PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SLEIVERUDÅSEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

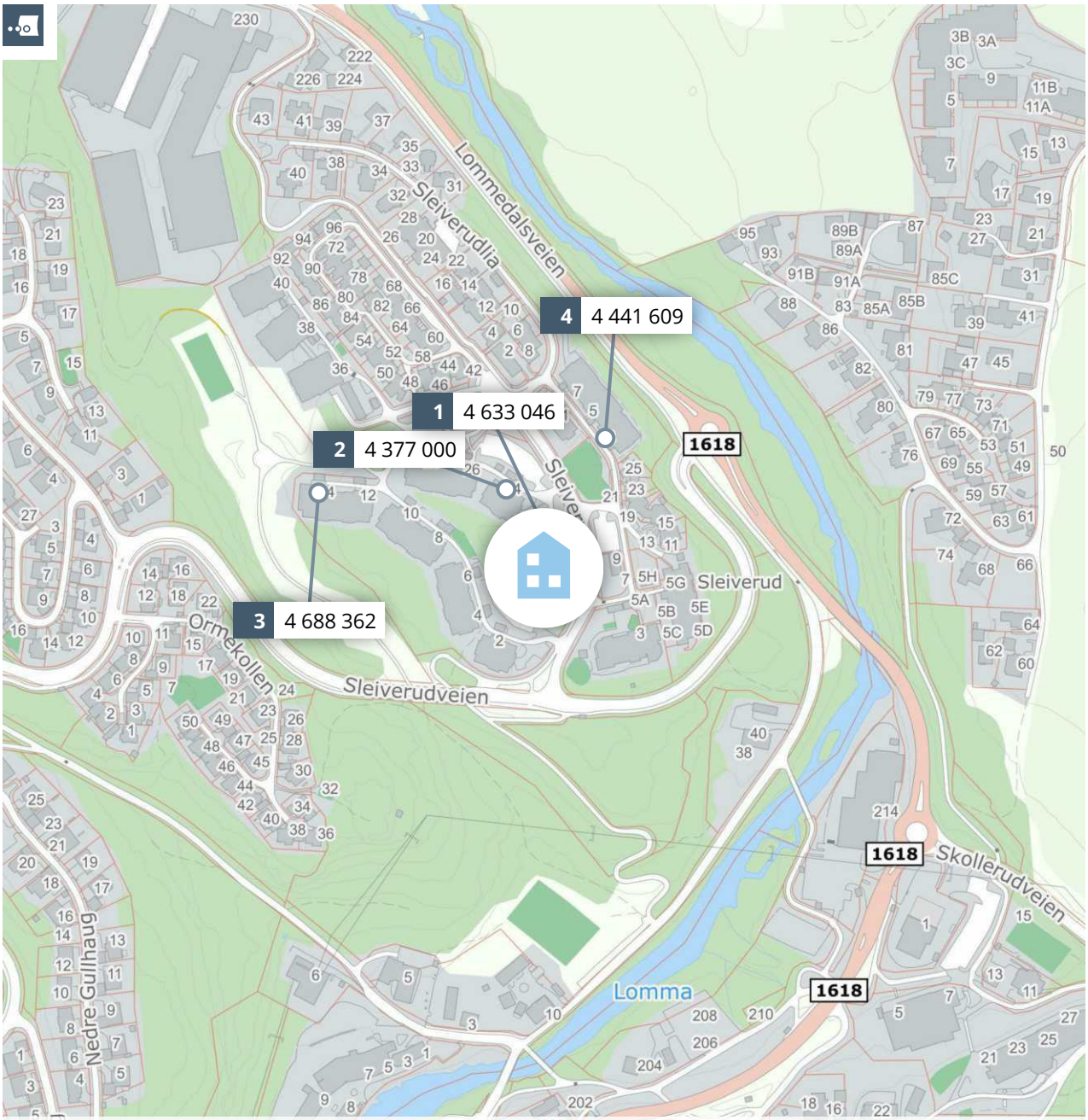
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SLEIVERUDÅSEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian F. Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sleiverudåsen 14, 1354 BÆRUMS VERK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 95 BNR 146 FNR 0 SNR 73 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Bærums verk 23

Verdivurdert til

4 790 000

195 264	4 985 264	63 974
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	5 349
Formue	43 599
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sleiverudåsen 22 78 m² 1988 3. etg 2 sov				21.10.2025	4 500 000	**4 450 000**	183 046	4 633 046	**59 398**
2	Sleiverudåsen 24 78 m² 1987 1. etg 2 sov				03.06.2024	3 980 000	**4 250 000**	127 000	4 377 000	**56 115**
3	Sleiverudåsen 14 78 m² 1987 3. etg 2 sov				19.02.2024	4 790 000	**4 650 000**	38 362	4 688 362	**60 107**
4	Sleiverudlia 3 79 m² 1988 1. etg 2 sov				28.11.2023	4 490 000	**4 300 000**	141 609	4 441 609	**56 223**

Innbydende selveierleilighet med skjermet beliggenhet, overbygget balkong og garasjeplass

Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket på Sleiverudåsen på Bærums Verk, med fritt utsyn mot grønne omgivelser. Området er etablert og familievennlig, med nærhet til skoler, barnehager og flotte turmuligheter i marka. Det er gangavstand til handelsstedet Bærums Verk med dagligvarebutikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Bussholdeplass ligger få minutters gange unna, med forbindelser mot Oslo.

Romslig og innbydende selveierleilighet i 3. etasje med 78 m² BRA-i. Boligen har en praktisk planløsning med romslig stue og spiseplass, kjøkken med steinbenkeplate og integrerte hvitevarer samt et lunt hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe. Badet har både badekar og separat dusj, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 6 m². Leiligheten ble ifølge selger renovert i 2014/2015, med flere senere overflateoppgraderinger. Vinduer og balkongdør er oppgitt fra 2024, og varmtvannsberederen ble skiftet i 2026. Fast garasjeplass og kjellerbod på ca. 5 m² medfølger.

Leiligheten består av: Entré, stue, balkong, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
I tillegg disponerer leiligheten egene garasjeplass.

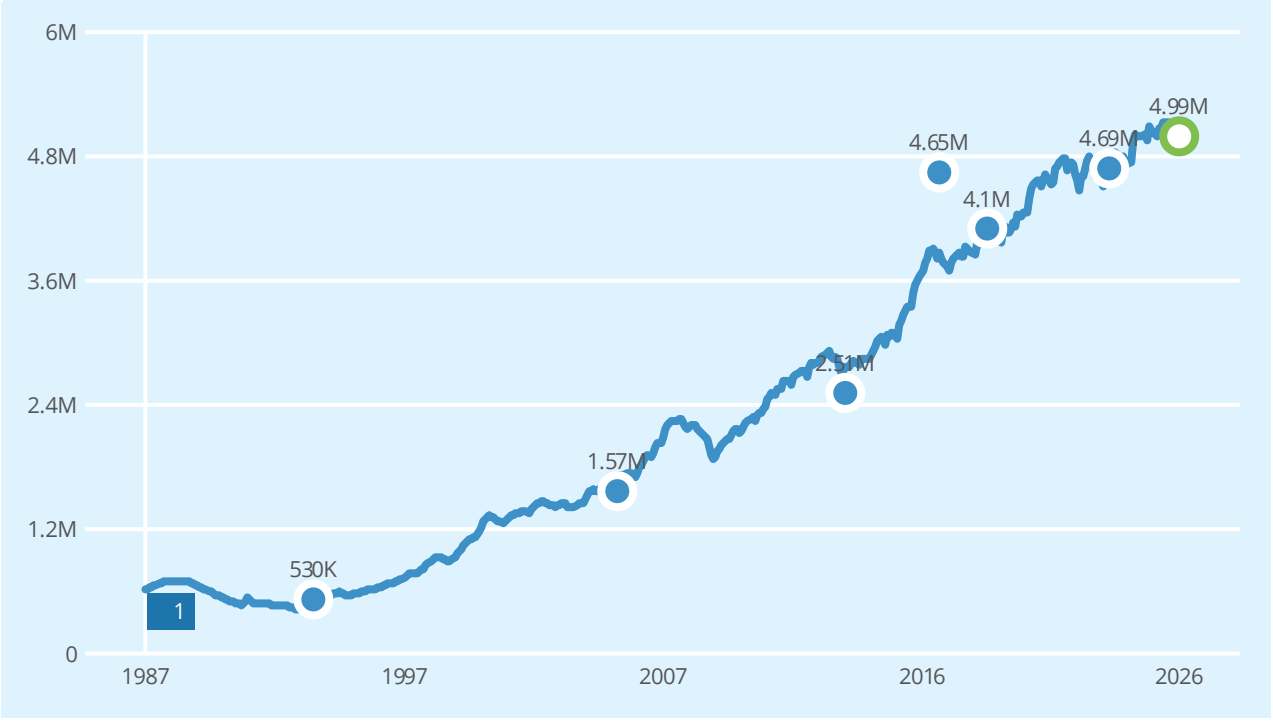
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.2023	19.02.2024	18.03.2024	4 790 000	4 650 000	38 362	4 688 362	
26.04.2019	05.06.2019	16.09.2019	4 100 000	4 100 000	0	4 100 000	
25.05.2018	10.10.2018	14.11.2018	4 200 000	425 000	0	425 000	2
07.08.2017	16.08.2017	18.09.2017	3 900 000	4 650 000	0	4 650 000	
18.08.2013	27.01.2014	06.03.2014	2 500 000	2 510 000	0	2 510 000	
11.04.2005	25.04.2005	08.07.2005	1 630 000	1 550 000	15 153	1 565 153	
11.08.1993		11.08.1993	-	530 000	-	530 000	

+1 omsetninger

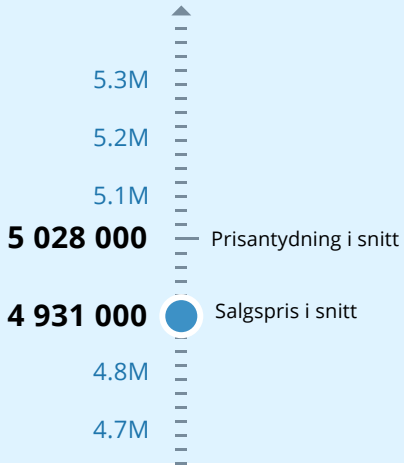
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Bærums verk 23 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Bærums verk 23 grunnkrets siste 12 mnd

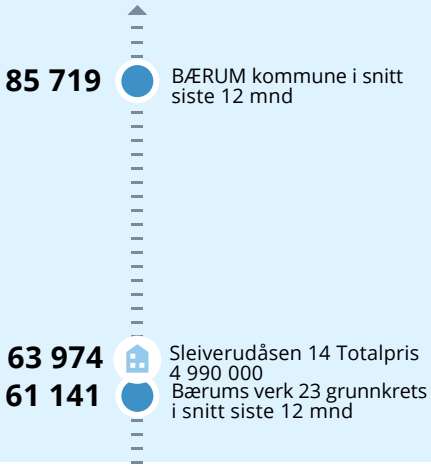
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Sleiverudåsen 14, 1354 BÆRUMS VERK BÆRUM kommune

gnr. 95, bnr. 146, snr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1818 **Referansenummer:** NO1363

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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

Bygningen ble bygget i 1987. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Selveierleilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

En nordvendt overbygget balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6 m², det er lagt fliser på gulvet. Rekkverk av trekonstruksjoner med spiler. Rekkverkshøyden ble mål til: 0,98 m.

Boligblokk bygget i 1987. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sprerrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong, nedsenket himling med downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til 2,37 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og mosaikk i dusjsonen, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, innmurt badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

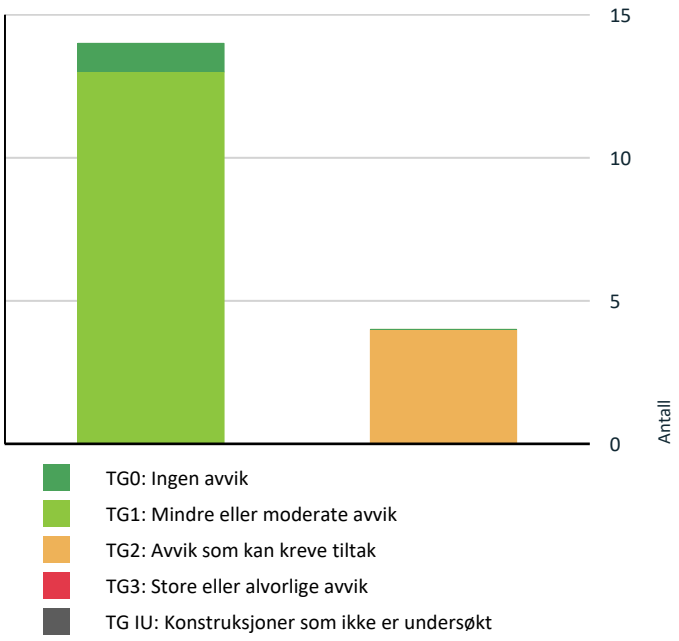
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Gå til side

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1987

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2024.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2024.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En nordvendt overbygget balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6 m², det er lagt fliser på gulvet. Rekkverk av trekonstruksjoner med spiler. Rekkverkshøyden ble mål til: 0,98 m.

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1987. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sprerrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med malt betong, nedsenket himling med downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble

målt til 2,37 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører med glassfelt.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og gang.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og mosaikk i dusjsonen, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, innmurt badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og mosaikk i dusjsonen, elektrisk gulvvarme og fall mot sluk på 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

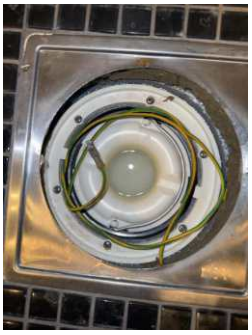
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, innmurt badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

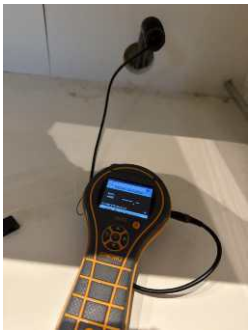
Elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom mot dusjhjørne, med måleresultat 6 %.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad. Tilluft via lufteluker.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert i garderobeskap.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

⚠ 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1987.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

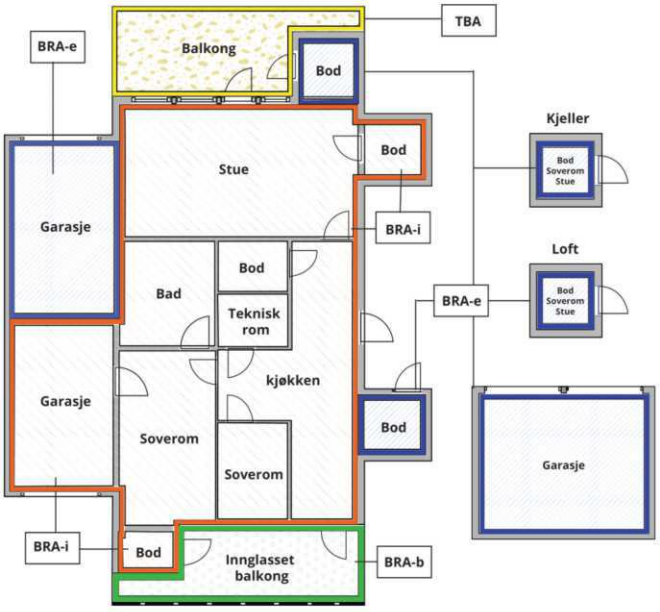
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	78			78	6
Kjeller		5		5	
SUM	**78**	**5**			**6**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,6 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Nikoline Opsahl Vang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	95	146		73	21259.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sleiverudåsen 14, 1354 BÆRUMS VERK

Hjemmelshaver
Nikoline Opsahl Vang

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE	78 / 13624	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	976617347

Felles formue
Kr. 43 599 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 180 782 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90885758			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. 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. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260302
Addresse	Sleiverudåsen 14		
Postnr.	1354	Sted	BÆRUMS VERK
Selgers navn	Nikoline Opsahl Vang		

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?

Mars 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring (en del av felleskostnader)

Polise/avtalenr.:

90885758

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:

Våtrom ble totalrenovert i 2015.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt toalett ble installert i 2025. Ny benkeplate på baderomsinnredning montert i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Exact Rørleggerservice AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt nytt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke.

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:

Nye elektriske varmekabler installert i forbindelse med renovering av bad i 2015. Utført av Elektro High-Logic.

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:

I boligmappe som følger med eiendommen finner du samsvarserklæring fra elektriker, sluttkontroll og bilder av installasjon blant annet.

Initialer selger:
N O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Det ble utført arbeid på vannrør i forbindelse med oppgradering av kjøkken (2014) og bad (2015). Vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen, ifølge tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent. Arbeidet ble utført av tidligere eier. Firma er ikke opplyst, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførende håndverker.

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

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:

Vinduer og balkongdør er nye, skiftet i starten av 2024. Arbeidet ble utført i regi av sameiet som en del av et større utskiftningsprosjekt. 1-års befaring i januar 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Palmgren AS

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:

Nye automatsikringer.Elektro High-Logic i 2014: Ny el installasjon i kjøkken, stue og gang. Nye varmekabler på bad, kjøkken og gang.Guriby i 2022: Fastkoblet V.V med bryter og byttet alle stikkontakter.Guriby i 2023: Installert nye spotter på bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektro High-Logic, Guriby og Boligelektrikeren

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

Av hvem?:

Elvia AS. Kontroll av elektrisk anlegg utført av Rejlers Elsikkerhet AS den 10.12.2021. Saksnr. 5229787.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik som vi har kjennskap til.

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

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

Hva er verdiene?:

Sameiet har foretatt målinger, senest i 2021. Kjenner ikke til verdiene.

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

Beskrivelse:

Sameiet vedlikeholder fasadene. For denne leiligheten ble det innkrevd 22.000 kr i ekstraordinær betaling, fordelt på to fakturaer. Siste betales i august. Prosjektet ble dyrere enn antatt, så en mindre økning i fellesgjelden kan komme i 2027.

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

Beskrivelse:

Sett 2-3 skjeggkre/sølvkre på badet.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 03.08.2026

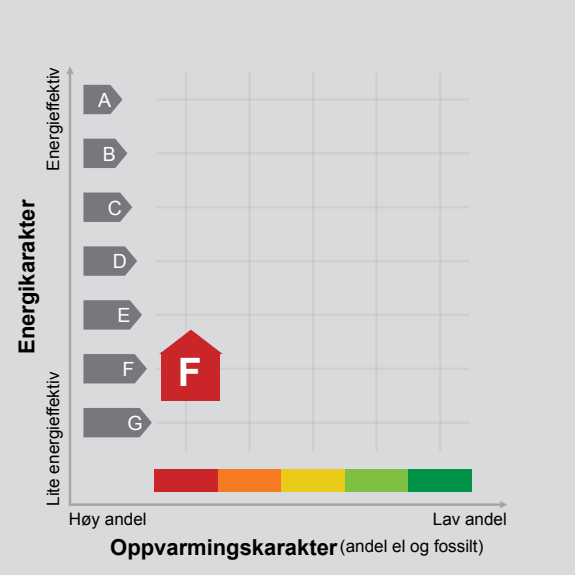
Signert av *Nikoline Opsahl Vang*

Initialer selger:
N O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1354
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6680178
Merkenummer	Energiattest-2025-230332
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sleiverudåsen 14	6680178	H0101	67	0	
Sleiverudåsen 12	6680178	H0202	57	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1986

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	78 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	78 m²
Totalt BRA	78 m²
Oppvarmet luftvolum	187 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	26.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	119,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	188,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 829 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	215,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 768 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	215,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 829 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 829 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 829 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	73
Adresse	Sleiverudåsen 14, 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 259 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8914/1981009.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 256 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** SB-1

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 95/146/0/73
Adresse: Sleiverudåsen 14
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



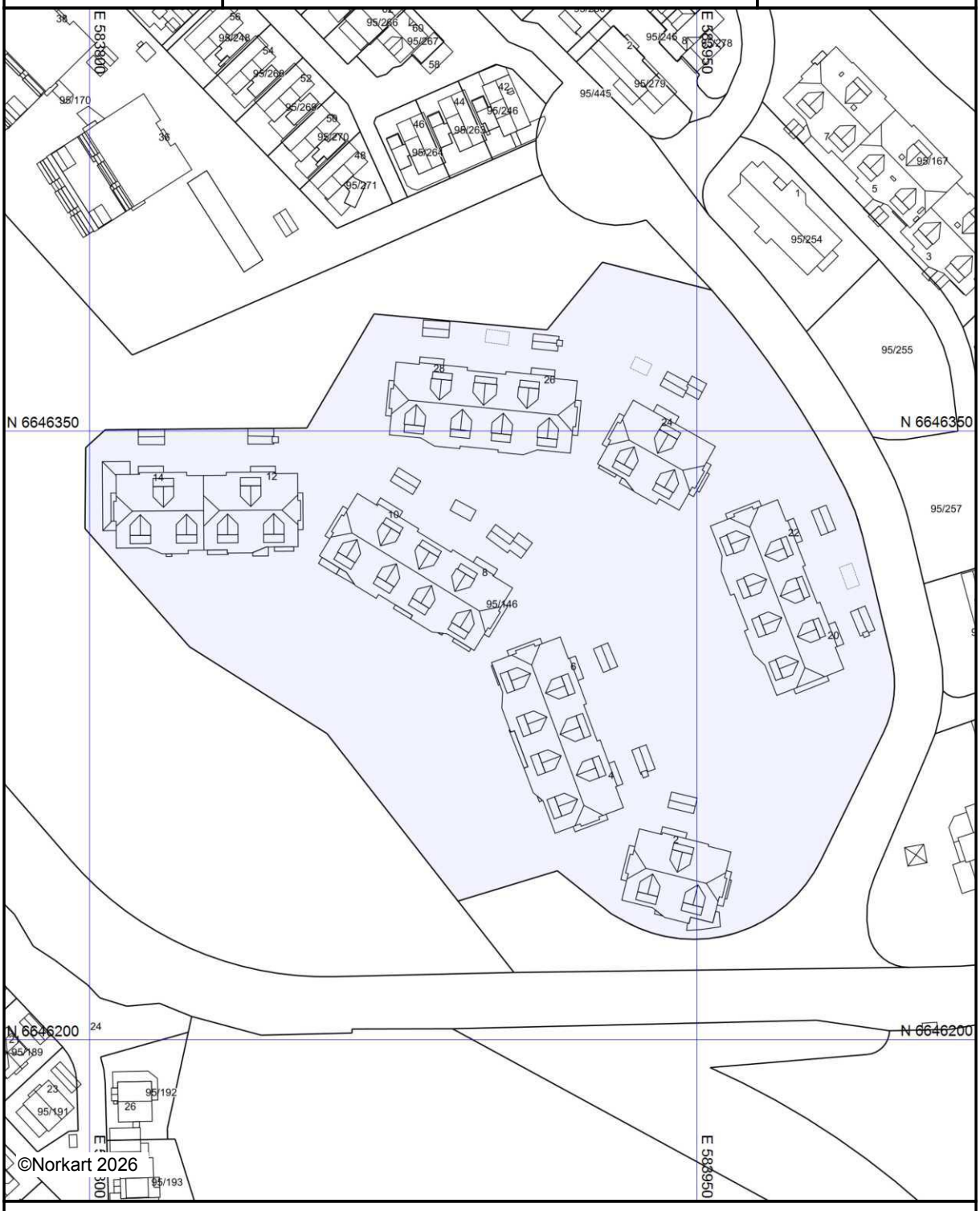
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 95/146/0/73
Adresse: Sleiverudåsen 14
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 146, Seksjonsnr 73	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Sleiverudåsen 14, gatenr 2380	**Grunnkrets:**	2123	Bærums verk 23
(fra bruksenhet)	1354 Bærums Verk	**Valgkrets:**	16	Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.08.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	78/13 624
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	21 259,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
249024	Bergkunst	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	11.04.2019		
Oppdatert:	02.07.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	12.02.2026	Etablert/Endret	3201/95/146	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2026	Etablert/Endret	3201/95/146/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3201/95/146/0/64	0,0

Etablert/Endret	3201/95/146/0/65	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/66	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/67	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/68	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/69	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/70	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/71	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/72	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/73	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/74	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/75	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/76	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/77	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/78	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/79	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/80	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/81	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/82	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/83	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/84	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/85	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/86	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/87	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/88	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/89	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/90	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/91	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/92	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/93	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/94	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/95	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/96	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/97	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/98	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/99	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/100	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/101	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/102	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/103	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/104	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/105	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/106	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/107	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/108	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/109	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/110	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/111	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/112	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/113	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/114	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/115	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/116	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/117	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/118	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/119	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/120	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/121	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/122	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/123	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/124	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/125	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/126	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/127	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/128	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/129	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/130	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/131	0,0
Etablert/Endret	3201/95/146/0/132	0,0

			Etablert/Endret	3201/95/146/0/133	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/95/146	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/95/146/0/1	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/2	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/3	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/4	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/5	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/6	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/7	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/8	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/9	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/10	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/11	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/12	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/13	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/14	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/15	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/16	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/17	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/18	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/19	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/20	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/21	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/22	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/23	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/24	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/25	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/26	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/27	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/28	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/29	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/30	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/31	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/32	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/33	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/34	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/35	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/36	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/37	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/38	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/39	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/40	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/41	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/42	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/43	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/44	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/45	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/46	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/47	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/48	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/49	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/50	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/51	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/52	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/53	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/54	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/55	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/56	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/57	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/58	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/59	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/60	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/61	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/62	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/63	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/64	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/65	0,0

			Mottaker	3201/95/146/0/66	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/67	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/68	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/69	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/70	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/71	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/72	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/73	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/74	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/75	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/76	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/77	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/78	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/79	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/80	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/81	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/82	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/83	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/84	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/85	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/86	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/87	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/88	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/89	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/90	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/91	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/92	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/93	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/94	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/95	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/96	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/97	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/98	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/99	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/100	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/101	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/102	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/103	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/104	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/105	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/106	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/107	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/108	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/109	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/110	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/111	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/112	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/113	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/114	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/115	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/116	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/117	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/118	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/119	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/120	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/121	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/122	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/123	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/124	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/125	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/126	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/127	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/128	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/129	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/130	0,0
			Mottaker	3201/95/146/0/131	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/95/146	0,0

Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/95/146/0/1	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/2	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/3	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/4	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/5	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/6	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/7	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/8	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/9	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/10	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/11	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/12	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/13	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/14	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/15	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/16	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/17	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/18	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/19	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/20	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/21	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/22	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/23	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/24	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/25	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/26	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/27	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/28	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/29	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/30	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/31	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/32	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/33	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/34	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/35	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/36	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/37	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/38	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/39	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/40	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/41	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/42	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/43	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/44	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/45	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/46	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/47	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/48	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/49	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/50	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/51	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/52	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/53	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/54	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/55	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/56	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/57	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/58	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/59	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/60	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/61	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/62	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/63	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/64	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/65	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/66	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/67	0,0
		Mottaker	3201/95/146/0/68	0,0

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sleiverudåsen 14	H0302	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.01.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 201,0	Igangset.till.:	01.03.1987
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 201,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	21
Bygningsnr:	6680178			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			195,0		195,0				
H01	2		834,0		834,0				
H02	6		697,0		697,0				
H03	6		675,0		675,0				
H04	5		568,0		568,0				
H05	2		232,0		232,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

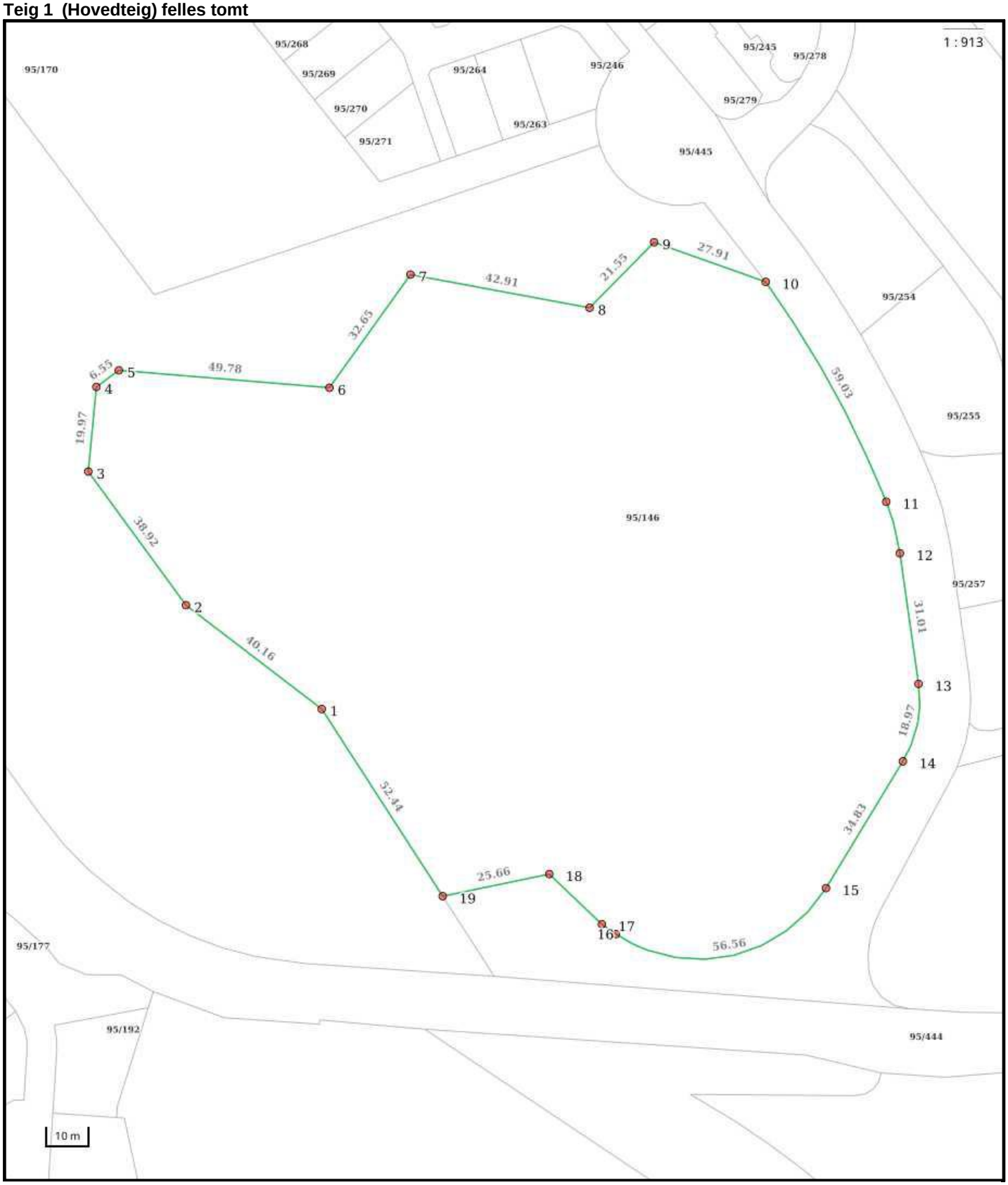
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

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

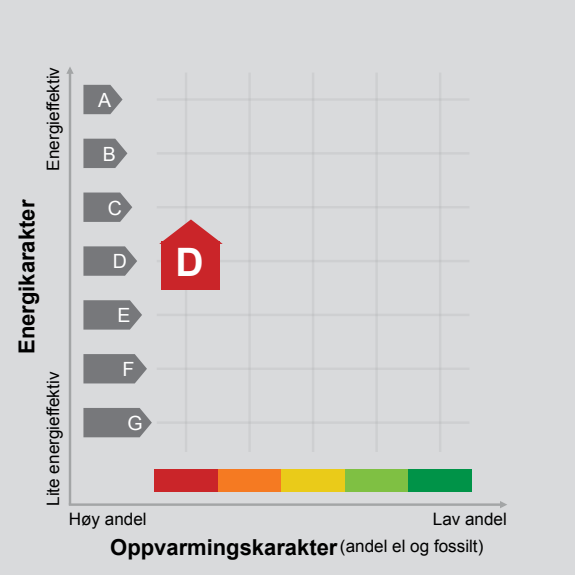
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1354
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6680178
Merkenummer	Energiattest-2025-230336
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sleiverudåsen 14	6680178	H0202	70	0	
Sleiverudåsen 12	6680178	H0302	60	0	
Sleiverudåsen 14	6680178	H0302	73	0	
Sleiverudåsen 12	6680178	H0402	63	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1986

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	78 m²
Totalt BRA	78 m²
Oppvarmet luftvolum	187 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	145,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 705 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 644 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 705 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 705 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 705 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

19120700098K03857/31

Løvenskiold- Vækerø A/S

Postboks 38 Skøyen

0212 OSLO 2

Jon Erik Evensen,
c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1501-85

Adresse SLEIVERUDÅSEN 12-14

Gnr: 95 Bnr: 146 Tomt nr: Blokk 7

Ferdigbesiktigelse avholdt: 9.11.88.

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Ragnar Evensen A/S

Ansvarshavende: Jon Erik Evensen

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

Sandvika, 14.11.1988
For bygningssjefen

P. Bekkevold

Per Bekkevold

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	95	**Bnr**	146	**Fnr**	0	**Snr**	73
Adresse	Sleiverudåsen 14 , 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	Sakstittel	Dokumenter					
1985/1501	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1995/1538	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/29310	Sleiverudåsen 14 - bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 95/146		
Utskriftsdato	03.08.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

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

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

Enkeltminner

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

Lokaliteter

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

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
249024	3201

Utskriftsdato: 03.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	73
Adresse	Sleiverudåsen 14, 1354 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
80395216	6937	22.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5752
80395235	9902	22.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	8294
80160989	1394	22.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1166

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

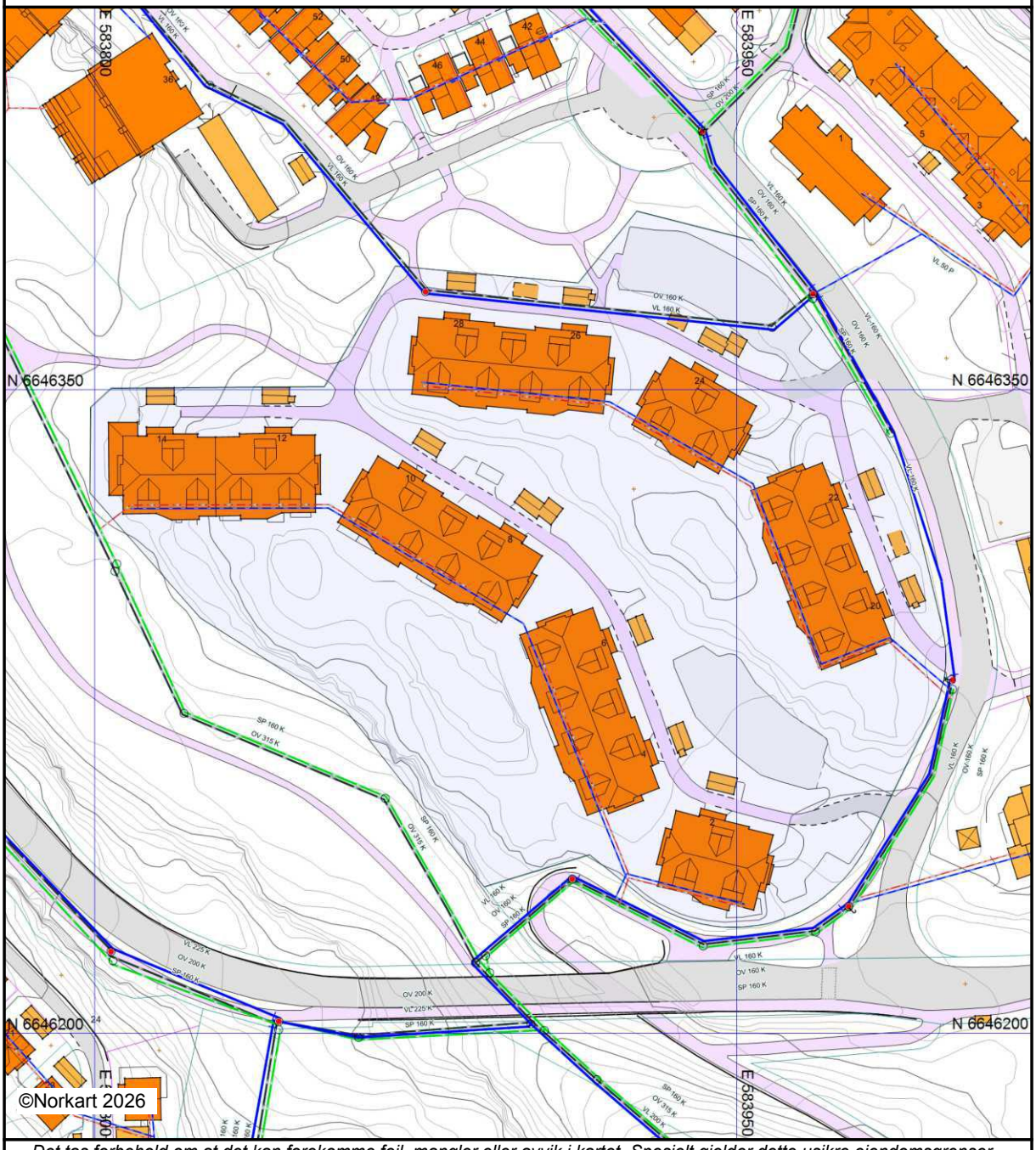
Eiendom: 95/146/0/73
Adresse: Sleiverudåsen 14
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

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.

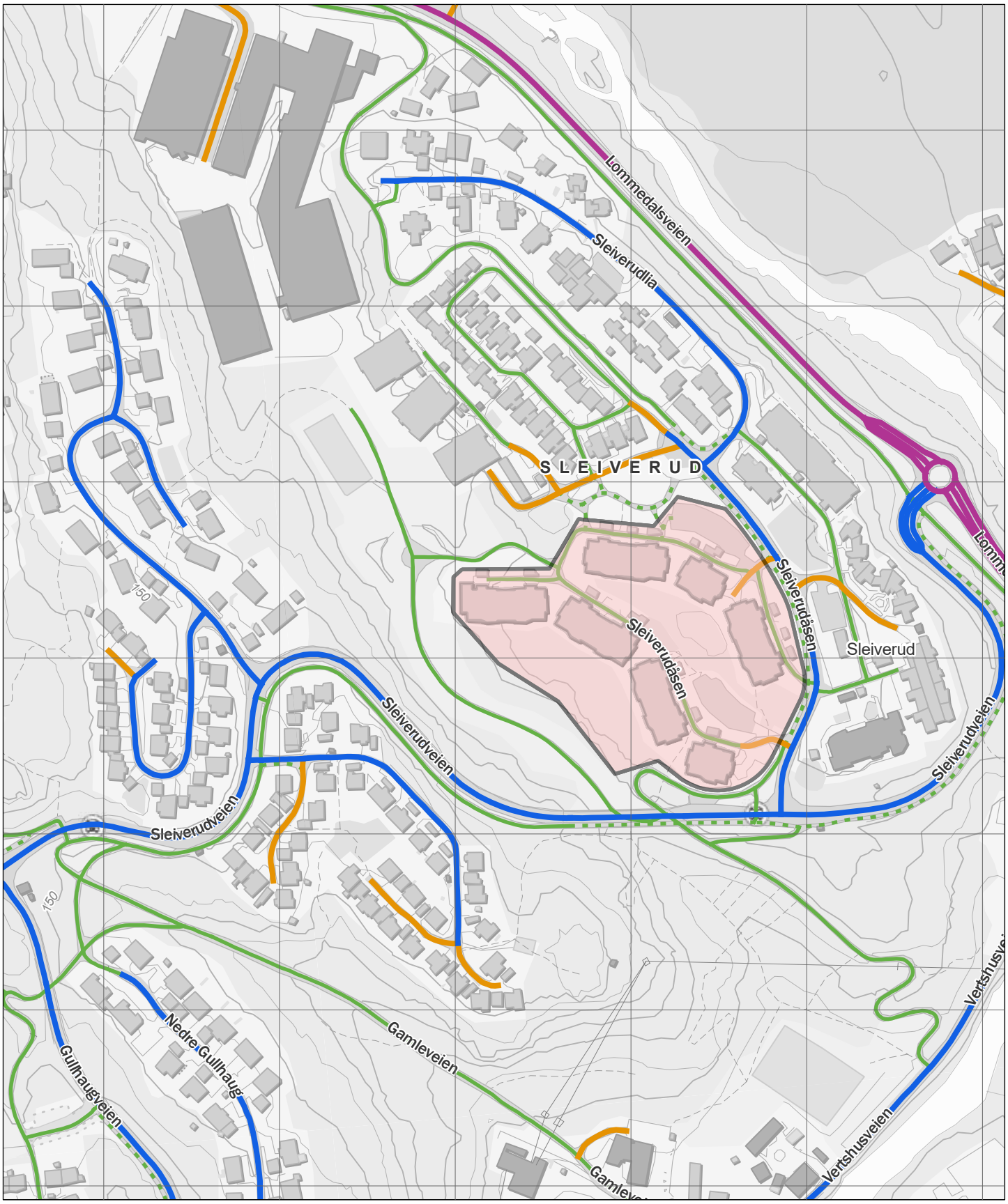
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 95/146/0/73
Adresse: Sleiverudåsen 14, 1354 BÆRUMS VERK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/08/2026



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

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Merete Gardal
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: merete.gardal@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260302 . Vår ref.: 5674-1-073 Dato: 03.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sleiverud Boligsameie
Organisasjonsnr:	976617347
Seksjonseier:	Vang, Nikoline Opsahl
Medeier:	
Leilighetsnummer:	073
Adresse:	Sleiverudåsen 14, 1354 BÆRUMS VERK
Seksjonsnummer:	73
Gnr.	95
Bnr.	146

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90885758.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har besluttet et låneopptak på kr 3.200.000, - i forbindelse med fasaderehabilitering i 2026.
Styret har besluttet på bakgrunn av enøkrapporten som ble bestilt av forrige styre å starte opp med utskiftning av alle vinduer og resterende balkongdører. Dette er et stort prosjekt da det er 577 vinduer som skal skiftes ut bestående av 9 forskjellige typer. Endelig valg av tilbyder og entreprenør er ennå ikke på plass, men vi forventer å avholde et ekstraordinært årsmøte/informasjonsmøte allerede innen utgangen av november. Utskiftningsprosjekter er forventet å gå over en 2 3 års periode. Styret har akseptert tilbud fra utførende entreprenør på reparasjon av biloppstillingsplassene og innkjørsler. Dette innebærer tetting av hull, reparasjon av innkjørsel, ny oppmerking mm. Oppdatert informasjon når biler etc må flyttes kommer i Vibbo. Styret har besluttet et låneopptak på kr 3.200.000, - i forbindelse med fasaderehabilitering, i tillegg ble det vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2025 at seksjonseierne skal betale til sammen 3,8 millioner i løpet av 2026 fordelt etter brøk. Neste faktura kommer i august.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208068539
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	17 006 689,00
Innfrielsesdato:	30.04.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208434535
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	10 869 854,00

Innfrielsesdato:	30.05.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208787225
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	3 109 219,00
Innfrielsesdato:	30.04.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 349,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 349,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 462,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 656,-
Annen formue:	43 599,-
Gjeld:	180 782,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208068539
Restsaldo:	114 165,83
Kapitalkostnader:	1 166,12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208434535
Restsaldo:	63 060,50
Kapitalkostnader:	411,56
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208787225
Restsaldo:	18 037,86
Kapitalkostnader:	365,09
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195 264,19,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alexander Haug, e-post: sleiverud@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Sleiverud Boligsameie, org. Nr 976 617 347

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 18. mars 2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 04.04.2013.
Endret på årsmøte 26.05.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

(9) **Utvidet bruksrett av utearealet for leilighetene i 1. etasje**
Sameiermøtet ga i 1988 midlertidig tillatelse til leilighetene i 1. etasje til å benytte inntil 2 meter ut over terrassearealet på stuesiden. Arealet kan avgrenses på sidene med beplantning i form av busker, maks høyde 1 meter.
Sameiet skal ha fri tilgang til arealet i forbindelse med vedlikehold o.l. og er ikke ansvarlig for skade som herved påføres.
Vedlikeholdsplikten for dette utearealet påhviler de sameierene som disponerer arealet.

(10) Seksjonseier som har installert takvindu i sin seksjon plikter å gi styret eller den styret bemyndiger tilgang til sin seksjon på oppfordring for inspeksjon av takvindu.

(10-1) Seksjonseier med takvindu montert skal uten forsinkelse rapportere til styret om det oppdages lekkasje eller uregelmessigheter i takkonstruksjonen. f.eks. vann- og fuktskader eller sprekk- og setnings dannelser.

(10-2)Seksjonseier som ønsker takvindu installert må selv bære hele installasjonskostnaden. Styret skal forhånds godkjenne installasjonen og kontraktsarbeidet.

(10-3)Krav til kontrakt med byggmester og seksjonseier
Arbeidene må gjennomføres som en totalentreprise etter NS 8407. Total entreprenør (TE) skal stille Byggmester forsikring. Dette forutsetter at den favner 3% i 3 år av kontraktssummen i garantitiden. Total reklamasjonsperiode er minimum på 5 år. Jf. NS 8407. Kopi av kontrakten oversendes styret og må godkjennes av styret før arbeidet kan igangsettes. Plan for HMS relatert i forbindelse med installasjonsarbeidet skal vedlegges kontrakten eller sammen med søknaden til styret.

(10-4)Ved ny-installasjon tillates maksimalt ett takvindu pr seksjon

(10-5) Styret fastsetter når takvinduer skal skiftes i likhet med øvrige vinduer, kostnad for selve takvinduet ved utskiftning bæres av den enkelte seksjonseier.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

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

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

4-2 Den enkelte eierseksjon og sameiers plikter og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Kostnader

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SLEIVERUD BOLIGSAMEIE- NYE

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

Endret i sin helhet på årsmøte 5. mai 2022

1. FORMÅL OG OMFANG

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

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

2. HENSYN TIL NABOER

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

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

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

3. OPPGANGSKONTAKT

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

4. GENERELL ORDEN

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

5. FELLESAREALER

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

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

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

5.3. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

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

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

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

6. AVFALL

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

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

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

7. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

7.5 Dispensasjoner

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

8 SKADE

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

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

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

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

9 BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER

Som en andelseier i et sameie er ansvarsfordelingen av mellom **andels og fellesskap skapere enn,,....**

9.1.Elektrisitet

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

9.2 Oppvarming

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

9.3 Ventilasjon

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

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

9.4 Skadedyr

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

9.5 Vann/avløp

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

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

9.6 Balkonger

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

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

9.10 Kjellerbod

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

9.11 Ventilasjon i boder

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

For å unngå kondens i bodene må disse ikke fylles så det ikke er mulig å gå inn i boden.

10. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 SIKKERHET

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

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

12.2 Brannvernutstyr

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

12.3 Orden pålagt i brannforskrift

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

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

13 UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny leietaker skal meldes skriftlig til styret innen en uke etter innflytting.

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

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

14 ANSVAR

Beboere er selv ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

15 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

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

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

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

16 KLAGER

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

17 ENDRING AV REGLENE

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5674
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5674

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Årsmøtet foregår kun digitalt. Vi har ikke lengre noe "styrerom" hvor vi kan samles å avholde fysisk møte i. Det er mulig å leie lokaler i nærområdet, feks klubbhuset på Helset, men styret finner ikke sakene vi har så langt ,mer kompliserte enn at møtet kun kjøres digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Anlegning av 3 P plasser ekstra i sameiet
8. Negraving av avfallsbeholdere (oppstart utredning med søknad i kommunen)
9. Styret ber årsmøtet om tillatelse til refinansiering av lån
10. Forslaget er at røyking og grilling fra balkonger og inntil byggene

Med vennlig hilsen,
Styret i SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det er naturlig at styreleder leder møtet

Forslag til vedtak

Alexander Haug er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hanne Arvinder er foreslått

Forslag til vedtak

Hanne Sagen Arvinder og Jakob Sørensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5674 Sleiverud Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 262.562, -.

Styrets innstilling

Styret fikk en økning større enn prisstigning ved siste årsmøtet så vi ønsker å vise moderasjon og holde styrets honorar likt som forrige periode.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 262.562, -.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Helle Sandvik går i år ut av styret og vi mangler en representant. Vi er avhengige av å ha motiverte styremedlemmer for et godt fungerende styre. Sameiet mangler en fungerende valgkomite som kan verve nye medlemmer, men det funger slik at alle beboere (eiere) kan nominere personer i sameiet til å sitte i styret.

Innstilling

Styret er mottakelige for en ny representant og håper forlag vil komme inn

Roller og kandidater

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

- Emilie Rieber
- Emilie Rieber

  Styret er positiv til å få inn litt yngre mennesker i styret og vi tror Emilie kan ha rett bakgrunn for å bidra i styrearbeidet.

Sak 7

Anlegning av 3 P plasser ekstra i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for dette er Krav til nye p – plasser i forbindelse med reseksjonering og salg av seksjon 132 og 133.
Styret har befart og undersøkt så langt det er mulig i denne saken. Bakgrunnen for styrets anbefaling til løsning er gitt på bakgrunn av kriteriene vi har hatt å jobbe ut fra.

De viktigste Kriteriene er gitt her :

1. 3 plasser mer enn opprinnelig = 1,5 plass pr ny seksjon

2. 2 av 3 plasser skal merkes med permanent skilt som «reservert» til henholdsvis seksjon 132 og 133 da dette blir deres faste plasser.

3. De to merkede plassene må enkelt kunne brøytes og ikke legges slik at det for eksempel blir eneste mulighet til å deponere snø.

4. De må plasseres så nært en av fordelingene (ladeskap) i lade anlegget for el-bil, at ned-graving av tilførsels kabel kan gjennomføres på en fornufig måte uten at det må anlegges lange grøfter og vi får store kostnader med asfaltering. Dess kortere avstand dess bedre. Dette gir også lavere driftskostnader på sikt når sameiet overtar ferdigstilt ladeanlegg.

5. Overnevnte gjør også at de to plassene som er reservert bør ligge ved siden av hverandre, gjesteplass kan forlegges utenom.

6. Det bør unngås graving der man krysser eksisterende infrastruktur som fibernett, og fremføring av kabler til trafoer (tre stk i sameiet).

7. Plassene bør ikke hindre fremtidig ned-graving av avfallsbeholdere,. Avfallsbeholdere er egen sak i dette årsmøtet og utfyllende informasjon gis i denne saken.

8. Vegmyndighetenes krav (bredde, sikt mm)

9. Generelt setter bærum kommune krav om at alle typer tiltak ikke kommer nærmere offentlig vei enn 4 meter. Tiltak skal også plasseres minst 1 meter fra egen eiendomsgrense. Plasser må legges til allerede godkjent utkjøring

10. P-plasser bør anlegges så man unngår trafikk inn på gangveiene, dette utelukker derfor plassering inn på eiendommen

Ekstra info.

Da sameiet ble grunnlagt var kravet 1.5 plass pr boenhet. De eksisterende seksjonene har alle en plass i garasje = 131 stk. Vi skulle opprinnelig ha 65,5 rundet opp til 66 plasser utendørs. To nye seksjoner gir krav om 3 plasser til = 69 plasser utendørs. I søknad og som svar til kommunen har vi kun beskrevet at vi anlegger tre nye plasser, ikke hvor mange vi har. Utfordringene er at da vi valgte å starte med containere for papp og plast tok vi ca 6 plasser til dette, kildesortering ble senere ett krav. Nå har vi i tillegg glass og metall beholdere også som kom som et nytt krav for få år siden.

Slik styret bedømmer det er det et godt alternativ som berører færrest mulig og som enkelt kan anlegges uten store kostnader:

Vi legger derfor til grunn et forslag til løsning å stemme over i denne saken da alternativene ikke har vært så mange.

Styrets innstilling

Styret foreslår at alle tre plasser bør legges i svingen nærmest mulig garasjen i nr 2 da dette oppfyller alle kravene som er satt og med innspill fra berørte beboere som har uttalt seg i saken. De kommer heller ikke i veien for eventuelle avfallsbeholdere i fremtiden. Plassene kan anlegges ved fjerning av noe vegetasjon og masse frem til gjerdet der det tidligere har vært en liten asfaltert del på venstre side sett fra nedkjøring til garasjen i nr to (tidligere kjent som vaskeplass). Dette gjør at når dette fellesområdet bearbeides noe vil det være rom for forskjønnelse av dette området samtidig. Dette passer også bra med styrets planer om og asfaltere hele nedkjøringen til garasjen her på nytt. Dette området er også godt egnet for fremføring av kabel til lading da denne kabelen ikke behøver å krysse andre fellesområder eller legges under asfalt. De to plassene som er nærmest porten vil da permanent skiltes som RESERVERT til seksjon 132 og 133. Den tredje plassen vil ikke få skilt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets plassering av tre nye plasser.

Vedlegg

3. Kartlag p plasser.jpg

Sak 8

Negraving av avfallsbeholdere (oppstart utredning med søknad i kommunen)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at årsmøtet skal ta stilling til om vi skal utrede nedgravde avfallsløsninger på nytt i sameiet. Vi har sett på dette tidligere men da var ikke gevinsten så stor. Nå er det kommet en viktig endring der vi kan søke søke støtte i kommunen til tiltaket. Dette endrer grunnlaget for tidligere avgjørelser betraktelig. Nedgravde løsninger har også andre gode synergier. Alle søppel rom kan benyttes til redskap til hver oppgang, og parkering til barnevogner da plassen frigis. Vi kan fjerne de mindre pene plast, papp, metall, glass beholdere og containere som opptar parkeringsplasser. Sameiet sparer noe i renovasjons kostnader pr tømming. Tiltaket er søknads

pliktig i kommunen i seg selv så styret ber årsmøtet ta stilling til om styret skal bruke midler på å gjennomføre søknadsprosessen og innhente anbud på jobben.

Saksgang:

Innhente anbud

Involvere sakkyndige etater for påvisning av kabler, vann og avløp.

Sende inn søknad til kommune på tiltaket

Den som utfører entreprisen må søke ansvarsrett i kommunen og godkjennes

Utrede støtte fra kommune til felles glass/metall oppsamling

Generalforsamling må ta stilling til endelig prosjektkostnad og om prosjektet skal gjennomføres.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/om-renovasjon-i-barum/

Om tilskuddsordningen pr i dag:
Får tilskudd fra kommunen:

Sameier og borettslag kan søke om tilskudd på 1/3 av kostnaden til innkjøp av nedgravd løsning, maksimum kr. 20.000. pr. enhet. Tilskuddet utbetales etterskuddsvis.

Får ikke tilskudd fra kommunen:
For nybygg eller nye utbyggingsområder er plassering av nedgravde beholdere som avfallsløsning billigere enn tradisjonelle avfallsrom. Kommunen gir derfor ikke tilskudd til dette. Det samme gjelder for etablering av avfallshus, siden denne løsningen ikke fører til vesentlige reduksjon i utgifter for kommunen.

Etablering av nedgravde avfallscontainere/ avfallsløsninger er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1 a), jfr. § 20-2 1. ledd.

Styrets innstilling
Styret ønsker godkjennelse til å utrede prosessen med de kostnader dette innebærer.

Forslag til vedtak
Styret gis rett til å bruke midler til å utrede dette prosjektet

---

Sak 9

Styret ber årsmøtet om tillatelse til refinansiering av lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som nevnt i årsrapporten bør vi vurdere å betale inn noe mer av lånene ved å refinansiere lånene med lengst tilbakebetalingstid. Dette sparer sameiet for enorme millionbeløp på sikt. Styret foreslår at lån som var hentet inn pga av takterrasser som også forventes å øke fra 11 -16 mil på 30 år og lån til vinduer som har 17 års

nedbetalingstid igjen refinansieres, og slås sammen til ett lån med nedbetalingstid på mellom 18 - 20 år. Lån til maling ønsker styret å holde utenom da varigheten på arbeidet som utføres er maks 12-15 år.

Forslaget vil påvirke felleskostnadene direkte i 2027 og er anslått til å ha en merkostnad i snitt pr seksjon pr måned på ca 450 - 500.- (ca 7 % av dagens felleskostnad). Det er svært viktig at det legges langsiktige planer og at det ikke akkumuleres opp for mye langsiktige lån som kan være til hinder for kommende rehabilitering i fremtiden.

Med en nominell rente på 7% og hvis vi forutsetter ett lån på 31 mil er forskjellen i lånekostnad på 18 år VS 30 år svimlende 19,6 mil! Det sier seg da selv at det er økonomisk lurt å søke kortere nedbetalingstid.

Generelt har mange av de store prosjektene med unntak av utskiftning av vinduer kostet sameiet mer enn estimert. Også vesentlig mer enn det takstene i vedlikeholds- rapporten som ble utarbeidet for sameiet i 2021.

Ett eksempel på flere alternative nedbetalingstider på ett langsiktig lån på 35mil (estimert hva vi vil ha i gjeld i 27/28) er lagt som vedlegg i saken.

Forslag til vedtak

Styret gis rett til å refinansiere de langsiktige lånene i sameiet.

Vedlegg

4. tabell liggende 2026.pdf

Sak 10

Forslaget er at røyking og grilling fra balkonger og inntil byggene

Forslag fremmet av:
Netley Louise Marshall

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå endring i husordensreglene. Forslaget er at røyking og grilling fra balkonger og inntil byggene ikke er tillatt i tidsrommet 23:00 til 07:00.

Ber om at forslaget behandles under årets årsmøte.

Styrets innstilling

Styret er positive til tiltak som bedrer bomiljøet for alle. Dette passer eventuelt inn i husordensreglene under punkt 9.6 Balkonger og punkt 12.1 Grilling. Hvis forslaget går gjennom må husordensreglene endres på disse to punktene.

Punkt 5.1 som pr i dag lyder:

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

Endres til med vedtak:

5.1. Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene. **Det er ikke tillatt å røyke på balkonger i tidsrommet 23:00 - 07:00**

Punkt 12. 1som pr i dag lyder:

12.1 Grilling Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det skal kun brukes små beholdere på maks 11 kg ved bruk av gass. Gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig og ikke lagres i kjeller eller bod. Ved bruk av elektrisk grill skal kun faglært installatør benyttes for riktig kontakt til bruk utendørs. Det er totalforbud for bruk av åpen ild til grilling som bål, kule-grill med grillkull, engangsgriller og lignende. Dette gjelder også på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongen. Utvis hensyn, grilling skal ikke være til sjenanse for naboene.

Endres til med vedtak:

12.1 Grilling Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det skal kun brukes små beholdere på maks 11 kg ved bruk av gass. Gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig og ikke lagres i kjeller eller bod. Ved bruk av elektrisk grill skal kun faglært installatør benyttes for riktig kontakt til bruk utendørs. Det er totalforbud for bruk av åpen ild til grilling som bål, kule-grill med grillkull, engangsgriller og lignende. Dette gjelder også på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongen. Utvis hensyn, grilling skal ikke være til sjenanse for naboene, **og det er forbudt å grille på balkonger mellom 23:00 - 07:00.**

Forslag til vedtak

Røyking fra balkonger og inntil byggene tillates ikke i tidsrommet 23:00 til 07:00. Forbudet gjelder også grilling i det aktuelle tidsrommet.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid Perioden som har vært:

Det har vært avholdt jevnlige styremøter gjennom året der fokus fortsatt er større prosjekter og vedlikeholdsplaner.

· Prosjektet som omhandler utskiftning av samtlige takterrasser, hadde oppstart 20 april 2025. Øvre rekke er nå ferdigstilt, og nedre rekke forventes avsluttet ved utgangen av året. Styret er så langt svært fornøyde med utføringen av arbeidet og vi får de samme meldingene fra berørte beboere. Det har vært funnet mye råte i takkonstruksjoner med dertil større merkostnader. Prosjektet var berammet til 11 mil ved kontraktsinngåelse. Erfart pris pr terrasse på de 17 som ble ferdigstilt i 2025 er i snitt 374 000.- Dette gjør at prosjektet så langt har kostet ca 6,4 mil. Det gjenstår 24 terrasser så basert på erfaring fra 2025 estimerer vi at gjenstående arbeide har en kostnad inkludert prisstigninger på ca 8,9 mil. Vi forventer derfor å måtte øke låneopptaket bare på dette prosjektert fra 11 mil til 15,5 - 16 mil i løpet av 2026. Lånet har 30 års løpetid pr i dag.

· Det ble lagt om til fibernett i sameiet i 2025. Styret erfarer at det har vært en stor suksess og tilbakemelding fra beboere har bare vært positive. Det gjenstår 4 år av bindingstid med Telenor på denne kontrakten.

· Det ble i 2025 startet på vedlikehold av betong i garasjer. Styret hadde budsjettert med en utgift på 400 000 pr år for dette arbeidet. Det har vært forsøkt ulike metoder for blant annet tetting av betongelementer for vanninntrenging fra utsiden med mer eller mindre hell. Vi har så langt brukt mindre på dette tiltaket enn budsjettert. Videre fremdrift av dette arbeidet vil vurderes forløpende gjennom 2026.

Den gamle barnehagen/styrerommet er re-seksjonert til seksjon 132 og 133 etter tillatelse fra årsmøtet ved generalforsamling 2025. Det er et prosjekt som har tatt lang tid og vi har benyttet både arkitekt, meglere og byggetekniske konsulenter for å komme i mål med Bærum kommune. Vi fikk til slutt et bud på 2,8 mil + omkost som ble akseptert 6 mai -2026 (det var kun to budgivere). Dette blir inntekt til sameiet vi ikke har budsjettert med for 2026! Entreprenør som har kjøpt seksjonene har overtakelse 1 august og vil påbegynne arbeidet etter dette med å ferdigstille seksjonene til leiligheter som de kan legge for salg når de er ferdige. Vi får da inntekter på seksjonene via felleskostnader fra 2027.

· Det ble i forrige års rapport nevnt at membraner på terrasser i 1 etg må skiftes ut. Vi har ikke startet opp dette arbeidet så langt. Dette skyldes i hovedsak at vi ønsker å ha kontroll med økonomien og at det er begrenset hvor mange håndverkere det er hensiktsmessig å ha i arbeid på byggene samtidig. Dette vil derfor trolig ikke påbegynnes i 2026 men må vurderes over budsjettet for 2027.

· Det ble innhentet tilbud fra ulike firmaer for maling og rehabilitering av fasader i 2025. Oppstart med arbeidet var nå i april i 2026. Kontraktsarbeidet går over to år, men malerfirmaet har målsetning om å bli ferdige i 2026. Da været bestemmer mye av fremdriften er sluttdato vanskelig å fastsette. Arbeidene er berammet til 4-5 uker pr bygg (totalt ca 35 uker). Arbeidet vil omfatte vask og maling av byggene, skiftning av dårlige panelbord/gerikter rundt vinduer og der det ellers er behov, skifte finerte hjørne kasser, tak-nedløp, flekking av betong og maling av denne fra 1 etg opp til 3 etg. En mnd. ut i prosjektet med utskiftninger i nummer 2-4 erfarer styret at det er langt mer råteskader spesielt på panel og gerikter på gavl veggene enn estimert. Prosjekter er kontraktsfestet på ca 6 mil pluss tillegg for materialer og snekker/murer. Styret estimerte total prosjektkostnad på det ekstraordinære årsmøtet til ca 7mil. Hvis mengde råte fortsetter på alle byggene vil dette anslaget være høyst usikkert. Finansiering ble besluttet på ekstraordinært årsmøte hvor det hentes inn 3,8mil ekstra fra beboerne og 3,2mil finansieres med låneopptak på fem år. Eventuelle merkostnader over disse 7 mil som er estimert vil måtte finansieres med videre låneopptak. Styret forslår midlertidig at vi utvider lånet med lengst løpetid (takterrasser) da bygningsdeler som omfattes av budsjettoverskridelsen er deler med lang levetid som kan forsvare langt lengre nedbetalingstid enn maling av fasadene. Disse langsiktige lånene anbefales slått sammen ved refinansiering når styret har grunnlag for ett mer nøyaktig kostnadsestimat.

Generelt om lån og finanskostnader

Finanskostnader styres utelukkende at størrelse på lån og rente bane. Det har derfor direkte sammenheng med størrelsen på felleskostnader. Sameiet har flere lån med ulik nedbetalingstid. Finanskostnader for 2026 er budsjettert til ca 2,2 mil.

1. Lån til utskiftning av vinduer i 2023, rest saldo pr april er **17 242 312 kr**, skal være nedbetalt i 2038.

2. Lån takterrasser tatt opp i 2025, rest saldo pr april er **10 900 740 kr** skal være nedbetalt i 2055. Estimert utvidet til 16 mil

3. Lån maling/rehabilitering av fasader 3.2mil, nedbetalingstid er fem år fra lånet utbetales i Mai.

Styret estimerer at samlet gjeld for sameiet ved utgangen av 2026 vil beløpet seg til ca 31.3 mil (noe usikkerhet i estimatet), det er da tatt høyde for nedbetaling av avdrag på lånene gjennom året.

Fremtidige styrer (og - nåværende) bør vurdere å slå sammen lånene (refinansiere med kortere nedbetalingstid) når dagens kortsiktige gjeld er nedbetalt for å redusere rentekostnader og en større andel av felleskostnader går med til å nedbetale selve lånet (avdrag og mindre andel renter). Nåværende styre vil se på muligheter for å slå sammen lånene på vinduer, takterrasser og en andel av gjelden som går til varige utskiftninger på fasadene gjennom refinansiering. Dette presenteres for årsmøtet i en egen sak til behandling.

Generelt om større vedlikeholdsbehov i sameiet og fremtidige kostnader:

Vi presenterer her bare prosjekter vi ikke har igangsatt eller har innhentet faktiske priser på.

Innen fem år:

· Utskiftning av membraner og dekke på alle 1 etg terrasser. Estimert til ca 4 mil

· Utskiftning av alle utgangsdører til eierseksjonene, med bedre brannsikkerhet etter dagens standard, og bedre lydisolering. Estimert til ca 1,5 -2 mil

· Male samtlige oppganger (kan gjøres på dugnad med bare maling og maler utstyr som kostnad estimat 80 000.-)

- Utrede ny avfallsløsninger med fokus på nedgravde beholdere

Innen ti år:

· Asfaltere hele sameiet, (estimat er vanskelig å gi så langt frem i tid)

· Utrede behov og eventuelt skifte avløpsrør/vannledninger fra bad/kjøkken og hovedstammer i byggene.

· Fornye lekeapparater på friområdene

· Skifte branndører i garasjene

10 -20 års perspektiv

· Vurdere utskiftning av alle klednings bord og etterisolering av fasadene ved neste behov for maling.

· Utskiftning av tak, med erfaring fra takterrasser i 2025 er at det allerede er en del råte i konstruksjon, det som er prekært er skiftet i 25/26, dette vil trolig være ett av de mest kostbare prosjektene i sameiets historie og har pr i dag en estimert kostnad på 20 – 30 mil. Isolasjon i alle kalde loft bør byttes samtidig.

Om vedlikehold generelt:

Det er alltid fristene å utsette vedlikehold til det er helt nødvendig for å spare kostnader og fellesutgifter. Det er nok ikke unikt for vårt sameie, men så langt er erfaring at dette er en dyr måte å drifte sameiet på

over tid. Historisk er det nok dessverre utført mye vedlikeholdsarbeider i sameiet som har måttet gjøres om på, delvis utskiftninger av terrasse dører og vinduer er et godt eksempel på det. Det viser seg raskt at vedlikeholdsarbeidet som må gjøres er mye mer omfattende enn det estimatene skulle tilsi. Nå finnes det en smertegrense for alle, hvor mye man kan tåle av fellesutgifter, lån er derfor den eneste muligheten vi har til å finansiere de mest kostbare prosjektene på. Dette har en stor ulempe og det er at prosjektene i realitet blir veldig mye dyrere en anbuds prisen fordi finanskostnadene kommer på toppen. Som sameie får vi også betydelig dårligere lånerente enn det mange oppnår på boliglån i egen bank.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i sameiet (historikk)

2026 - Det gamle "styrerommet/barnehagen" ble solgt i mai til entreprenør som ferdigstiller disse til to nye leiligheter, disse blir seksjon 132 og 133. Sameiet er derfor endret fra 131 eierseksjoner til 133 eierseksjoner.

2026 - (2027)Maling og rehabilitering av faser, skiftning av gerikter, dårlig panel, hjørne kasser og tak-nedløp samt maling av alle fasader. Prosjekt påbegynt april 2026 -løper ut 2027. (Kontraktsfestet til 6 mil, estimert i budsjett til 7 mil, men på grunn av større råteskader enn antatt vil prosjektet realistisk kunne havne på 8-9mil)

2025 -2026 Takterrasser Pågående prosjekt, utskiftning membran, isolasjon, kledning og sluk. Ferdigstilles nov 2026 (estimert prosjekt/lånekostnad 16 mil – hittil lånt 11mil)

2025 Oppgradering av infrastruktur til fibernett i alle leiligheter

2024 Ventilasjon og avløp spyling og rens av både avløpsrør, hovedstammer og ventilasjonsrør/vifter

2023 Vinduer og dører Samtlige verandadører og vinduer er skiftet (total lån/prosjektkostnad 20 mil)

2023 vifter to av de største garasje viftene er skiftet

2022 Brannvern Alle leiligheter fått 10 års røykvarslere og nye slukkere, slukkere skal kontrolleres i 2027, nye varslere 2031.

2018 - 2018 Gjerde nedre parkeringsplass Ferdigstillelse av nytt gjerde nedre parkeringsplass 2018 - 2019 Bytting av hoveddører og sidefelt

2018 - 2019 Utskiftning av dårlige balkongdører 1.et

2016 - 2017 14 av 109 Rehabilitering fasader Bytte ut vinduer og dører

2015 - 2015 Skiftet styrings automatikk garasjer

2013 Renovering av fasadene (maling)

2013 Vedlikehold av tak

2013 Oppgradert vifter fellesrom

2013 Utskifting Protan belegg i tak balkonger

2012 Bytting av armaturer i oppganger

2011 - 2012 Renovering av fasadene (maling)

2010 Utbedring lekkasje takterrasse

2009 - Rehabilitering av oppgangene

2009 Oppgradering av lekeplassene

SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976617347, KLIENTNR. 5674

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 062 262	8 069 818	9 062 000	9 562 268
Andre inntekter	3	6 005	90 051	0	3 800 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 068 267**	**8 159 869**	**9 062 000**	**13 362 268**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 444	-30 597	-28 000	-37 000
Styrehonorar	5	-265 562	-217 000	-228 000	-262 562
Revisjonshonorar		0	-11 000	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-222 473	-212 310	-218 000	-227 810
Konsulenthonorar		-442 853	-236 728	-510 000	-410 000
Drift og vedlikehold	6	-7 037 734	-1 013 056	-1 002 000	-17 001 500
Forsikringer		-668 370	-572 844	-695 000	-778 400
Kommunale avgifter	7	-1 682 594	-1 689 489	-2 254 000	-1 873 000
Energi/fyring	8	-127 767	-151 526	-180 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-991 942	-883 042	-890 000	-916 700
Andre driftskostnader	9	-682 982	-749 218	-656 000	-663 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 159 719**	**-5 766 809**	**-6 671 000**	**-22 311 072**
DRIFTSRESULTAT		**-3 091 452**	**2 393 060**	**2 391 000**	**-8 948 804**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	252 062	91 752	7 000	50 000
Finanskostnader	11	-1 646 002	-1 305 038	-1 623 999	-2 229 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 393 940**	**-1 213 286**	**-1 616 999**	**-2 179 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 485 392**	**1 179 774**	**774 001**	**-11 127 804**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	1 179 774		
Udekket tap:		-4 485 392	0		

SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976617347, KLIENTNR. 5674

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		**25**	**25**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 264	15 681
Forskuddsbetalte kostnader		252 699	227 747
Andre kortsiktige fordringer	13	5 803	0
Driftskonto OBOS-banken		2 315 154	1 246 340
Sparekonto OBOS-banken		6 738 605	751 411
SUM OMLØPSMIDLER		**9 318 524**	**2 241 179**
SUM EIENDELER		**9 318 549**	**2 241 204**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-20 909 788	-16 424 396
SUM EGENKAPITAL		**-20 909 788**	**-16 424 396**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	28 414 998	18 356 913
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 414 998**	**18 356 913**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		138 803	89 242
Leverandørgjeld		1 621 702	212 473
Påløpte renter		10 026	6 972
Annen kortsiktig gjeld	16	42 808	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 813 339**	**308 687**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 318 549**	**2 241 204**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 16.04.2026
Styret i Sleiverud Boligsameie

Alexander Haug	Helle Sandvik	Jakob Sørensen
Arne Rokseth	Hanne Sagen Arvinder	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 062 262
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 062 262**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	6 000
Ørekorrigeringer	5
	6 005

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-37 444
SUM PERSONALKOSTNADER	**-37 444**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-265 562
SUM STYREHONORAR	**-265 562**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-341 715
Byggmester Trond Myhre AS	-6 348 322
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 690 036**
Drift/vedlikehold VVS	-2 782
Drift/vedlikehold elektro	-60 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 073
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 839
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-151 458
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 037 734**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 047 842
Renovasjonsgebyr	-634 752
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 682 594**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-127 767
SUM ENERGI / FYRING	**-127 767**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 044
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 059
Annet driftsmateriale	-886
Vaktmestertjenester	-303 206
Renhold ved firmaer	-284 028
Snørydding	-28 779
Andre driftskostnader	-4 865
Trykksaker	-9 979
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-3 570
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 487
Øreavrunding	54
Velferdskostnader	-1 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-682 982**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	61 950
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	180 927
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	269
Andre renteinntekter	1 279
SUM FINANSINNTEKTER	**252 062**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 214 546
Pantegjeldsrenter	-431 456
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 646 002**

NOTE 12
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt manglende innbetaling av felleskostnader 2025, fakturert 2026	5 803
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 803**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-19 616 002	
Nedbetalt tidligere	1 259 089	
Nedbetalt i år	876 582	
		-17 480 331
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2025	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	65 333	
		-10 934 667
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 414 998**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt manglende utbetaling av styrehonorar og aga.	-42 808
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-42 808**

Til årsmøtet i Sleiverud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Sleiverud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

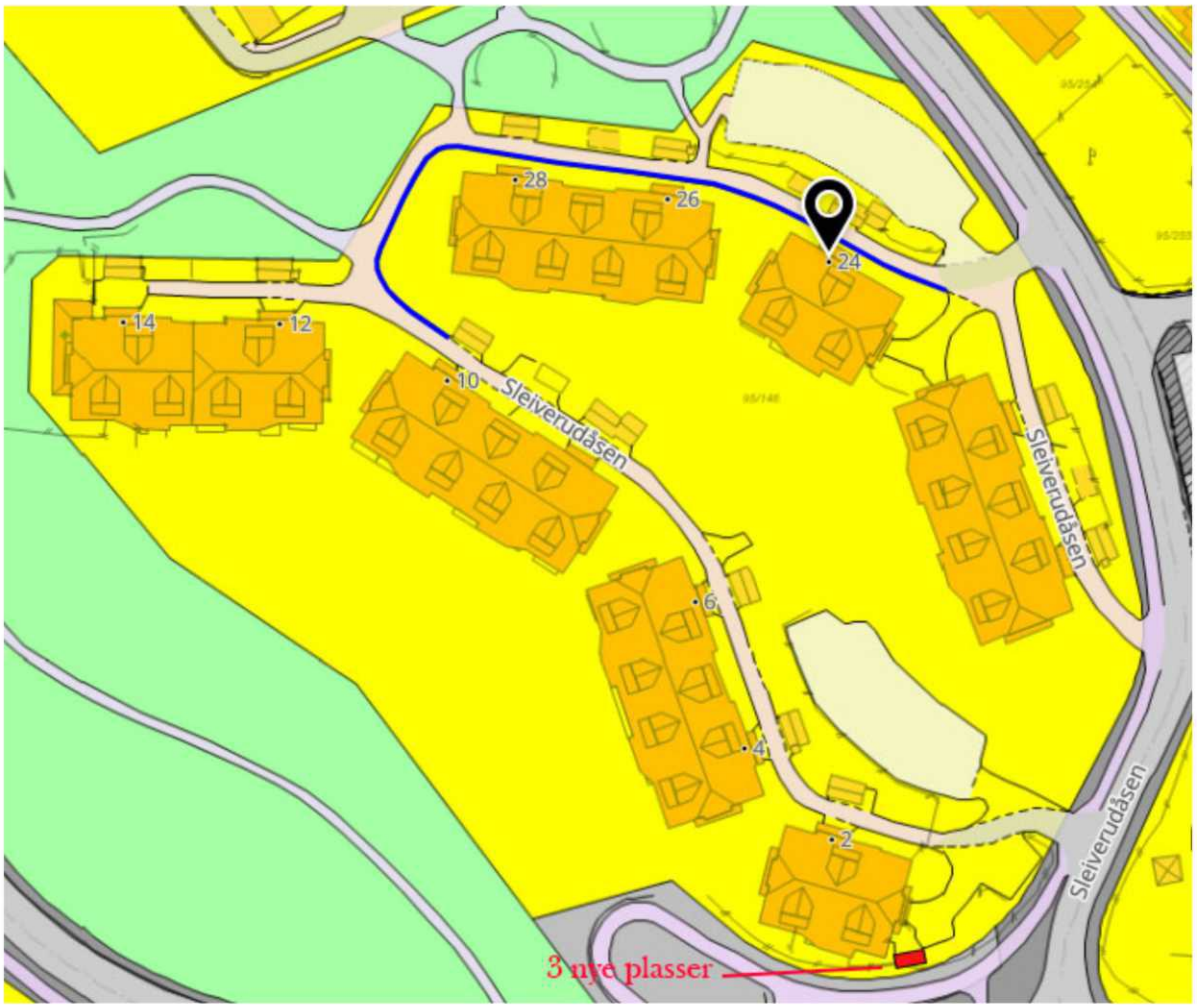
foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 28. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 7. Anlegning av 3 P plasser ekstra i sameiet



Nedtbetalingstid år	Lånt beløp	Nom rente	antall terminer	Lånekostnad	Tilbkebetalt beløp	Snitt kostnad pr seksjon	Snitt tilbakebetalt pr	Snitt påvirkning felleskost mnd
10	35 000 000	7 %	120	20 510 259	55 510 259	20 510 126	420532	3504
20	35 000 000	7 %	240	30 138 061	65 138 061	30 137 928	493470	2056
30	35 000 000	7 %	360	48 847 064	83 847 064	48 846 931	635205	1764

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 5674 **Selskapsnavn:** SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Haug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hanne Sagen Arvinder og Jakob Sørensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 262.562, -.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Emilie Rieber

☐ Emilie Rieber

Sak 7 Anlegning av 3 P plasser ekstra i sameiet

Årsmøtet godkjenner styrets plassering av tre nye plasser.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Negraving av avfallsbeholdere (oppstart utredning med søknad i kommunen)

Styret gis rett til å bruke midler til å utrede dette prosjektet

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Styret ber årsmøtet om tillatelse til refinansiering av lån

Styret gis rett til å refinansiere de langsiktige lånene i sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslaget er at røyking og grilling fra balkonger og inntil byggene

Røyking fra balkonger og inntil byggene tillates ikke i tidsrommet 23:00 til 07:00. Forbudet gjelder også grilling i det aktuelle tidsrommet.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 976617347
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det er naturlig at styreleder leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Haug er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Hanne Arvinder er foreslått

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Sagen Arvinder og Jakob Sørensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 262.562, -.

Styrets innstilling
Styret fikk en økning større enn prisstigning ved siste årsmøtet så vi ønsker å vise moderasjon og holde styrets honorar likt som forrige periode.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 262.562, -.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Helle Sandvik går i år ut av styret og vi mangler en representant. Vi er avhengige av å ha motiverte styremedlemmer for et godt fungerende styre. Sameiet mangler en fungerende valgkomite som kan verve nye medlemmer, men det funger slik at alle beboere (eiere) kan nominere personer i sameiet til å sitte i styret.

Innstilling
Styret er mottakelige for en ny representant og håper forlag vil komme inn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Emilie Rieber (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emilie Rieber
Emilie Rieber

7. Anlegning av 3 P plasser ekstra i sameiet

Bakgrunnen for dette er Krav til nye p – plasser i forbindelse med reseksjonering og salg av seksjon 132 og 133.
Styret har befart og undersøkt så langt det er mulig i denne saken. Bakgrunnen for styrets anbefaling til løsning er gitt på bakgrunn av kriteriene vi har hatt å jobbe ut fra.

De viktigste Kriteriene er gitt her :

1. 3 plasser mer enn opprinnelig = 1,5 plass pr ny seksjon

2. 2 av 3 plasser skal merkes med permanent skilt som «reservert» til henholdsvis seksjon 132 og 133 da dette blir deres faste plasser.

3. De to merkede plassene må enkelt kunne brøytes og ikke legges slik at det for eksempel blir eneste mulighet til å deponere snø.

4. De må plasseres så nært en av fordelingene (ladeskap) i lade anlegget for el-bil, at ned-graving av tilførsels kabel kan gjennomføres på en fornufig måte uten at det må anlegges lange grøfter og vi får store kostnader med asfaltering. Dess kortere avstand dess bedre. Dette gir også lavere driftskostnader på sikt når sameiet overtar ferdigstilt ladeanlegg.

5. Overnevnte gjør også at de to plassene som er reservert bør ligge ved siden av hverandre, gjesteplass kan forlegges utenom.

6. Det bør unngås graving der man krysser eksisterende infrastruktur som fibernett, og fremføring av kabler til trafoer (tre stk i sameiet).

7. Plassene bør ikke hindre fremtidig ned-graving av avfallsbeholdere,. Avfallsbeholdere er egen sak i dette årsmøtet og utfyllende informasjon gis i denne saken.

8. Vegmyndighetenes krav (bredde, sikt mm)

9. Generelt setter bærum kommune krav om at alle typer tiltak ikke kommer nærmere offentlig vei enn 4 meter. Tiltak skal også plasseres minst 1 meter fra egen eiendomsgrense. Plasser må legges til allerede godkjent utkjøring

10. P-plasser bør anlegges så man unngår trafikk inn på gangveiene, dette utelukker derfor plassering inn på eiendommen

Ekstra info.

Da sameiet ble grunnlagt var kravet 1.5 plass pr boenhet. De eksisterende seksjonene har alle en plass i garasje = 131 stk. Vi skulle opprinnelig ha 65,5 rundet opp til 66 plasser utendørs. To nye seksjoner gir krav om 3 plasser til = 69 plasser utendørs. I søknad og som svar til kommunen har vi kun beskrevet at vi anlegger tre nye plasser, ikke hvor mange vi har. Utfordringene er at da vi valgte å starte med containere for papp og plast tok vi ca 6 plasser til dette, kildesortering ble senere ett krav. Nå har vi i tillegg glass og metall beholdere også som kom som et nytt krav for få år siden.

Slik styret bedømmer det er det et godt alternativ som berører færrest mulig og som enkelt kan anlegges uten store kostnader:

Vi legger derfor til grunn et forslag til løsning å stemme over i denne saken da alternativene ikke har vært så mange.

Styrets innstilling
Styret foreslår at alle tre plasser bør legges i svingen nærmest mulig garasjen i nr 2 da dette oppfyller alle kravene som er satt og med innspill fra berørte beboere som har uttalt seg i saken. De kommer heller ikke i veien for eventuelle avfallsbeholdere i fremtiden. Plassene kan anlegges ved fjerning av noe vegetasjon og masse

frem til gjerdet der det tidligere har vært en liten asfaltert del på venstre side sett fra nedkjøring til garasjen i nr to (tidligere kjent som vaskeplass). Dette gjør at når dette fellesområdet bearbeides noe vil det være rom for forskjønnelse av dette området samtidig. Dette passer også bra med styrets planer om og asfaltere hele nedkjøringen til garasjen her på nytt. Dette området er også godt egnet for fremføring av kabel til lading da denne kabelen ikke behøver å krysse andre fellesområder eller legges under asfalt. De to plassene som er nærmest porten vil da permanent skiltes som RESERVERT til seksjon 132 og 133. Den tredje plassen vil ikke få skilt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner styrets plassering av tre nye plasser.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Negraving av avfallsbeholdere (oppstart utredning med søknad i kommunen)

Styret ønsker at årsmøtet skal ta stilling til om vi skal utrede nedgravde avfallsløsninger på nytt i sameiet. Vi har sett på dette tidligere men da var ikke gevinsten så stor. Nå er det kommet en viktig endring der vi kan søke søke støtte i kommunen til tiltaket. Dette endrer grunnlaget for tidligere avgjørelser betraktelig. Nedgravde løsninger har også andre gode synergier. Alle søppel rom kan benyttes til redskap til hver oppgang, og parkering til barnevogner da plassen frigis. Vi kan fjerne de mindre pene plast, papp, metall, glass beholdere og containere som opptar parkeringsplasser. Sameiet sparer noe i renovasjons kostnader pr tømming. Tiltaket er søknads pliktig i kommunen i seg selv så styret ber årsmøtet ta stilling til om styret skal bruke midler på å gjennomføre søknadsprosessen og innhente anbud på jobben.

Saksgang:

Innhente anbud

Involvere sakkyndige etater for påvisning av kabler, vann og avløp.

Sende inn søknad til kommune på tiltaket

Den som utfører entreprisen må søke ansvarsrett i kommunen og godkjennes

Utrede støtte fra kommune til felles glass/metall oppsamling

Generalforsamling må ta stilling til endelig prosjektkostnad og om prosjektet skal gjennomføres.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/om-renovasjon-i-barum/

Om tilskuddsordningen pr i dag:
Får tilskudd fra kommunen:

Sameier og borettslag kan søke om tilskudd på 1/3 av kostnaden til innkjøp av nedgravd løsning, maksimum kr. 20.000. pr. enhet. Tilskuddet utbetales etterskuddsvis.

Får ikke tilskudd fra kommunen:

For nybygg eller nye utbyggingsområder er plassering av nedgravde beholdere som avfallsløsning billigere enn tradisjonelle avfallsrom. Kommunen gir derfor ikke tilskudd til dette. Det samme gjelder for etablering av avfallshus, siden denne løsningen ikke fører til vesentlige reduksjon i utgifter for kommunen.

Etablering av nedgravde avfallscontainere/ avfallsløsninger er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1 a), jfr. § 20-2 1. ledd.

Styrets innstilling
Styret ønsker godkjennelse til å utrede prosessen med de kostnader dette innebærer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis rett til å bruke midler til å utrede dette prosjektet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Styret ber årsmøtet om tillatelse til refinansiering av lån

Som nevnt i årsrapporten bør vi vurdere å betale inn noe mer av lånene ved å refinansiere lånene med lengst tilbakebetalingstid. Dette sparer sameiet for enorme millionbeløp på sikt. Styret foreslår at lån som var hentet inn pga av takterrasser som også forventes å øke fra 11 -16 mil på 30 år og lån til vinduer som har 17 års nedbetalingstid igjen refinansieres, og slås sammen til ett lån med nedbetalingstid på mellom 18 - 20 år. Lån til maling ønsker styret å holde utenom da varigheten på arbeidet som utføres er maks 12-15 år.

Forslaget vil påvirke felleskostnadene direkte i 2027 og er anslått til å ha en merkostnad i snitt pr seksjon pr måned på ca 450 - 500.- (ca 7 % av dagens felleskostnad). Det er svært viktig at det legges langsiktige planer og at det ikke akkumuleres opp for mye langsiktige lån som kan være til hinder for kommende rehabilitering i fremtiden.

Med en nominell rente på 7% og hvis vi forutsetter ett lån på 31 mil er forskjellen i lånekostnad på 18 år VS 30 år svimlende 19,6 mil! Det sier seg da selv at det er økonomisk lurt å søke kortere nedbetalingstid.

Generelt har mange av de store prosjektene med unntak av utskiftning av vinduer kostet sameiet mer enn estimert. Også vesentlig mer enn det takstene i vedlikeholds- rapporten som ble utarbeidet for sameiet i 2021.

Ett eksempel på flere alternative nedbetalingstider på ett langsiktig lån på 35mil (estimert hva vi vil ha i gjeld i 27/28) er lagt som vedlegg i saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis rett til å refinansiere de langsiktige lånene i sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslaget er at røyking og grilling fra balkonger og inntil byggene

Fremmet av: Netley Louise Marshall

Jeg ønsker å foreslå endring i husordensreglene. Forslaget er at røyking og grilling fra balkonger og inntil byggene ikke er tillatt i tidsrommet 23:00 til 07:00.

Ber om at forslaget behandles under årets årsmøte.

Styrets innstilling
Styret er positive til tiltak som bedrer bomiljøet for alle. Dette passer eventuelt inn i husordensreglene under punkt 9.6 Balkonger og punkt 12.1 Grilling. Hvis forslaget går gjennom må husordensreglene endres på disse to punktene.

Punkt 5.1 som pr i dag lyder:

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

Endres til med vedtak:

5.1. Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene. **Det er ikke tillatt å røyke på balkonger i tidsrommet 23:00 - 07:00**

Punkt 12. 1som pr i dag lyder:

12.1 Grilling Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det skal kun brukes små beholdere på maks 11 kg ved bruk av gass. Gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig og ikke lagres i kjeller eller bod. Ved bruk av elektrisk grill skal kun faglært installatør benyttes for riktig kontakt til bruk utendørs. Det er totalforbud for bruk av åpen ild til grilling som bål, kule-grill med grillkull, engangsgriller og lignende. Dette gjelder også på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongen. Utvis hensyn, grilling skal ikke være til sjenanse for naboene.

Endres til med vedtak:

12.1 Grilling Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det skal kun brukes små beholdere på maks 11 kg ved bruk av gass. Gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig og ikke lagres i kjeller eller bod. Ved bruk av elektrisk grill skal kun faglært installatør benyttes for riktig kontakt til bruk utendørs. Det er totalforbud for bruk av åpen ild til grilling som bål, kule-grill med grillkull, engangsgriller og lignende. Dette gjelder også på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongen. Utvis hensyn, grilling skal ikke være til sjenanse for naboene, **og det er forbudt å grille på balkonger mellom 23:00 - 07:00.**

> **Forslag til vedtak:**
> Røyking fra balkonger og inntil byggene tillates ikke i tidsrommet 23:00 til 07:00. Forbudet gjelder også grilling i det aktuelle tidsrommet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Sleiverudåsen 14

Nabolaget Skarva/Sleiverud - vurdert av 59 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	19 min 1.5 km	
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl.... 451 elever, 34 klasser	8 min 0.6 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	10 min 5.5 km	
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	12 min 5.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sleiverudåsen Linje 150, 150E	3 min 0.3 km	
Kolsås Linje 3	9 min 4.9 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 10.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 24.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t	

BARNEHAGER

Grindaberget barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km	
Skarva barnehage (1-6 år) 19 barn	14 min 1.1 km	
Toppenhaug bhg avd Nedre Toppenhaug... 39 barn	15 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	8 min
Ormekollen balløkke	8 min
Feel24 Bærums Verk	8 min
Spenst Lommedalen	23 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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:
Sleiverudåsen 14, 1354 Bærums Verk
Gnr. 95, Bnr. 146, Snr. 73 og Gnr. 95, Bnr. 146, Snr. 133 og Gnr. 95, Bnr. 146, Snr. 132, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260302

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
