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,aldershjen,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
- Fellesareal 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 banefomål)
- 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 høyspen
- 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

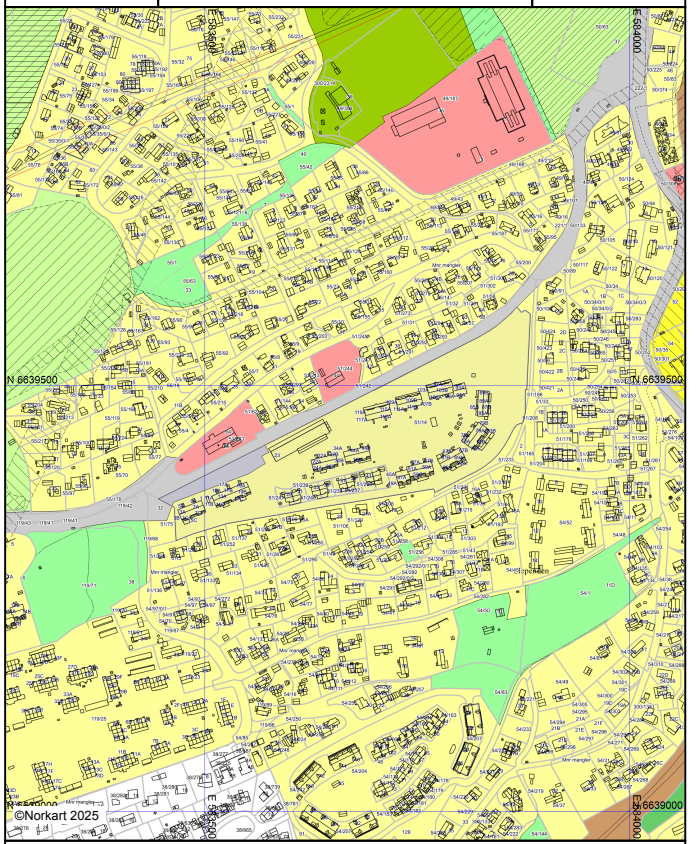
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/14/0/7
Adresse: Juterudåsen 115A
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

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

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfi
- 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

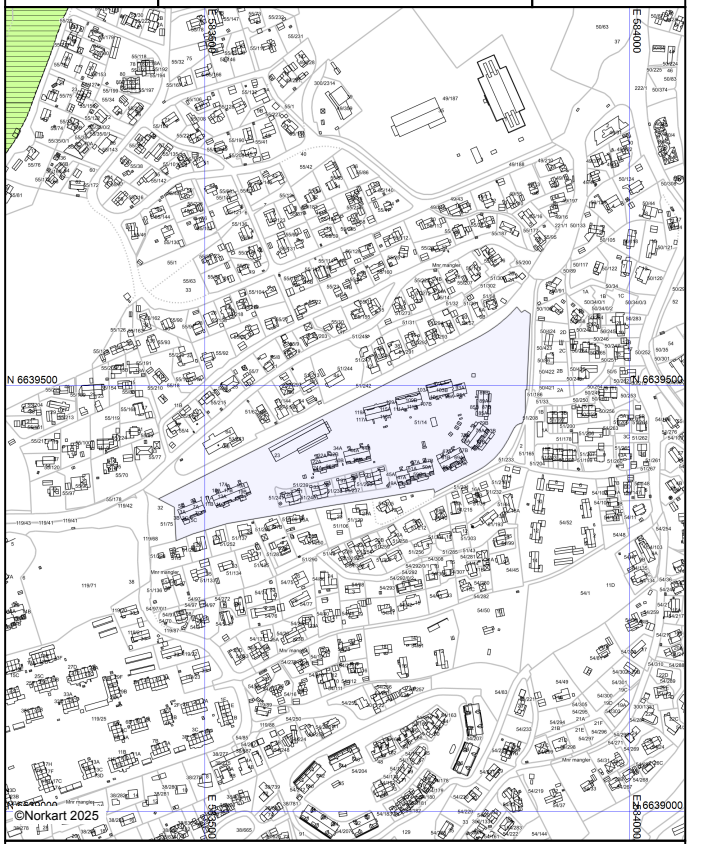
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 51/14/0/7
Adresse: Juterudåsen 115A
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfo
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

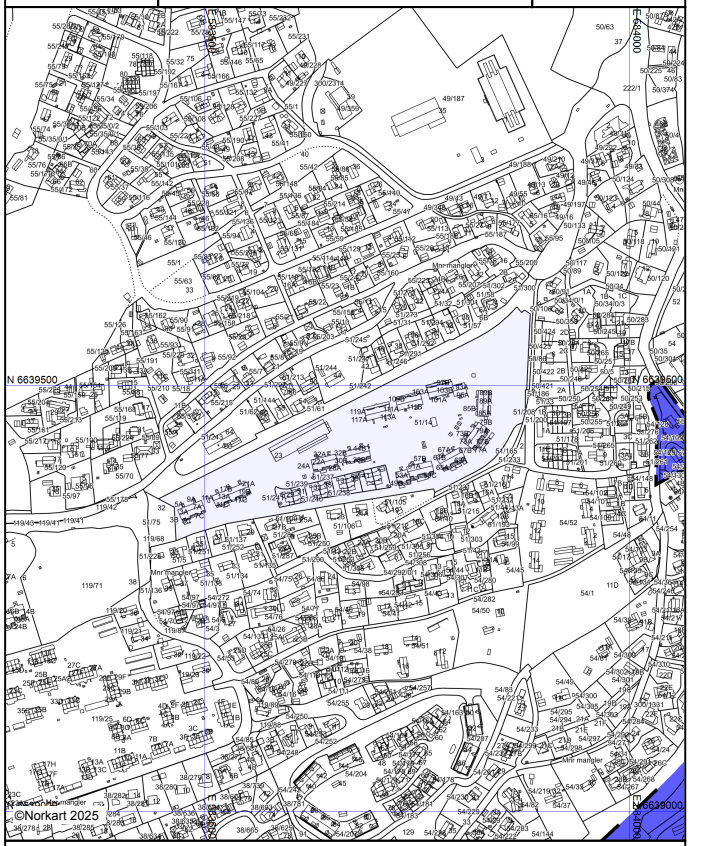
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

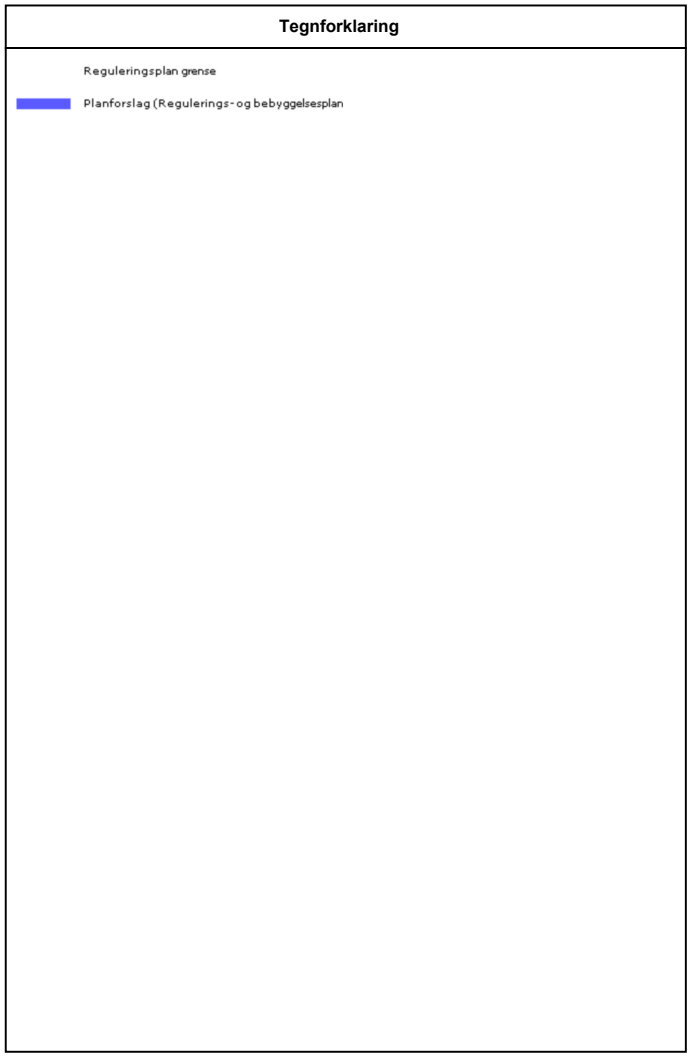
Eiendom: 51/14/0/7
Adresse: Juterudåsen 115A
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

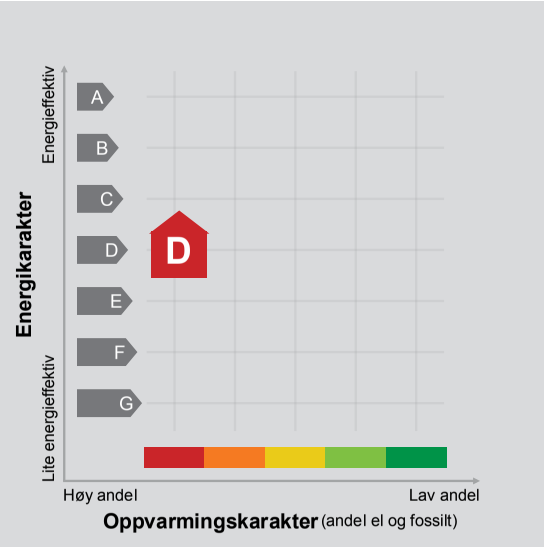


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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


Tegnforklaring
Reguleringsplan grense
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

ENERGIATTEST

Adresse	Juterudåsen 115A
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3366235
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-121168
Dato	15.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 522 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 522 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0218/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Juterudåsen 115A 1341 SLEPENDEN

Betegnelse: Gnr 51, bnr 14, snr 7 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no