PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SLEIVERUDLIA 7

Vedlegg

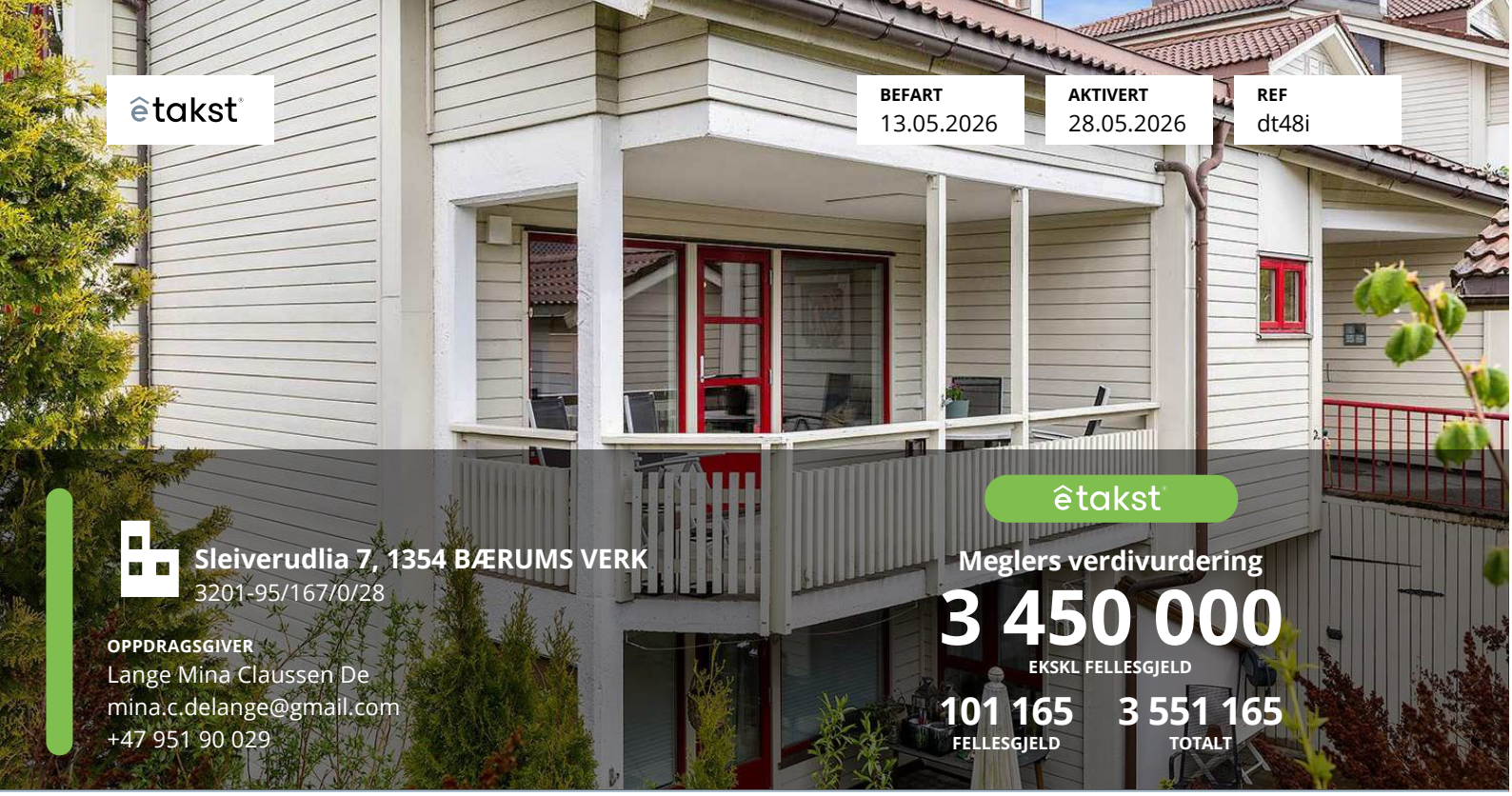
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
13.05.2026	28.05.2026	dt48i

Sleiverudlia 7, 1354 BÆRUMS VERK

3201-95/167/0/28

OPPDRAGSGIVER
Lange Mina Claussen De
mina.c.delange@gmail.com
+47 951 90 029

etakst

Meglers verdivurdering

3 450 000

EKSKL FELLESGJELD

101 165	3 551 165
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	3 744 m2
Byggeår	1988
Soverom	1
Etasje	1
Fellesutgifter	4 272
Formue	9 802

AREAL

BRA-i	44 m2	TBA	11 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	3 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Gullhaugveien 207, 1354 Bærums Verk	22.08.2025	4 200 000	131 576	4 331 576	1989	53 m²
Sleiverudlia 3, 1354 Bærums Verk	02.02.2026	3 575 000	102 295	3 677 295	1988	44 m²
Gullhaugveien 121, 1354 Bærums Verk	02.03.2026	4 300 000	20 741	4 320 741	1988	60 m²

Boligen holder gjennomgående god standard. Flott beliggenhet med gode solforhold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER
Waqas Sharif
waqas.sharif@privatmegleren.no
+4748199385

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong.

Sleiverudlia 7, 1354 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 95, bnr. 167, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26058 **Eiendomsverdi ref nr:** RI2045

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med en gjennomgående god standard og godtl vedlikeholdt.
Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.

Mekanisk ventilasjon.
Oppvarming via elektriske panelovner, mulighet for peis.
Egen varmtvannsbereder.

Baderom.
Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Norema kjøkken fra ca.2015 med åpen løsning mot stue.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Glassplate på vegg bak platetopp og vaskekum.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det medfølger en bod i kjeller.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet med balkong.

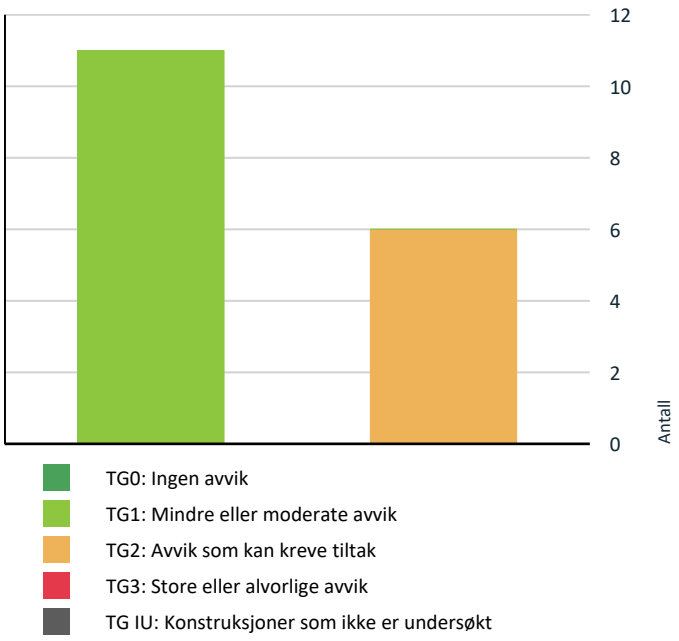
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG.



Byggeår
1988

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong i tre- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i treverk med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.
Veggmontert stikkontakter.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Liggende kledning på yttervegg.
Saltak tekket med takstein.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Ny laminat i 2025.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,4 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere. Disse er ikke nærmere vurdert. Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.
Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

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

20 mm gulvavvik på soverom.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ingen ildsted, men muligheter for tilkobling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det bemerkes noe svelling i bunn av baderoms dørblad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entre - Skyvedørsgarderobe med speil/profilerte fronter.
Soverom - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom/glatte vegger med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.

– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte vegg og himlingsflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 12 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone, under kabinett.
Det er registrert plastsluk uten synlig klemring og membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

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

Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvens:
Riss i servant kan føre til redusert styrke og økt risiko for videre sprekkdannelse eller lekkasje. Skaden kan også gi hygieniske utfordringer ved at smuss og fukt samler seg i risset.

Tiltak:
Servanten bør vurderes skiftet ut. Mindre riss kan følges opp, men ved tegn til utvikling eller lekkasje anbefales utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegg/nabo/fellesarealer.

–

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Tilstandsrapport

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken fra ca.2015 med åpen løsning mot stue.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Glassplate på vegg bak platetopp og vaskekum.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Ny ventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet kobberrør for vannledninger i boligen. Kobberrør er en tradisjonell løsning og var vanlig på oppføringstidspunktet. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og tilstand er vurdert ut fra synlige deler og alder.

Stoppekran i skap under vaskekum.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger.
Bereder og varmtvannsanlegg er ikke vurdert i detalj, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd er generelle risikofaktorer i vanninstallasjoner.
Det ble ikke observert synlige tegn til slike forhold på befaringsdagen.
Eier opplyste at anlegget fungerer som forutsatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell og ikke-inngripende kontroll samt opplysninger gitt av eier, og er begrenset til de konstruksjoner og installasjoner som var synlige ved befaring.

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

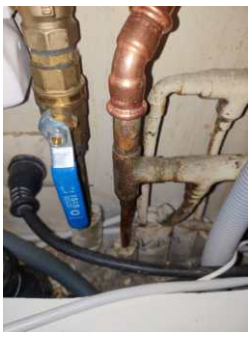
Noe nedstøpte kobberrør i badegulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

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

Konsekvens:
Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 110 liter.
Produksjonsår: 2025.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Men det er installert lekkasjevarsler ved bereder.

Varmtvannsbereder er fra 2025 og er tilkoblet via stikkontakt. Det bemerkes at nyere varmtvannsberedere i dag ofte utføres med fast elektrisk tilkobling.
Det ble ikke registrert symptomer på feil eller unormal drift ved befaringstidspunktet.
Fast tilkobling kan likevel vurderes utført av autorisert elektriker

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2025.
   Diverse elektriker arbeider, nye stikkontakter, brytere og termostat til bad. Utført av Nansen Elektro AS.

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

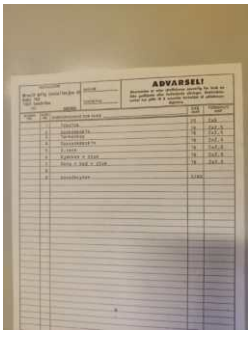
Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

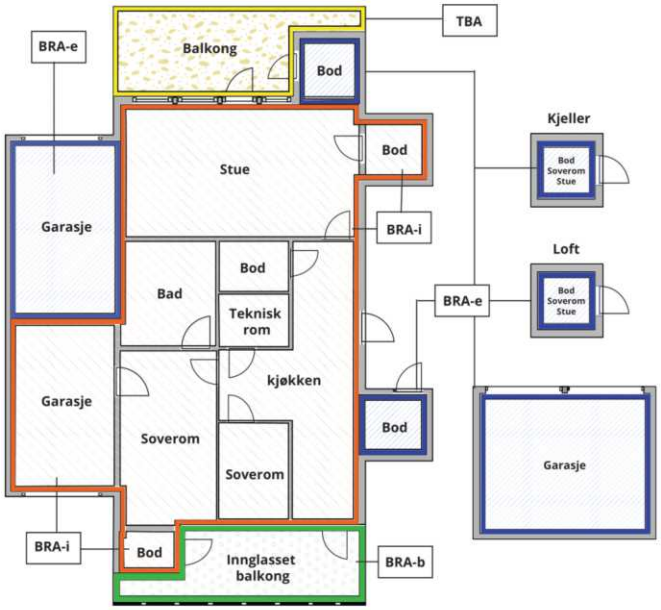
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	44			44	11
Kjeller		3		3	
SUM	**44**	**3**			**11**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1.etasje.
Entre, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 11 m² .

Kjeller.
Bod på ca. 3,1 m² , merket med nr 28.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca. 13 m² , merket med nr.28.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025.
Ny varmtvannsbereder. Utført av Rør og Sanitærutstyr AS.

Diverse elektriker arbeider, nye stikkontakter, brytere og termostat til bad. Utført av Nansen Elektro AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Mina Claussen De Lange	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	95	167		28	3744.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Sleiverudlia 7

Hjemmelshaver
De Lange Mina Claussen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eierandel
44 / 2538

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 3744.3 m² i følge Norges Eiendommer.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon vedrørende felleskostnader og hva disse innebærer se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.
.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260229
Addresse	Sleiverudlia 7		
Postnr.	1354	Sted	BÆRUMS VERK
Selgers navn	Lange Mina Claussen De		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Polise/avtalenr.:

137815508

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert ny vask og nytt toalett.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling av rommet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er koblet lampe over vask av faglært

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og boligmappe

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På kjøkkenet har det blitt skiftet varmtvannstank (sommer/høst 2025) og det er satt inn waterguard, nytt kjøkkenbatteri.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvene er ikke helt i vater

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt kabler ut til terrasse og byttet alle ventiler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på det elektriske. Ventilene er byttet av pappa som er tømrer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er byttet stikkontakter og brytere, montert flere nye stikkontakter og trukket om en del nytt opplegg i nye vegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura og boligmappe. Nansen Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Avtrekksvifte kjøkken er ny (høst 2025)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Lange Mina Claussen De*

Initialer selger:
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sleiverudlia 7, 1354 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293761**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6674151**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **167**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 914 kWh**



Sleiverudlia 7, 1354 BÆRUMS VERK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sleiverudlia 7, 1354 BÆRUMS VERK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Elvehøy Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Elvehøy Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Elvehøy Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til digitalt ordinært årsmøte i Elvehøy Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Elvehøy Boligsameie

Møtet starter: mandag 28.04.2025 kl. 12:00
Sted: via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Den digitale årsmøte er delt inn i to perioder:

1. 1. **Høringsperioden (28. april kl. 12:00 og avsluttes 1. mai kl: 12:00)**
   Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle.
   2. **Avstemmingsperioden (2. mai kl. 14:00 og avsluttes 6. mai kl. 12:00)**
   Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Cathrine Chank

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Ole Kvigne fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registeres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Jon Ivar Oppegaard

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2.

Styret informerer

Se vedlagte styrets orientering.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 50 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

I henhold til vedtak fra årsmøte 2023 indeksreguleres fellesutgiftene fra 1. juli 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Chank
Styremedlem, Linda Gram
Styremedlem, Jon-Ivar Oppegaard
Styremedlem, Aleksander Foss
Varamedlem, Gerhard Johan Winge
Varamedlem, Ole Johan Dommerud Tellefsen
Varamedlem, Ghirmay Tekie Mesgun

6.1 Valg av styreleder

Cathrine Chank er på valg, tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Cathrine Chank gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Linda Gram er ikke på valg, på valg i 2026.
Jon-Ivar Oppegaard er ikke på valg, på valg i 2026.
Aleksander Foss er ikke på valg, på valg i 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.3 Valg av varamedlemmer

Ghirmay Tekie er på valg, tar gjenvalg for 1 år.
Ole J Dommerud er på valg, tar gjenvalg for 1 år.
Gerhard Winge er på valg, tar gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Ghirmay Tekie gjenvelges for 1 år.
Ole J Dommerud gjenvelges for 1 år.
Gerhard Winge gjenvelges for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Elvehøy Boligsameie
Styret

ELVEHØY BOLIGSAMEIE

Styrets orientering om året 2024/2025

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte/generalforsamling har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Cathrine Chank
Styremedlem: Aleksander Foss
Styremedlem: Jon Ivar Oppegaard
Styremedlem: Linda Gram
Varamedlem: Ghirmay Tekie
Varamedlem: Ole J Dommerud
Varamedlem: Gerhard Winge

Etter gjeldende regler er de sittende varamedlemmene valgkomité.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) v/Karoline Aamodt (sluttet), nå Ole Kvigne. Sameiets revisor er KPMG AS v/ Svein Wiig.

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 30 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.95, bruksnr.167 og 255 (parken)

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i IF Forsikring. Polisenummeret er SP 405721.6.2.

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 det meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader har økt, og vil normalt utgjøre kr. 10.000,- i tråd med fornyet polise med bedre vilkår.

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

4. SALG/REFINANSIERING

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan man ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling **tlf. 67 57 40 50.** ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret. Nye eiere blir nå digitalt godkjent av styreleder.

Ved utleie av seksjon ber vi gjeldende seksjonseier om å melde fra om antall leieboere i seksjonen, samt navn på disse. Dette i tilfelle brann eller andre forhold hvor man har behov for informasjon om hvor mange som befinner seg i bygget.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Vedlagt er regnskap for 2024 som viser et overskudd på 286.427,- mot et underskudd på 1.232.780,- for 2023.

Arbeidskapital / disponible midler

Disponible midler for boligselskapet utgjør per 31.12.24 kr 546.968,-.

Kommentar til resultat

Resultatet er stort sett i henhold til budsjett.

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.
I henhold til vedtak fra årsmøte 2023 indeksreguleres fellesutgiftene fra 1. juli 2025.

6. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024

De årlige inspeksjonene og service på garasjeport er gjennomført.

Det er utført årlig service på Everlite røykluker og sentral i alle oppgangene.

Det har blitt gjennomført vår- og høstdugnad denne perioden, og vi har fått gjort flere små prosjekter.

Alle metallgelendere som var avflasset og i forskjellige farger ble pusset og lakket i samme farge som inngangsdørene og vinduskarmer.

Vi har malt veggene i slusene inn til garasjen, og gulvet i nr 7 er også malt. Det står igjen maling av gulv i nr 3 og 5.

Store asfalthull i garasjen har blitt utbedret.

Det er kjøpt inn gruskasser til hver inngang plassert i pappbodene, og en større utenfor garasjen.

Det ble fjernet ytterligere busker og røtter i skråningen og ytterligere beplantning med busker. Arbeidet fortsetter i 2025.

Det er nå installert feieluker i 6 av de høyeste pipene etter pålegg, da disse er for høye mht tilgang for feieren. Arbeidet startet 2024 med 2 piper. Arbeidet på de resterende ble avsluttet april 2025.

Vi har siden mai 2024 hatt overvåkingssystem som kan registrere evt fukt og bevegelse i betongen. Dette har vært overvåket av Tek-Zence AS. Det vil foreligge en årsrapport av overvåkingen i mai 2025. Vi velger nå å avslutte overvåkingen for denne gang etter rapport er tilgjengelig.

Det har også blitt byttet til nye brannslukkere (6 stk) pga datomerking.

7. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2025.

Garasje
Oppgradering til 4G-modem for elbil-lading i garasjeanlegget er nå ferdigstilt (med oppstartproblemer). Grunnen til dette er at 3G er lagt ned og ladestukturen har «fungert» på 2G frem til den nye oppgradering. Feilen lå hos både Nopek og Laddel, og er nå utbedret.

Malingsdugnad
Det er i tillegg til vår- og høstdugnad også satt opp en egen malingsdugnad 21. juni 2025 kl 10.00.
Det er behov for arbeid blant annet på bodene, ved garasjeporten (og pipene).

Taket
Taket skal inspiseres og det skal skiftes ut noen takstein.
Det er også behov for maling (lakk) av pipene grunnet «flassing». Dette planlegges sommer 2025.

8. VESENTLIG VEDLIKEHOLD DE NESTE 5 ÅRENE

Trefelling
Ved årsmøte i 2019 ble det vedtatt at vi skal fjerne de fleste høye grantrærne bak huset. Dette vil tilføre mer lys/sol til bygget som vil være fordelaktig for kledningen mtp fukt/råte etc. Planlegging og innhenting av pristilbud har hittil blitt satt på vent pga av andre presserende tiltak og utbedringer. Det kan muligens kunne starte igjen 2025.

Drenering
Ny drenering rundt bygget, ikke fastsatt.

9. DIVERSE

HMS - BRANNSIKKERHET/RØMNINGSVEIER

Simeon Aldren er sameiets HMS-ressurs. Når det gjelder utlevert HMS-plan, minner vi om at man må returnere «egenmelding» for sin seksjon.
Nye brannslukningsapparater 2025.

Minner om at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for brannvern i sin seksjon, mens styret i sameiet har ansvar for fellesarealene og bygningsmassen.

IT
Simeon Aldren har i tillegg ansvaret for oppdatering av mailadresser og innkjøp av lysrør etc.

SALG AV SEKSJONER
Det har i 2024/2025 blitt solgt 3 seksjoner i sameiet. Dette gjelder inngang 5 og 7.
Vi ønsker de nye seksjonseierne hjertelig velkommen.

NETTSIDE
Ole Johan Dommerud og Simeon Aldren har ansvaret for utvikling av en forbedret og dynamisk nettside for Elvehøy Boligsameie. Arbeidet med dette har vært satt på vent, men arbeidet vil sannsynligvis fortsette i 2025.

BEPLANTNING
Vi fortsetter arbeidet med beplantning i skråning mellom veien og garasjen. Dette vil skje på vår- og høstdugnader. Det vil imidlertid kun bli lagt duk i første omgang på vårdugnaden iår.

ELBIL
Leverandør på ladestruktur og fakturering er LADDEL. Selve laderen fra må fremdeles bestilles via Nopek Elektro på + tel 90028803. Ny leverandør av ladere (kommer i egen mail)..

DUGNAD
Dato for vårdugnad er satt til 30. april 2025 kl 1800. Høstdugnad er planlagt 4. oktober 2025.

RESSURSBANK
Vi håper fremdeles på en intern “Ressursbank” i sameiet. Når man bor i et sameie kan det være avgjørende at alle bidrar med sitt, og holder orden i fellesområdene. Alle kan bidra med noe..
Meld fra til styret hvis du ønsker å bidra, da dette er noe som vil gagne oss alle.

April 2025

Bærums Verk
Styret i Elvehøy Boligsameie

Resultatregnskap Elvehøy Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 682 214	1 364 628	1 682 246	1 711 800
Annen driftsinntekt	2	138 281	85 377	83 000	88 000
Sum inntekter		1 820 495	1 450 005	1 765 246	1 799 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	51 345	49 063	51 000	56 500
Kostnad lokaler	4	584 725	752 226	604 000	695 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	2 822	16 313	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	116 370	1 126 553	195 000	150 000
Annen driftskostnad	7	474 118	474 649	464 000	510 500
Sum kostnader		1 229 381	2 418 803	1 314 000	1 417 000
Resultat før finansielle poster		591 114	-968 798	451 246	382 800
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	2 931	7 988	3 000	3 000
Finanskostnad	9	307 618	271 970	320 000	290 000
Sum finansielle poster		-304 687	-263 982	-317 000	-287 000
Årsresultat		286 427	-1 232 780	134 246	95 800

Balanse Elvehøy 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		10 723	-1 003
Sum fordringer		10 723	-1 003
Bankinnskudd, kasse o.l	10	706 516	445 841
Sum omløpsmidler		717 239	444 839
Sum eiendeler		717 539	445 139

Balanse Elvehøy Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-3 613 640	-3 900 068
Sum egenkapital		-3 613 640	-3 900 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 13	4 160 908	4 270 273
Sum langsiktig gjeld		4 160 908	4 270 273
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 342	543
Forskudd innbetalinger		36 049	45 256
Annen kortsiktig gjeld	14	32 881	29 135
Sum kortsiktig gjeld		170 272	74 934
Sum gjeld		4 331 180	4 345 207
Sum egenkapital og gjeld		717 539	445 139

Elvehøy Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Cathrine Chank Styreleder	Jon-Ivar Oppegaard Styremedlem	Aleksander Foss Styremedlem

Linda Gram
Styremedlem

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	1 095 246	906 372	1 095 246	1 124 800
Tv/internett	174 960	133 200	175 000	175 000
Avdrag ordinære lån	110 040	235 068	110 000	119 000
Renter ordinære lån	301 968	89 988	302 000	293 000
Sum	**1 682 214**	**1 364 628**	**1 682 246**	**1 711 800**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	58 361	1 857	0	10 000
Bidrag til dugnad	14 400	18 000	18 000	13 000
Trappevask	65 520	65 520	65 000	65 000
Sum	**138 281**	**85 377**	**83 000**	**88 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	45 000	43 000	45 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 063	6 000	6 500
Sum	**51 345**	**49 063**	**51 000**	**56 500**

Boligsameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	365 261	573 604	423 000	400 000
Vaktmestertjenester	2 168	0	0	0
Lys, varme, energi	78 097	69 093	75 000	80 000
Renhold	91 051	87 338	78 000	95 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	34 276	2 060	4 000	100 000
Sommer- og vinterkostnader	13 872	20 131	24 000	20 000
Sum	**584 725**	**752 226**	**604 000**	**695 000**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	2 822	16 313	0	5 000
Sum	**2 822**	**16 313**	**0**	**5 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 952	1 063 637	100 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	1 438	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 581	14 136	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	47 342	95 000	0
Forsikringsskadesaker	48 837	0	0	0
Sum	**116 370**	**1 126 553**	**195 000**	**150 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	87 692	83 690	85 000	93 000
Honorar konsulenttjenester	0	2 813	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	1 000	1 500	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	9 500	0	9 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 188	1 970	2 500	2 500
Elektroniske fellesavtaler	173 640	196 981	175 000	175 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	218	0	1 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	2 460	2 500	2 500
Gave, ikke fradragsberettiget	2 813	2 309	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	178 837	161 600	170 000	220 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 078	8 696	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 700	2 400	2 000	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	12 952	10 231	10 000	10 000
Sum	**474 118**	**474 649**	**464 000**	**510 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	262	2 546	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	5 442	0	0
Renter plasseringskonto	2 669	0	3 000	3 000
Sum	**2 931**	**7 988**	**3 000**	**3 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	307 618	271 970	320 000	290 000
Sum	**307 618**	**271 970**	**320 000**	**290 000**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	651 315	392 809
Sparekonto Boligbanken	55 201	53 032
Sum	**706 516**	**445 841**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-3 900 068	-2 667 288
Fra årets resultat	286 427	-1 232 780
Sum annen egenkapital	-3 613 640	-3 900 068
Sum egenkapital	-3 613 640	-3 900 068

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	4 160 908	4 270 273
Sum	**4 160 908**	**4 270 273**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94907066503**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	01.11.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 399 935
Lånesaldo 01.01:	4 270 273
Avdrag i perioden:	109 365
Lånesaldo 31.12:	**4 160 908**
Saldo 5 år frem i tid:	3 472 031

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066503	4	166 905	667 620
	4	163 572	654 288
	2	156 906	313 812
	1	156 165	156 165
	3	154 437	463 311
	4	137 401	549 604
	1	133 080	133 080
	2	122 587	245 174
	2	114 439	228 878
	2	110 612	221 224
	5	105 550	527 750

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	28 603	28 603
Utleggskonto	4 278	532
Sum	**32 881**	**29 135**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	369 905	1 721 567
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	286 427	-1 232 780
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-109 365	-118 882
Årets endring disponible midler	177 062	-1 351 662
Disponible midler UB	546 968	369 905

Resultat og balanse med noter for Elvehøy Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvehøy Boligsameie

Styreleder	Cathrine Chank (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Aleksander Foss (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Jon-Ivar Oppegaard (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Linda Gram (sign.)	25.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvehøy Boligsameie mandag 28.04.2025 kl. 12:00 - Digitalt på min side på abbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Cathrine Chank

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Ole Kvigne fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registeres digitalt.

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 5 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Ole Kvigne.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Jon Ivar Oppegaard

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styrets orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 50 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

I henhold til vedtak fra årsmøte 2023 indeksreguleres fellesutgiftene fra 1. juli 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Cathrine Chank er på valg, tar gjenvalg.

Vedtak:
Cathrine Chank gjenvalgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Linda Gram er ikke på valg, på valg i 2026.
Jon-Ivar Oppegaard er ikke på valg, på valg i 2026.
Aleksander Foss er ikke på valg, på valg i 2026.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6.3 Valg av varamedlemmer

Ghirmay Tekie er på valg, tar gjenvalg for 1 år.
Ole J Dommerud er på valg, tar gjenvalg for 1 år.
Gerhard Winge er på valg, tar gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Ghirmay Tekie gjenvalgt for 1 år.
Ole J Dommerud gjenvalgt for 1 år.
Gerhard Winge gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Elvehøy Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Chank (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Jon-Ivar Oppegaard (sign.)	07.05.2025

Boligopplysninger:

Elvehøy Boligsameie		Vår ref.:	71/28
SLEIVERUDLIA 7		Type:	Sameie
1354 BÆRUMS VERK		Eiere:	Mina de Lange
Organisasjonsnr:	887 082 162	Seksjonsnr:	28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 029

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	2 440
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	619
	AVDRAG LÅN	252
Tilleggsytelser:	DUGNADSBIDRAG	50
	RENHOLD FELLESAREALER	182
	KABEL-TV	486

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2026 Tot. utg. i kr.: 4 272

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	2 683
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	619
	AVDRAG LÅN	252
Tilleggsytelser:	DUGNADSBIDRAG	50
	RENHOLD FELLESAREALER	182
	KABEL-TV	486

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	101 165	Gjeld siste årsoppg.:	102 566
Klient ajourf. lån:	3 988 049	Klient gj. s. årsoppg.:	4 042 808

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907066503, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 198

Saldo per 06.05.2026: 3 988 049

Andel av saldo: 101 165

Første termin/første avdrag: 01.12.2022 (siste termin 01.11.2042)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Cathrine Chank
Adresse:	Sleiverudlia 7
Postnr/-sted:	1354 BÆRUMS VERK
E-post:	chankcathrine@yahoo.no

Parkering: Se vedtektene

Styregodkjennelse og eventuell påtegning på skjøte fås direkte av styret i boligsameiet. ABBL har ikke fullmakt.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	102 566	Andre inntekter:	91
Annen formue:	9 802	Utgifter:	7 382		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 95/167 - seksjon:28

Boligopplysninger:

Elvehøy Boligsameie	Vår ref.:	71/28
SLEIVERUDLIA 7	Type:	Sameie
1354 BÆRUMS VERK	Eiere:	Mina de Lange
Organisasjonsnr: 887 082 162		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

ORDENSREGLER

for

ELVEHØY BOLIGSAMEIE

med endring av 21.04.99, 05.05.03, 20.03.07 og 07.04.16.

Vi er alle interessert i å skape gode forhold i sameiet - forhold hvor vi alle trives såvel i hjemmene som i fellesarealer og "utomhus"-arealer. Følgende enkle regler skal minne oss om hver enkelts ansvar for at orden og trivsel opprettholdes.

1. Hver beboer er ansvarlig for indre vedlikehold i leilighetene.
   Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten styrets samtykke.

2. Annet vedlikehold på eiendommen er alles ansvar. Eventuelle behov meddeles styret som vil sørge for at tingene blir gjort. Eventuelle avgjørelser om dugnad forplikter den enkelte.

3. Fellesrom slik som inn-/opp-ganger, boder i innganger, sykkelboder og søppelboder, skal kun benyttes slik de er ment å bli avbenyttet. Eventuelle anvisninger fra styret skal umiddelbart følges.

4. Garasjeplasser skal ikke benyttes til lager. Med unntak av den inngjerdede dekkboden og sameiets godkjente bensinkanne for plenklipperen er det forbudt å lagre brennbare ting i garasjen. Lagring av ved i garasjen er strengt forbudt. Brukes det strøm fra fellesanlegget til bilens motorvarmer skal det alltid brukes tidsur. Max innkobling av strøm er 3 (tre) timer. Vedvarende lading av el-biler skal bare skje etter avtale med sameiet som omfatter pris (minimum kostnadsdekning av målt eller anslått forbruk) for benyttelse av ladestasjon og angitt sted ute, eller i garasjeanlegget. Allminnelige føringer for brannsikkerhet i fellesgarasjeanlegg og Norsk Elbilforenings veileder: *Slik setter du opp ladestasjon for elbil – VEILEDER FOR BOLIGSELSKAP SOM VIL ETABLERE LADESTASJON FOR BEBOERE MED ELBIL* legges til grunn.

5. Inngjerdet bod i garasjeanlegget skal kun benyttes til sameiets redskaper samt til sommer-/vinter-hjul for de fast garasjerte biler.

6. Det skal generelt vises hensyn overfor naboer. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (søndager til kl. 13.00) skal det være ro i huset. Etter kl. 19.00 (kl. 20.00 i tidsrommet 1. mai til 30. september) og på helligdager skal det ikke benyttes bor eller annet redskap hvor lyden forplanter seg i bygget. Dersom det ved spesielle anledninger er vanskelig å overholde ovenfornevnte skal det sendes ut nabovarsel til alle oppganger før arbeidet settes i gang.

7. Risting og lufting av tøy og tepper fra vinduer og balkonger/terrasser, er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt henge tøy og tepper over rekkverkene.

8. Gulv på balkonger/terrasser må vaskes - ikke spyles.

   For å forebygge vannskader skal takterassene måkes for snø dersom snømengden blir mer enn 10 cm. Snøen legges ut på taket, må i alle tilfelle ikke måkes ned på underliggende terrasser.

9. Hunder og katter skal holdes i bånd når de luftes på sameiets område. Eventuelle "etterlatenskaper" skal fjernes umiddelbart.

10. Alle utgangsdører bør være låst. Der hvor det er ønskelig at disse står åpne på grunn av mindre barn, skal de låses etter kl. 2100 om sommeren og etter kl. 2000 om vinteren.
    Garasjeport og dører fra garasjeanlegg skal alltid være låst.

11. Vaskemaskin skal plasseres i våtrom. Bruk av sentrifuge og vaskemaskin som medfører støy, må ikke skje mellom kl 23:00 og 07:00. Hovedkranen i leiligheten stenges i forbindelse med ferie, og ved flere dagers fravær. Merk at man må åpne tappekraner for å forsikre seg om at man har stengt hovedkranen, som ikke må forveksles med stoppekranen for brannslange som også finnes under kjøkkenbenken.

Bærum Verk i november 1989 - Styret

SAMEIEVEDTEKTER

for

ELVEHØY BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 1. november 1988,
med endring av 03.04.90, 11.04.91, 02.04.92, 10.12.96, 31.03.98,
21.04.99, 22.04.04, 28.03.06, 20.03.07, 27.03.08, 29.03.09 og 19.04.18

§ 1 Innledning

Eiendommen, gnr. 95 bnr. 167 og 255 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 5. oktober 1987 delt opp i 30 ideelle eiendomsdeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i kjøpekontrakt og skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendoms-andeler 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 e.l. flere bolig- enheter, 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 disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligselskapets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig 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 skje pr. post.

§ 5 Seksjonseiers 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 utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon 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 balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. På takterrasser er det ekstra påkrevet å fjerne snø, og å påse at sluket er åpent.

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 påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover *og* forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

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.

Seksjonseierne til seksjon 20 plikter å overholde avtale fastsatt av sameiermøtet om vedlikeholdsansvar for innsetting av vindu i den enkelte seksjon. Seksjonseierne må for å få tillatelse til innsetting av takvindu påta seg vedlikeholdsansvaret i henhold til Esl. § 20, 2. ledd, 2. pkt.

Alle kostnader forbundet med vindus innsetting skal belastes den/de aktuelle bruksenhet(er), også kostnader i forbindelse med reseksjonering dersom det kreves.

Alle vedikeholdskostnader ved rehabiliteringen skal belastes bruksenheten fra og med ferdigstillelse.

§ 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/Fellesinntekter

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 garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av

felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfondet. Kostnadsbidraget fastsettes 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 samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Uavhengig av ovennevnte fordeles utgifter til renhold og vask av fellesarealer i henhold til avtale likt på hver seksjon. I henhold til avtale betales det videre et månedlig dugnadsgebyr fastsatt av styret innenfor de rammer som er fastsatt av årsmøtet. Gebyret tilbakebetales forholdsmessig ved deltakelse på dugnader. Gebyrets størrelse er det samme for alle seksjoner.

§ 9 Vedlikeholdsfond

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

§ 10 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.

§ 11 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 sameie-møte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 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. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13 Årsmøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf Esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være 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.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>
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 styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14 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 til årsmøtet. 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.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går 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 annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl § 49.

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

§ 15 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og tre styremedlemmer med tre varamedlemmer - ett styremedlem og et varamedlem fra hver oppgang. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styremedlem og varamedlem i hver oppgang utgjør et råd som tar seg av spesifikke anliggender for den enkelte oppgang. Rådene kan ikke fatte beslutninger i saker som angår hele sameiet.

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. Esl. § 60.

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

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/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17 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 nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har prioritet etter 100 % av første kjøpesum for seksjonen og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett.

§ 18 Tvister

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

§ 19 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven **§ 27** annet ledd.

§ 20 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Elvehøy Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Elvehøy Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Elvehøy Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Elvehøy Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Elvehøy Boligsameie

Tid: torsdag 30.04.2026 kl. 09:00
Sted: Digitalt på Min Side

Høringsperiode: (Fra 30. april kl. 09:00 til 03. mai - kl. 21:00)
Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale årsmøte. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperiode: (Fra 05. mai kl. 09:00 til 07. mai kl. 12:00)
Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Cathrine Chank foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Cathrine Chank velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ha Thanh Truong fra ABBL foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: Ha Thanh Truong fra ABBL velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Linda Gram foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen.

Forslag til vedtak: Linda Gram velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2.

Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 50.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Elvehøy Boligsameie. Elvehøy Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Elvehøy Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Chank
Styremedlem, Linda Gram
Styremedlem, Jon-Ivar Oppegaard

Styremedlem, Aleksander Foss
Varamedlem, Gerhard Johan Winge
Varamedlem, Ole Johan Dommerud Tellefsen
Varamedlem, Ghirmay Tekie Mesgun

7.1 Valg av styreleder

Cathrine Chank har 1 år igjen av sin periode. På valg i 2027.

Forslag til vedtak: Cathrine Chank er ikke på valg og tas til orientering

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Fullført sin periode: Linda Gram, Jon-Ivar Oppegaard og Aleksander Foss og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Linda Gram tar gjenvalg, velges for 2 år. På valg 2028.

Jon-Ivar Oppegaard tar gjenvalg, velges for 2 år. På valg 2028.

Aleksander Foss tar gjenvalg, velges for 2 år. På valg 2028.

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år.

Fullført sin periode: Ghirmay Tekie, Ole J Dommerud og Gerhard Winge

Forslag til vedtak: Annette Ellingsen stiller til valg og velges for 1 år. På valg 2027.

Kjell Inge Helland stiller til valg og velges for 1 år. På valg 2027.

Ghirmay Tekie tar gjenvalg, velges for 1 år. På valg 2027.

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

Med vennlig hilsen
Elvehøy Boligsameie
Styret

ELVEHØY BOLIGSAMEIE

Styrets orientering om året 2025/2026..

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Cathrine Chank
Styremedlem: Jon Ivar Oppegaard
Styremedlem: Linda Gram
Styremedlem: Aleksander Foss

Varamedlem: Ole Johan Dommerud
Varamedlem: Ghirmay Tekie
Varamedlem: Gerhard Winge

Etter gjeldende regler er de sittende varamedlemmene valgkomité.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) v/Ole Kvigne. Sameiets revisor er KPMG AS,
v/ Svein Wiig. Vi har fremover en ny forretningsfører i ABBL; Ha Thanh Truong.
Vi ser frem til et godt samarbeid med henne.

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 30 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.95, bruksnr.167 og 255.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i IF Forsikring. Polisenummeret er SP 405721.6.2.

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 det meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader har økt, og vil normalt utgjøre kr. 10.000,- i tråd med fornyet polise med bedre vilkår.

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

4. SALG AV SEKSJON

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret. Ved utleie av seksjon ber vi gjeldende seksjonseier om å melde fra om antall leieboere i seksjonen, samt navn på disse. Dette i tilfelle brann eller andre forhold hvor man har behov for informasjon om hvor mange som befinner seg i bygget.

5. REGNSKAPET FOR 2025 - BUDSJETT 2026

Vedlagt er regnskap for 2025 som viser et underskudd på kr 65.873-, mot et overskudd på 286.427,- for 2024. Dette skyldes i store trekk kommunale avgifter og økning i forsikringspremie.

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. Vi har imidlertid arbeidskapital som ikke står i forhold til vedlikehold og forbedringer som ønskes å gjennomføres de neste årene. Dette er blant annet stor økning av kommunale avgifter som vann og avløp. Det er vedtatt tidligere at fellesutgiftene skal indeksreguleres hvert år, som for 2026 er 3,5%..
Styret har derfor i styremøte 19.3.2026 vedtatt at vi øker fellesutgiftene med 10% fra 1.7.26.
Dette vil bety en økning på 6,5% i forhold til den tidligere vedtatte KPI på 3,5% og vil utgjøre en forskjell på mellom kr 261,- til 387,- basert på størrelsen på den enkelte seksjon.

6. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2025

De årlige inspeksjonene og service på garasjeport er gjennomført.

Dugnader
Vi har gjennomført vår- og høstdugnad. Det ble fjernet ytterligere busker og røtter i skråningen hvor det skal plantes eviggrønne busker. Dette arbeidet pågår, se eget punkt.

Garasje
Vi har børstet garasjen hele garasjen, også hver enkelt parkeringsplass.
Det ble også en hel formiddag hvor vi ryddet dekkboden.
Her ble det fjernet **52 stk dekk** som ikke var merket, og som ble levert til spesialavfall.

Boder og fellesområder
Det ble ryddet i alle boder og fellesboder, og vi fylte en hel container. Dette frigjorde mye plass, og det fremstår ryddig og fint.

Garasjen - overvåking
Vi har i 2025 hatt installert et overvåkingssystem levert av TechZence i garasjeanlegget. Dette er nå avsluttet, men kan gjenopptas ved senere anledning. Det ble ikke rapportert noe avvik av fukt eller bevegelse gjennom denne kontrollen over 1 års tid. Videre kontroll av betong i garasjen, ikke fastsatt.

Malingsarbeid
Det ble også malt gulv i slusene inn fra garasjen.

Taket
Det ble i 2025 også installert de siste 4 inspeksjonslukene på de høyeste pipene. Dette pålegget er nå ferdigstilt.

7. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2026

Malerarbeid
Styret har tatt en gjennomgang av fasaden og pappbodene.
Her er det en del malerarbeid som må utføres i løpet av våren.
Malerarbeidene vil utføres av styremedlemmene og vi vil derfor ikke bruke tid på dette ved dugnadene. Dette gjelder skraping, grunning og maling av pappbodene, lakk av piper osv,

Parken
Det planlegges å fjerne mose av belegningstein som ligger i parken. Gjerdet må også oljes, og blir en oppgave på vårdugnaden 2026.
Det er i tillegg noen deler av gjerdet (mot veien) som trenger å stives opp. Dette blir en egen oppgave som er planlagt sommeren 2026.

Beplantning
I styremøte 19.3.26 ble det besluttet av vi skal ha et eget prosjekt vedr skråningen ved garasjen. Dette fordi det er for tidkrevende ved dugnadene, da andre ting ofte må prioriteres. Det er ønskelig at dette arbeidet ferdigstilles innen 17. mai 2026.
Vi tenker de som ikke kan bidra på dugnadene er de naturlige bidragsyterne.

Annet
Dørene til pappbodene trenger beslag og må justere. Dette er i tillegg til malerarbeidet som styret er ansvarlig for.
Det er også nødvendig med noe arbeid på dørene inn til søppelbodene.

8. VESENTLIG VEDLIKEHOLD DE NESTE 5 ÅRENE

Taket
Det vesentligste forholdet i vedlikeholdsrapporten fra 2022;

«Vedlikeholdsrapporten 2022;
Taket på hus og boder er tekket med betong takstein fra byggeåret. Tak over innkjøring garasje er av blikkplater. Anbefaler en utbedring av knekte takstein/stålplater og fjerne mose på takene. Da det ligger mye mose på takene kan flere takstein være ødelagt/knekt. Årlig taksjekk anbefales. Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av betongtakstein: Kort-30 år, normal-50 år og lang-60 år. Takrenner/nedløp/beslag fra byggeåret i ok stand. Stedvis ligger nedløp under terrasser/plattinger. Anbefaler en rens av alle renner. Flere av renner er fulle av mose/smuss som forhindrer at vannet renner fritt mot nedløp. Nedløp bør spyles. Malingsavflass på piper/luftehatter anbefales overflatebehandles.»

Kommentarer til vedlikeholdsrapporten 2022;
Høsten 2023 ble det utført spyling og vask av hele taket med mosefjerner, samt rens av takrenner. Det ble i tillegg lagt impregnering på tak. Dette i henhold til vedlikeholdsrapporten 2022; se over.,

Annet
Ny drenering rundt bygget, ikke fastsatt.

9. DIVERSE

Oppgangene
Det er viktig at styret får beskjed om lys som er gått, callingproblemer, mangel på sekker til plast- og pappavfall, og andre feil/mangler.
Gi beskjed hvis du ønsker å bidra med å være fast gangansvarlig.

Ressurs-bank
Vi har også det siste året arbeidet med en mulig "Ressurs bank" i sameiet. Når man bor i et sameie kan det være avgjørende at alle bidrar med sitt, det være seg deltagelse på dugnad eller det å holde orden i fellesområdene.
Tanken er at vi som lever og bor her kan bidra med kunnskap og innsats. Alt vi ikke klarer selv må vi betale for. Alle har noe de er "gode" på; maling, snekring osv eller erfaring med trefelling eller rørleggerarbeid eller elektriker som kan montere lamper som et eksempel. Meld fra til styret eller Linda Gram hvis du ønsker å bidra, da dette gagner oss alle.

Simeon Aldren
Simeon Aldren er IT-sjef i tillegg til HMS-ressurs. Dette betyr at han har ansvaret for oppdatering av nettsiden og mailadresser etc. I tillegg har han ansvar for innkjøp av lysrør etc. Når det gjelder utlevert HMS-plan, minner vi om at man må returnere «egenmelding» for sin seksjon.

30. april 2026
Bærums Verk
Styret i Elvehøy Boligsameie

Resultatregnskap Elvehøy Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 726 386	1 682 214	1 726 400	1 856 394
Annen driftsinntekt	2	98 905	138 281	88 000	93 000
Sum inntekter		1 825 291	1 820 495	1 814 400	1 949 394
Kostnader					
Lønnskostnad	3	57 663	51 345	56 500	57 050
Kostnad lokaler	4	917 774	584 725	695 000	835 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	7 557	2 822	5 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	6	179 750	116 370	150 000	175 000
Annen driftskostnad	7	441 074	474 118	510 500	513 620
Sum kostnader		1 603 817	1 229 381	1 417 000	1 587 670
Resultat før finansielle poster		221 474	591 114	397 400	361 724
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	3 610	2 931	3 000	0
Finanskostnad	9	290 957	307 618	290 000	270 821
Sum finansielle poster		-287 347	-304 687	-287 000	-270 821
Årsresultat		-65 873	286 427	110 400	90 903

Balanse Elvehøy Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		14 114	10 723
Andre fordringer	10	51 755	0
Sum fordringer		65 869	10 723
Bankinnskudd, kasse o.l	11	473 331	706 516
Sum omløpsmidler		539 200	717 239
Sum eiendeler		539 500	717 539

Balanse Elvehøy Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-3 679 513	-3 613 640
Sum egenkapital		-3 679 513	-3 613 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	4 042 809	4 160 908
Sum langsiktig gjeld		4 042 809	4 160 908
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 617	101 342
Forskudd innbetalinger		37 807	36 049
Annen kortsiktig gjeld	15	23 780	32 881
Sum kortsiktig gjeld		176 204	170 272
Sum gjeld		4 219 013	4 331 180
Sum egenkapital og gjeld		539 500	717 539

Elvehøy Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Cathrine Chank Styreleder	Jon-Ivar Oppegaard Styremedlem	Aleksander Foss Styremedlem

Linda Gram
Styremedlem

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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 139 454	1 095 246	1 139 400	1 269 434
Tv/internett	174 960	174 960	175 000	174 960
Avdrag ordinære lån	119 028	110 040	119 000	119 000
Renter ordinære lån	292 944	301 968	293 000	293 000
Sum	**1 726 386**	**1 682 214**	**1 726 400**	**1 856 394**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	17 485	58 361	10 000	15 000
Bidrag til dugnad	15 900	14 400	13 000	13 000
Trappevask	65 520	65 520	65 000	65 000
Sum	**98 905**	**138 281**	**88 000**	**93 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	47 005	45 000	50 000	50 000
Andre honorarer	3 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	7 051	6 345	6 500	7 050
Gaver / representasjon	607	0	0	0
Sum	**57 663**	**51 345**	**56 500**	**57 050**

Boligsameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	651 242	365 261	400 000	600 000
Vaktmestertjenester	0	2 168	0	0
Lys, varme, energi	105 081	78 097	80 000	110 000
Renhold	98 164	91 051	95 000	95 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	35 012	34 276	100 000	10 000
Sommer- og vinterkostnader	28 275	13 872	20 000	20 000
Sum	**917 774**	**584 725**	**695 000**	**835 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	7 392	2 822	5 000	7 000
IT-tjenester	165	0	0	0
Sum	**7 557**	**2 822**	**5 000**	**7 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	127 344	46 952	150 000	175 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	39 409	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 997	20 581	0	0
Forsikringsskadesaker	0	48 837	0	0
Sum	**179 750**	**116 370**	**150 000**	**175 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	91 436	87 692	93 000	95 000
Honorar for teknisk rådgivning	2 500	0	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	16 344	0	0	0
Kontorrekvisita	1 404	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	9 500	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 280	2 188	2 500	2 500
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	166 170	173 640	175 000	194 100
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	218	0	0
Kontingenter	2 420	0	2 500	2 500
Gave, blomster	950	2 813	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	146 460	178 837	220 000	207 020
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 264	3 078	5 000	3 000
Bank og kortgebyrer	3 062	2 700	2 000	3 000
Andre gebyrer	888	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	5 397	12 952	10 000	6 000
Sum	**441 074**	**474 118**	**510 500**	**513 620**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	948	262	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2 197	0	0	0
Renter plasseringskonto	466	2 669	3 000	0
Sum	**3 610**	**2 931**	**3 000**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	290 957	307 618	290 000	270 821
Sum	**290 957**	**307 618**	**290 000**	**270 821**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	51 755	0
Sum	**51 755**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	415 932	651 315
Sparekonto Boligbanken	57 398	55 201
Sum	**473 331**	**706 516**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-3 613 640	-3 900 068
Fra årets resultat	-65 873	286 427
Sum annen egenkapital	-3 679 513	-3 613 640
Sum egenkapital	-3 679 513	-3 613 640

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	4 042 809	4 160 908
Sum	**4 042 809**	**4 160 908**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94907066503**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.80 %
Beregnet innfridd:	01.11.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 399 935
Lånesaldo 01.01:	4 160 908
Avdrag i perioden:	118 099
Lånesaldo 31.12:	**4 042 809**
Saldo 5 år frem i tid:	3 282 838

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066503	4	162 168	648 672
	4	158 930	635 720
	2	152 452	304 904
	1	151 733	151 733
	3	150 054	450 162
	4	133 501	534 004
	1	129 303	129 303
	2	119 107	238 214
	2	111 191	222 382
	2	107 472	214 944
	5	102 555	512 775

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	23 349	28 603
Utleggskonto	431	4 278
Sum	**23 780**	**32 881**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	546 968	369 905
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-65 873	286 427
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-118 099	-109 365
Årets endring disponible midler	-183 972	177 062
Disponible midler UB	362 996	546 968

Resultat og balanse med noter for Elvehøy Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvehøy Boligsameie

Styreleder	Cathrine Chank (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Jon-Ivar Oppegaard (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Aleksander Foss (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Linda Gram (sign.)	20.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Elvehøy Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvehøy Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: EWAFO-GQ490-137MJ-V9J0U-UALUE-WWHTB

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EWAFO-GQ490-137MJ-V9J0U-UALUE-WWHTB

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-21 10:44:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EWAFO-GQ490-137MJ-V9J0U-UALUE-WWHTB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvehøy Boligsameie torsdag 30.04.2026 kl. 09:00 - Digitalt på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Cathrine Chank foreslås som møteleder.

Vedtak:

Styreleder Cathrine Chank ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Ha Thanh Truong fra ABBL foreslås som protokollfører.

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ha Thanh Truong ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 4 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 4 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Linda Gram foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen.

Vedtak:

Linda Gram velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 50.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org nr 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org nr 935 416 779) som ny revisor for Elvehøy Boligsameie. Elvehøy Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Elvehøy Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Cathrine Chank har 1 år igjen av sin periode. På valg i 2027.

Vedtak:
Cathrine Chank er ikke på valg og tas til orientering

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Fullført sin periode: Linda Gram, Jon-Ivar Oppegaard og Aleksander Foss og tar gjenvalg

Vedtak:
Linda Gram tar gjenvalg, velges for 2 år. På valg 2028.

Jon-Ivar Oppegaard tar gjenvalg, velges for 2 år. På valg 2028.

Aleksander Foss tar gjenvalg, velges for 2 år. På valg 2028.

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år.

Fullført sin periode: Ghirmay Tekie, Ole J Dommerud og Gerhard Winge

Vedtak:
Annette Ellingsen stiller til valg og velges for 1 år. På valg 2027.

Kjell Inge Helland stiller til valg og velges for 1 år. På valg 2027.

Ghirmay Tekie tar gjenvalg, velges for 1 år. På valg 2027.

Protokoll for Elvehøy Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Chank (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Linda Gram (sign.)	08.05.2026

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

Utskriftsdato: 19.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Sleiverudlia 7, 1354 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 744 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8914/1981009.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 744 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** SR-1

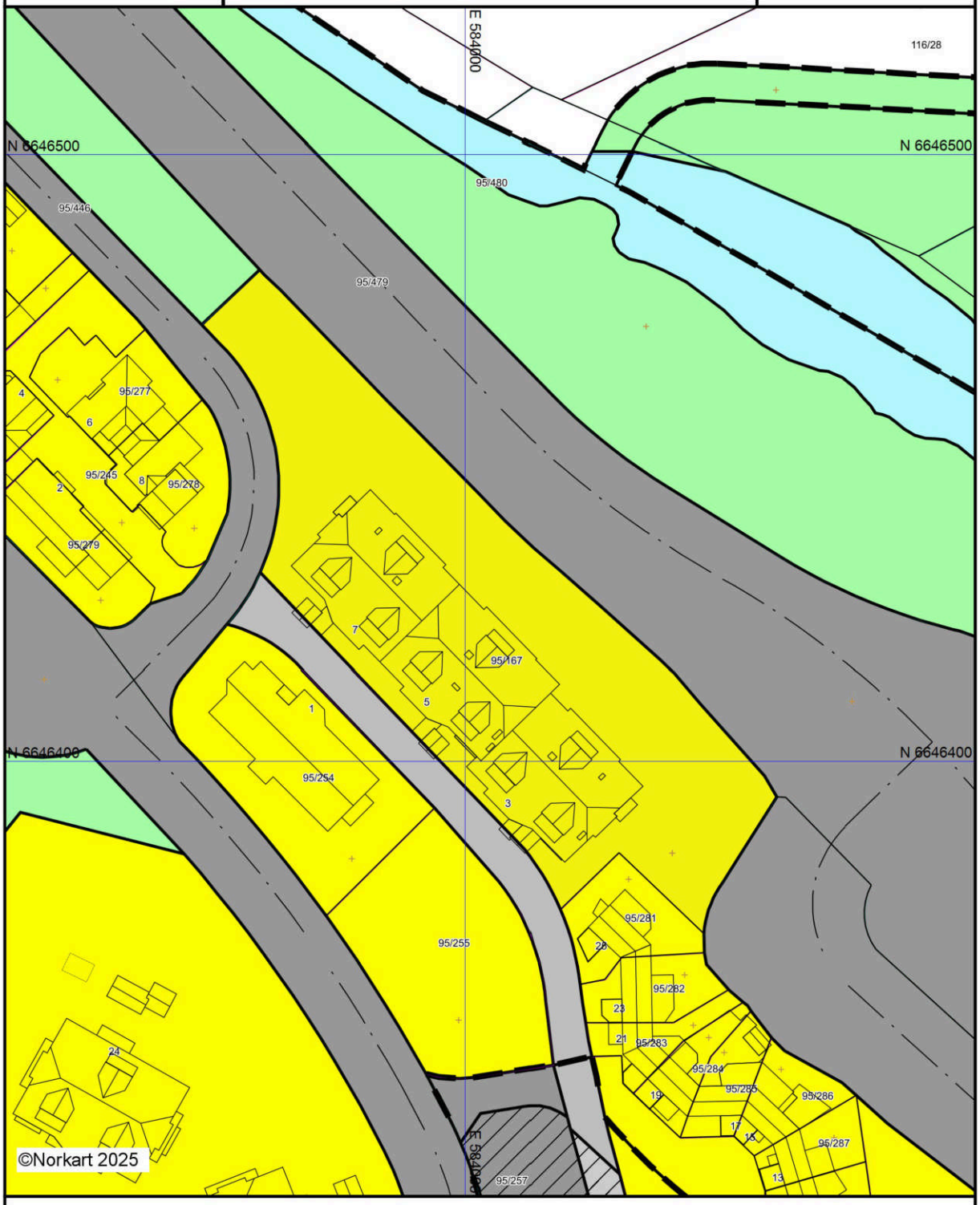
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 95/167/0/26
Adresse: Sleiverudlia 7
Dato: 19.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

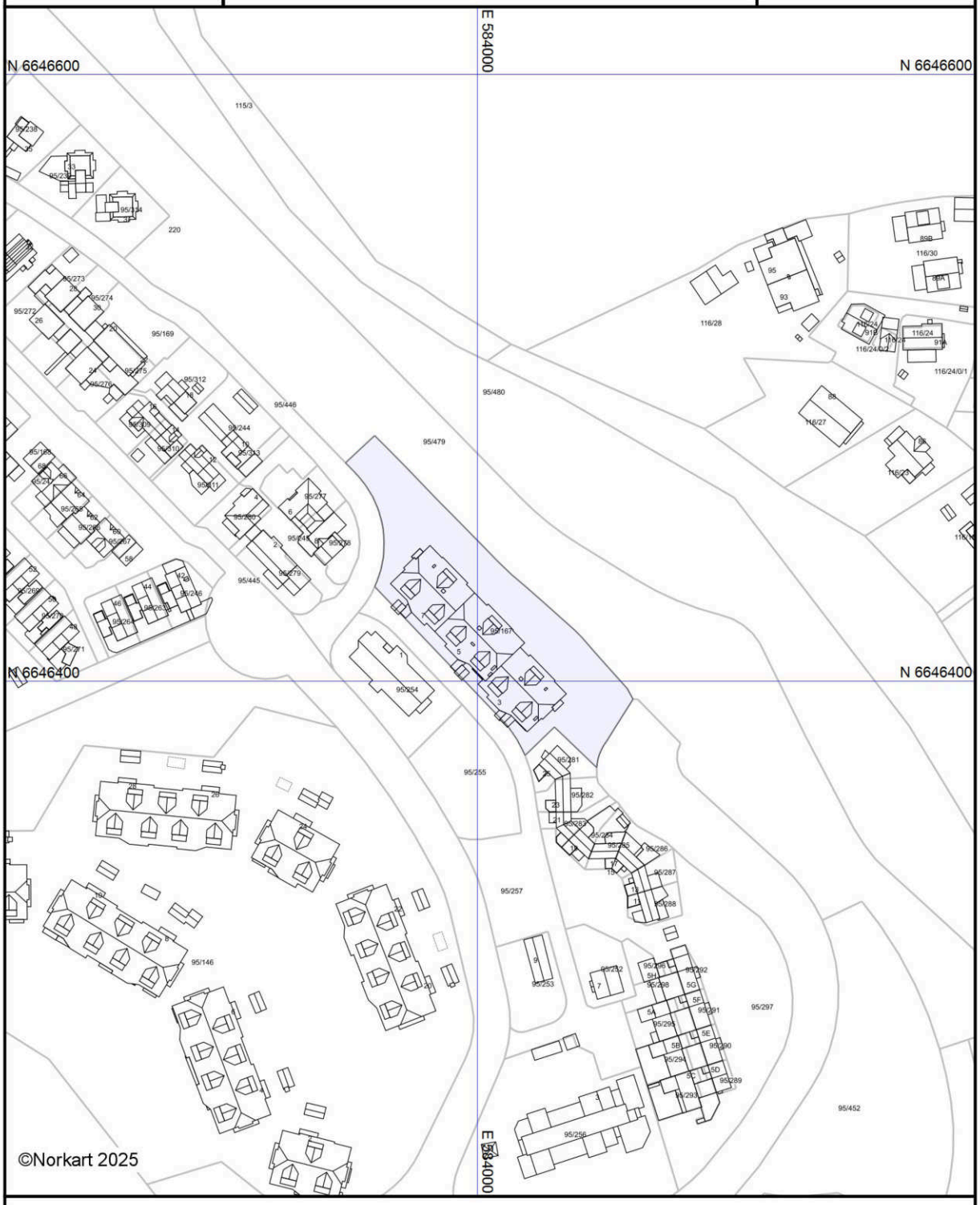
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 95/167/0/26
Adresse: Sleiverudlia 7
Utskriftsdato: 19.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

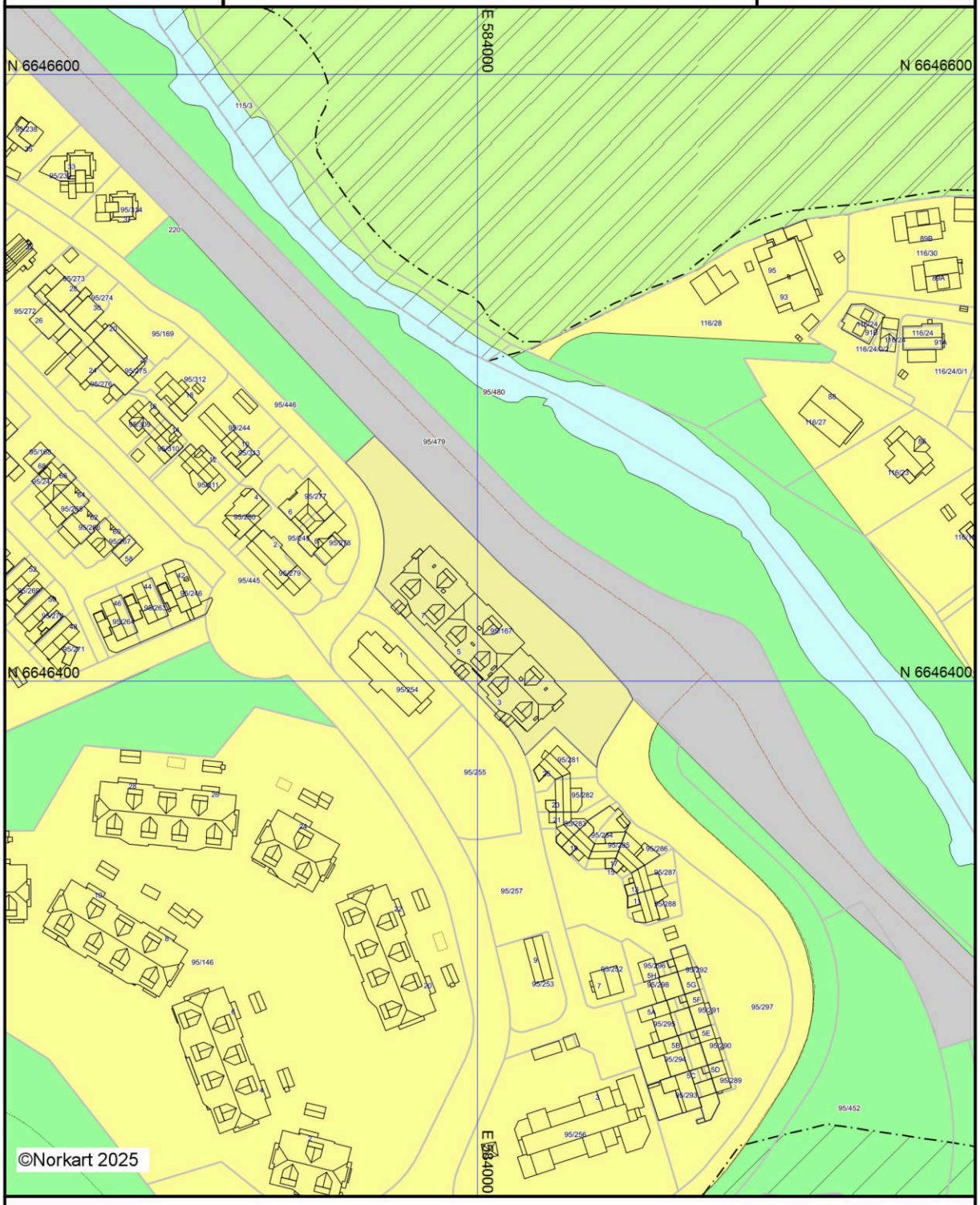
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/167/0/26
Adresse: Sleiverudlia 7
Utskriftsdato: 19.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - nåværende

Kollektivtrase - nåværende

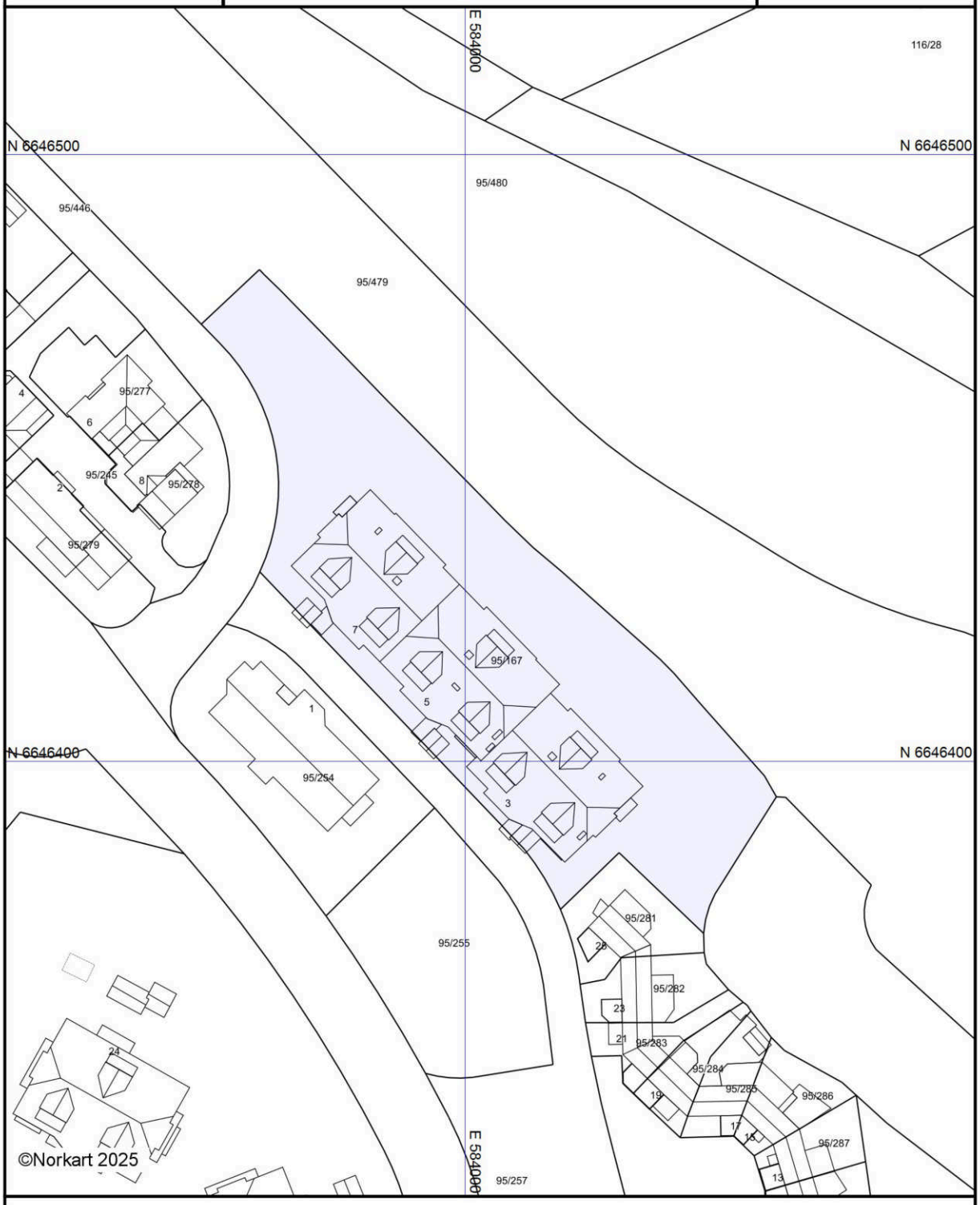
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 95/167/0/26
Adresse: Sleiverudlia 7
Utskriftsdato: 19.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

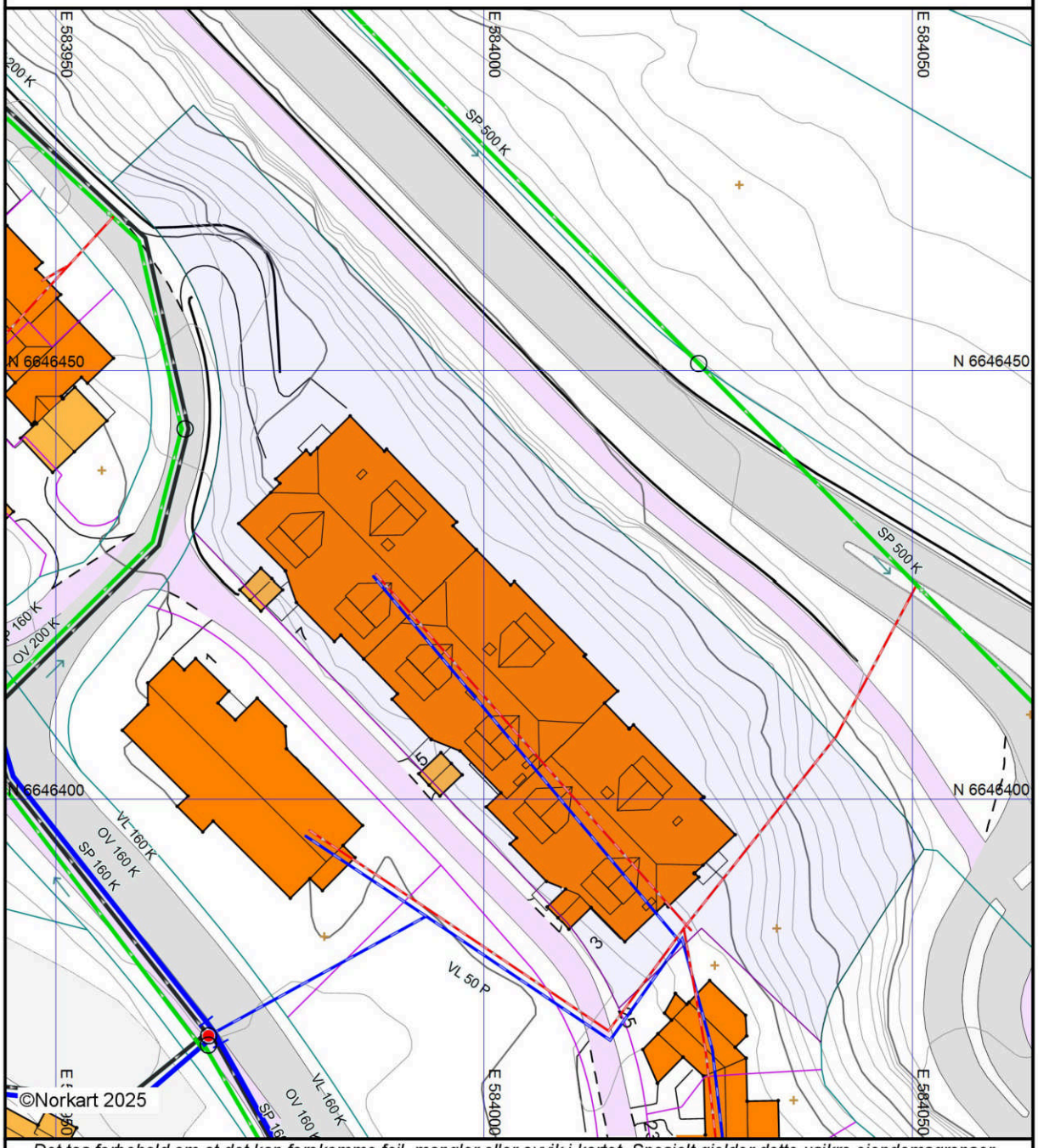
Eiendom: 95/167/0/26
Adresse: Sleiverudlia 7
Dato: 19.02.2025
Målestokk: 1:750

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

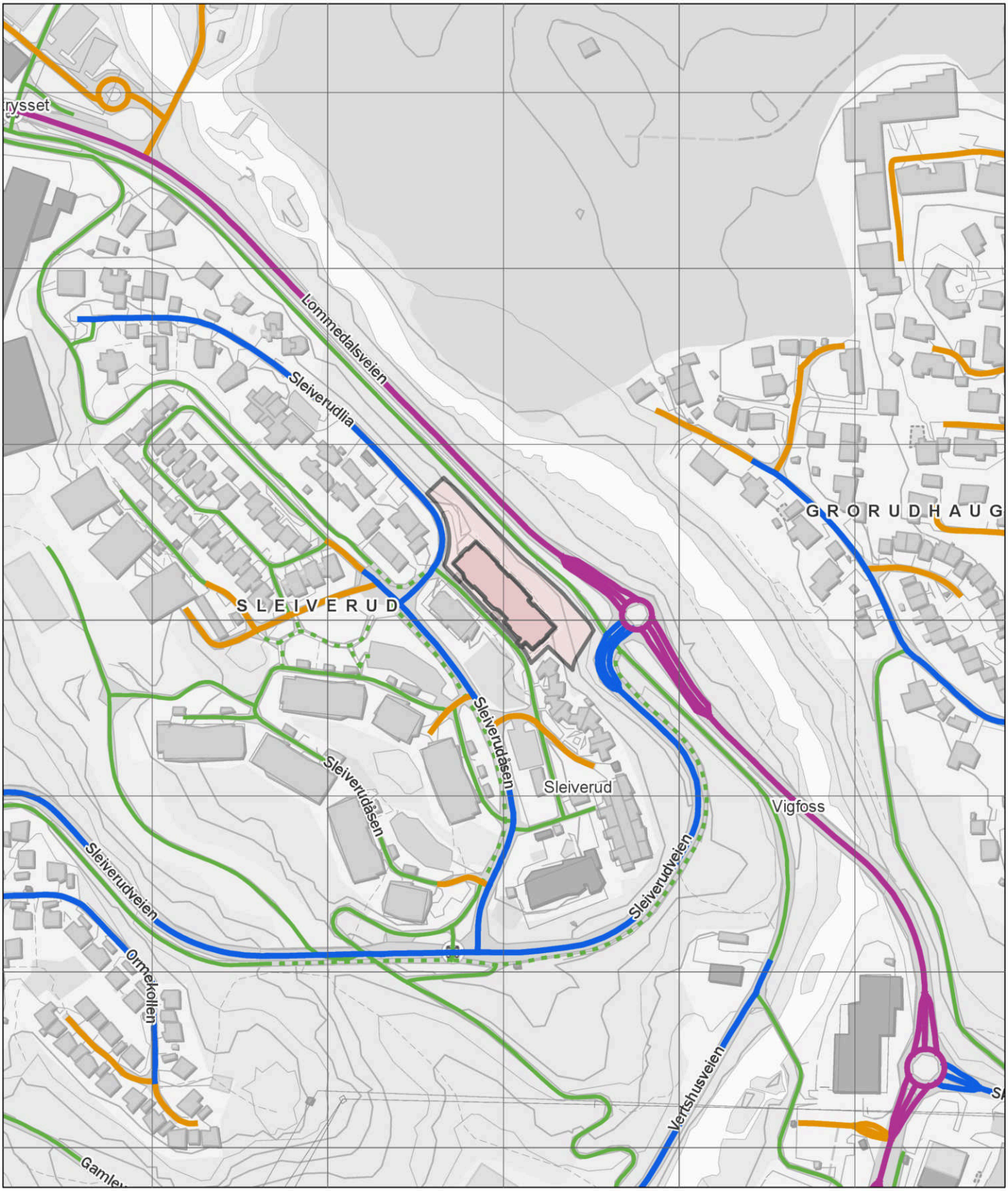
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 95/167/0/26

Adresse: Sleiverudlia 7, 1354 BÆRUMS VERK

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19/02/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**95**	Bnr:	**167**	Fnr:		Snr:	**26**
Adresse:	**Sleiverudlia 7, 1354 BÆRUMS VERK**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
86/934	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
87/1488	3 boder	☐	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:

030108000908K0424892

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO 1

J.E. Evensen, Ragnar Evensen
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO 1

Jnr.
934-86 II. PB/ÅH
Bilag 68

Dato
22.9.1988

BLOKK PÅ GNR. 95 BNR. 167
BYGGEPLASSADRESSE: SLEIVERUDLIA 3
EIER: RAGNAR EVENSEN A/S

Vi viser til brev av 26.8.88 fra Ragnar Evensen A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 7.9.88 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

2. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskrift kap. 44.

3. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, jfr. byggeforskrift kap. 44:33 og 44:34.

4. Det må støpes bunn i røykpipe i høyde med feiedør, jfr. byggeforskrift kap. 49.126.

5. Betingelser som satt av brannvesenet i skriv datert 9.9.88.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 31.12.88.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen
P. Bekkevold
Per Bekkevold
e.f.

030108000598K0424894

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO 1

J.E. Evensen, Ragnar Evensen
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO 1

Jnr.
934-86 II. PB/ÅH
Dilag 68

Dato
22.9.1988

BLOKK PÅ GNR. 95 BNR. 167
BYGGEPLASSADRESSE: SLEIVERUDLIA 5
EIER: RAGNAR EVENSEN A/S

Vi viser til brev av 26.8.88 fra Ragnar Evensen A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 20.9.88 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

2. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskrift kap. 44.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 31.12.88.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen
P. Bekkevold
Per Bekkevold
e.f.

03D1080009BK0424836

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO 1

J.E. Evensen, Ragnar Evensen
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO 1

Jnr.
934-86 II, PB/ÅH
oilag 68

Dato
17.10.1988

BLOKK PÅ GNR. 95 BNR. 167
BYGGEPLASSADRESSE: SLEIVERUDLIA 3-5-7
EIER: RAGNAR EVENSEN A/S

Vi viser til brev av 26.8.88 fra Ragnar Evensen A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 11.10.88 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

2. Det må anbringes nødvendig antall røykvarslere i bygningen, jfr. byggeforskrift kap. 31:4.

3. Dørpumper på branndørene i slusen til garasjen.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 31.12.88.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen
Per Bekkevold
Per Bekkevold
e.f.

Sleiverudlia 7

Nabolaget Skarva/Sleiverud - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gullhaug skole (1-7 kl.) 208 elever, 11 klasser	12 min 1 km	
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km	
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl.... 451 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 5.4 km	
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	11 min 5.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sleiverudåsen Linje 150, 150E	3 min 0.3 km	
Kolsås Linje 3	8 min 4.8 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 9.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 24.5 km	
Oslo Gardermoen	59 min	

BARNEHAGER

Sleiverud barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km	
Grindaberget barnehage (1-6 år) 59 barn	11 min 0.9 km	
Skarva barnehage (1-6 år) 17 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bærums Verk	10 min
Meny Bærums Verk	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Handelsstedet Bærums Verk	12 min
Vitusapotek Bærums Verk	10 min
Vinmonopolet Bærums Verk	11 min

SPORT

Mølladammen skole	7 min
Ormekollen balløkke	8 min
Feel24 Bærums Verk	8 min
Spenst Lommedalen	22 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sleiverudlia 7, 1354 Bærums Verk
Gnr. 95, Bnr. 167, Snr. 28, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260229

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
