PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

MICHELETS VEI 25A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

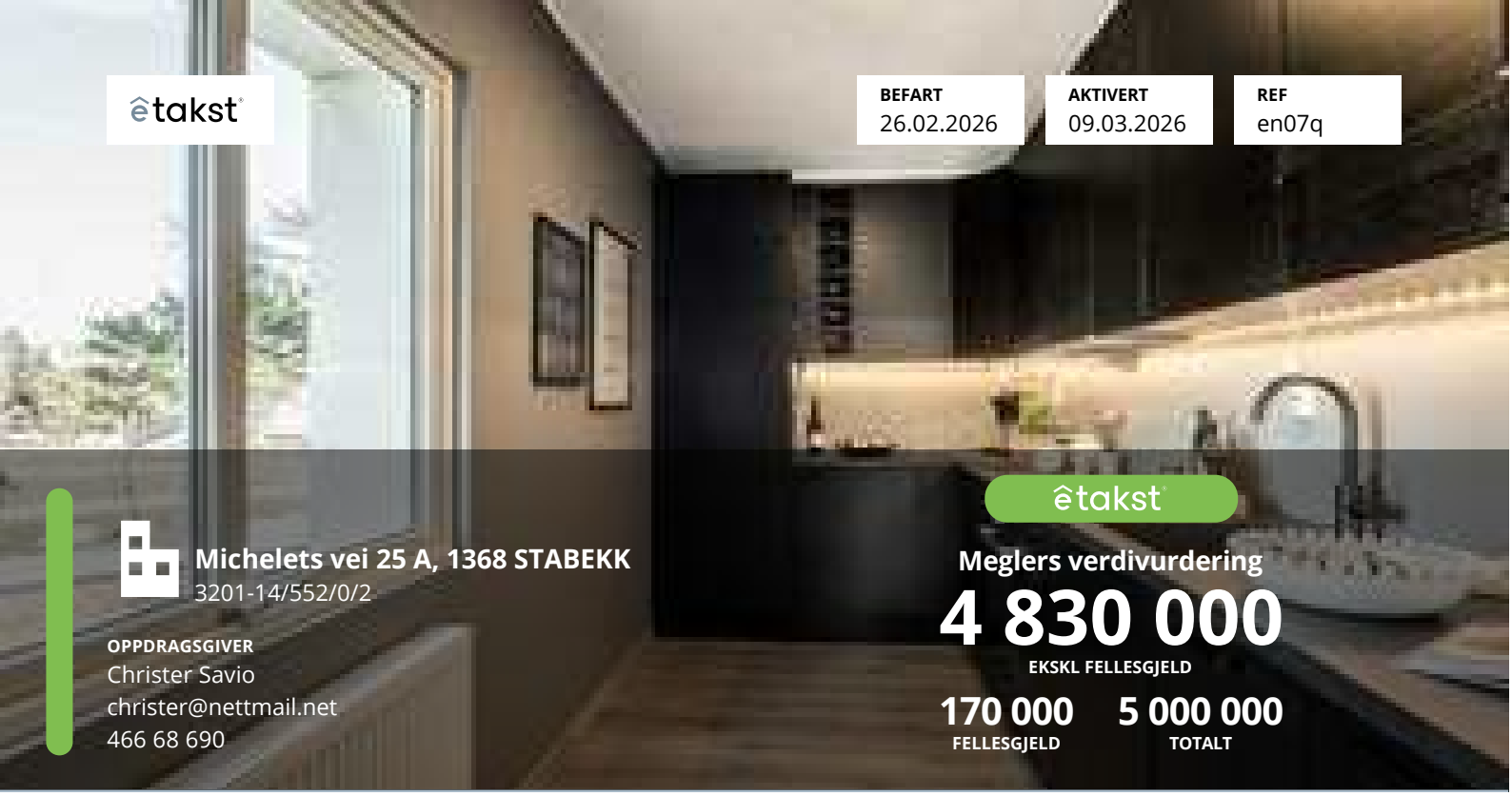
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
26.02.2026	09.03.2026	en07q

Michelets vei 25 A, 1368 STABEKK
3201-14/552/0/2

OPPDRAGSGIVER
Christer Savio
christer@nettmail.net
466 68 690

Meglers verdivurdering

4 830 000
EKSKL FELLESGJELD

170 000 FELLESGJELD

5 000 000 TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	9 526 m2
Byggeår	1958
Soverom	2
Etasje	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	64 m2	TBA	8 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	5 m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER
Balkong og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Michelets Vei 25B, 1368 Stabekk	09.09.2024	5 000 000	185 031	5 185 031	1961	64 m²
Michelets Vei 25A, 1368 Stabekk	25.08.2025	4 850 000	178 425	5 028 425	1961	64 m²
Michelets Vei 25C, 1368 Stabekk	02.03.2026	5 400 000	173 541	5 573 541	1961	64 m²

Påkostet 3-roms endeleilighet med fin beliggenhet på Lysaker/Stabekk.
Leiligheten ligger i 2. etasje, helt usjenert med flott utsikt i 2 retninger fra stue/kjøkken.
Utgang fra stuen til overbygd balkong (sydvendt) med flott utsikt og gode solforhold.

Leiligheten har gjennomgående ny og god standard, med bl.a nytt baderom, nytt kjøkken (som er flyttet fra det ene soverommet) som gir en delvis åpen kjøkken/stueløsning og gir en mer optimal planløsning.

Leiligheten inneholder;
Entre, 2 soverom, baderom, stue og kjøkken.

Det medfølger 2 boder og biloppstillingsplass (etter ansiennitet i sameiet).

MEGLER
Chris Skoug Ødegaard
chris.odegaard@privatmegleren.no
+4790899086

PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Tilstandsrapport

3-roms leilighet m/balkong

Michelets vei 25A , 1368 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 552, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26019 **Eiendomsverdi ref nr:** CL1580

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

3-roms leilighet med en gjennomgående normal standard og godt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til sydvestvent balkong.

Mekanisk ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rett svingdør og foldedør, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Epoq kjøkken fra 2021.
Innredning med glatte, foliert fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap i benk og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

2 stk boder i kjeller.

Felles vaskeri og felles bod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet m/balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

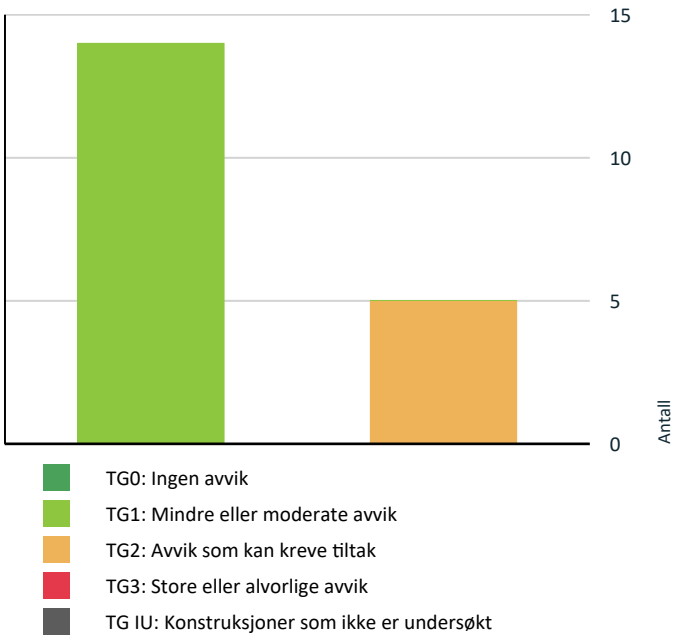
Kjøkken og soverom ved stue har byttet plass, samt at det er etablert større åpning til kjøkken hvor dør tidligere var plassert.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og mottatte opplysninger, og omfatter ikke byggesaksfaglig eller juridisk vurdering av tiltakene.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet m/balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer eldre	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET M/BALKONG



Byggeår
1958

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Baderom/kjøkken	Totalrenovering av baderom, flytting av kjøkken, ny kjøkken innredning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

Et soverom og kjøkken vindu.

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

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

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

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

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

TG 2 Vinduer eldre

Kommentar
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Luftespalter i vinduer er tettet igjen grunnet støy demping tiltak.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

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

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Kommentar

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.
Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder fra 1987 og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

TG 1 Entredør

Kommentar

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), antatt fra byggeårene. Døren har kikkehull.
Malt innside, lakkert treverk på utside.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved

befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassegulv med tremmer fliser i plast oppå betongdekke.
Rekkverk i aluminium og glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.
Det er montert skjermvegg på begge sider av balkongen.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Kommentar

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

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Tilstandsrapport

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Panel på hoved soverom.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Det er opplyst om at det etter damp fra oppvaskmaskin er antydning til svell på gulv ved oppvaskmaskin, samt noen hakk riper på gulv flater.

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

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

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:
Det ble målt planavvik på 20 mm gjennom hele rommet

Soverom:
Det ble målt planavvik på 8 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Profilerte, folierte innerdører.

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

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

Andre innvendige forhold

Kommentar

Hoved soverom - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Flislagt baderom fra 2021.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.

Tilstandsrapport

– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 44 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens:
Det er registrert enkelte fliser med bomlyd. Dette kan forekomme når vedheften mellom flis og underlag ikke er optimal. Forholdet medfører normalt ingen umiddelbar funksjonssvikt, og det er ikke registrert riss i fuger eller andre tegn til bevegelser på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Forholdet kan følges opp over tid, og eventuell utbedring kan utføres dersom fliser skulle løsne eller det oppstår andre symptomer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

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

Tilstandsrapport

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rett svingdør og foldedør, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Bryter/fukt styrt.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

–

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

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Epoq kjøkken fra 2021.
Innredning med glatte, foliert fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap i benk og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

–

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

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

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og stue.

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

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

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Radiatorer og felles varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
3 stk radiator er fjernet med mulighet til tilkobling om ønskelig.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Kommentar

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 7 fordelingskurser.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

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

   2017: El tilsyn (Hafslund) + utbedring av mangler (Watt AS)

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

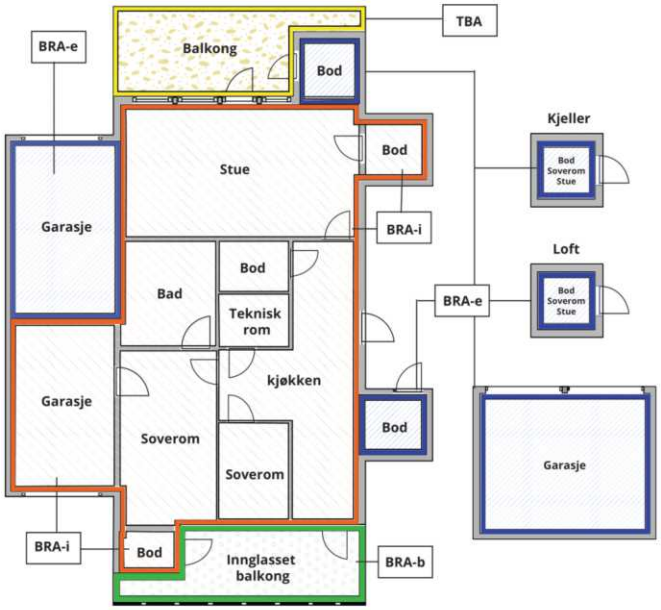
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet m/balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	64			64	8
Underetasje		5		5	
SUM	**64**	**5**			**8**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad, gang, 2 soverom, stue, kjøkken		
Underetasje		2 bod	

Kommentar

Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 8,1 m².

Underetasje.
2 stk boder.

Felles vaskeri og felles bod til sykler/barnevogn og diverse.

Parkeringsplass etter venteliste.

–

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjøkken og soverom ved stue har byttet plass, samt at det er etablert større åpning til kjøkken hvor dør tidligere var plassert. Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og mottatte opplysninger, og omfatter ikke byggesaksfaglig eller juridisk vurdering av tiltakene.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
Bytting av benkeplate på kjøkken. Utført av ADProsjekt AS.

Bytting av 2 x vindu + blokking av 3 ventiler + installering av ventilasjon. Utført av SVV & RVS AS.

2023:
Fiber installasjon (Fibber AS / Obos open net)

2021.
Utskifting av 2 stk radiatorer og fjernet 3 stk. Utført av INSTANT VVS AS.

Flytting av kjøkken + totalrenovering av bad + noe elektrisk div i leilighet. Utført av Elements bygg entreprenør AS.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Christer Savio	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	552		2	9525.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Michelets vei 25A

Hjemmelshaver
Savio Christer

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Boligsameiet Michelets vei 25/27	203 / 10535	875488902

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Micheletsvei på Stabekk, et attraktivt og veletablert boligområde i Bærum. Området preges av småhus- og villabebyggelse, rolige omgivelser og et familievennlig bomiljø, samtidig som det er kort vei til servicetilbud, skoler og barnehager. Fra eiendommen er det gangavstand til Stabekk sentrum med dagligvare, butikker, kaféer og idrettsanlegg, samt gode kollektivforbindelser via togstasjon og buss. Det er enkel adkomst til både Lysaker, Sandvika og Oslo sentrum. Nærområdet byr også på fine rekreasjonsmuligheter, med grøntområder, kyststier og badeplasser langs Holtekilen, samt nærhet til kultur- og idrettstilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på 9 525,80 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 068,- pr. måned (kr. 60 816,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250195

Selger 1 navn
Christer Savio

Gateadresse
Michelets vei 25A

Poststed	Postnr
STABEKK	1368

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250195

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med totalrenovering av badet i 2021, ble det avdekket fuktrelaterte skader i betonggulv, som ble fullstendig utbedret.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total renovering av bad i 2021

Arbeid utført av: ELEMENTS BYGG ENTREPRENØR AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Total renovering av bad i 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total renovering av bad i 2021

Arbeid utført av: ELEMENTS BYGG ENTREPRENØR AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann påviste skjevheter i gulv, se takstrapport for info.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er rapportert mus i enkelte leiligheter i sameiet samt tegn i garasje. Forholdet håndteres som forsikringssak gjennom Gjensidige med PELIAS. Ingen mus eller spor av mus er observert i denne leiligheten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2021: -Elektrisk til kjøkken og bad, utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS. -Fjerning av 3 radiatorer (Stue og 2 soverom) + bytting av 2 radiatorer i stue og kjøkken, utført av Instant VVS. -Installasjon av mekanisk ventilering for hele leiligheten, utført av RVS AS. 2017: -Utbedring av feil etter el tilsyn, utført av Watt AS.

Arbeid utført av: Instant VVS AS / RVS AS / WATT AS / Oslo Akershus Elektro og Klima AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7250195

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hafslund hadde inspeksjon i 2017, og mangler ble utbedret av Watt AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ca 1/3 del av parkeringsplassene har ladeboks.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2025: Installert mekanisk ventilasjoni flere leiligheter som har utedel. 2012: Etter isolering av lang fasadene og bytting av balkonger (før min tid, så har ikke info om dette)

Arbeid utført av: RVS AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fornebubanen ferdig ca 2029. Bygging og endring av E18, per nå ferdig 2030.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skademelding sendt til Gjensidige 30.12.25 (mus)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250195

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus, som tidligere beskrevet.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250195

Tilleggskommentar

Borettslaget eier en "vaktmester" bolig, som nå skal selges. Denne leiligheten "eier" ca 1,97% av denne. Inntekten av dette salget går til nedbetaling av fellesgjeld og/eller innskudd i sameiet

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250195

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Savio	c3cd89967196db66f6a2b 8d8e8982680e236edb4	05.03.2026 20:51:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250195

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Michelets vei 25A

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	7 min 3.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	8 min 4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	17 min 1.6 km
Oslo International School 90 elever	9 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekern Linje 214	4 min 0.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	14 min 1.2 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 12 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Strand barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	15 min 1.3 km
Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 98 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Oksenøya	7 min
Joker Stabekk	13 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 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	8 min
Stabekk Apotek	15 min
Bekkestua Vinmonopol	8 min

SPORT

Oksnøyveien ballslette	5 min
Holtekilen balløkke	6 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	16 min
EVO Stabekk	19 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

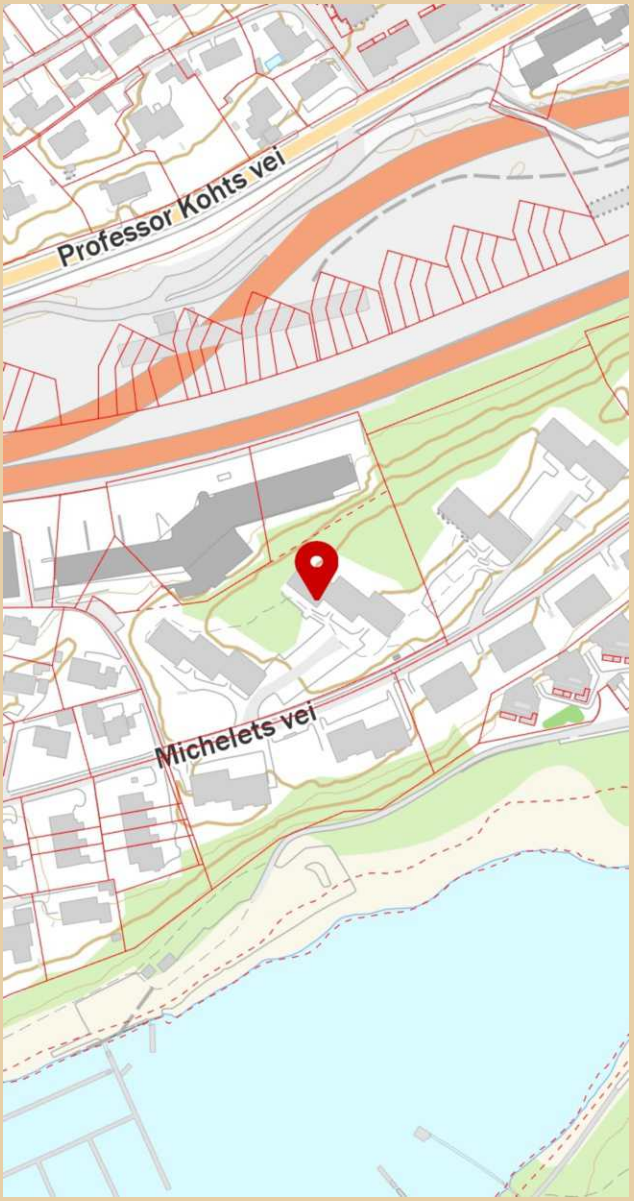
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

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 2025

enova

Energiattest



Adresse **Michelets vei 25A, 1368 STABEKK**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266771**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6687725**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **552**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **223,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 495 kWh**

Michelets vei 25A, 1368 STABEKK

Detaljering

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

Michelets vei 25A, 1368 STABEKK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Boligsameiet Micheletsvei 25/27		**Vår ref.:**	2435/2	**Fødselsdato eier:**	10.07.1986
Michelets vei 25 A		**Type:**	Boligsameie		
1368 STABEKK		**Eiere:**	Christer Savio		
Organisasjonsnr:	875 488 902	**Seksjonsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 068**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 819
Tilleggsytelser:	Internett	249

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	171 284	Gjeld siste årsoppg.:	172 792
Klient ajourf. lån:	8 698 860	Klient gj. s. årsoppg.:	8 775 470

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207369462, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.03.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 09.03.2026: 8 698 860

Andel av saldo: 171 284

Første termin/første avdrag: 30.01.2024 (siste termin 30.05.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjell Ivar Tidslevold
Adresse:	Michelets vei 27 B
Postnr/-sted:	1368 STABEKK
Telefon:	Mob.: 90550225
E-post:	kt@rg.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	172 792	Andre inntekter:	1 264
Annen formue:	23 913	Utgifter:	12 445		

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

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024		
Gårds/bruksnr:	14/552 - seksjon:2		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9525.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85050727

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	22.08.2014	Første innflytting:	22.08.2014	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lavblokk		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Boligsameiet Micheletsvei 25/27	**Vår ref.:**	2435/2	**Fødselsdato eier:**	10.07.1986
Michelets vei 25 A	**Type:**	Boligsameie		
1368 STABEKK	**Eiere:**	Christer Savio		

Organisasjonsnr: 875 488 902

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

HUSORDENSREGLER
for
Boligselskapet Michelets vei 25/27 i Bærum kommune

Kontaktinformasjon til styret: bsm25og27@mittusbl.no

Vedtatt på årsmøte 20.03.2019

Endret på årsmøte 04.02.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

På hverdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.
På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles minst en dag på forhånd. Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Arbeider som medfører snekring, hamring, boring og eller annet støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet kl 07.00-21.00 på hverdager, og kl 10.00-19.00 på lørdager.
På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

Ved støyende arbeid oppfordres beboere til å melde ifra til andre beboere i oppgangen.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører alltid er låst.
Lys slukkes etter bruk i fellesrom som boder, kjellerganger, vaskerom, sykkelrom.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene eller rett utenfor byggenes inngangsdører eller inngangspartier.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke stå i oppganger eller etterlates på plen eller lekeområder. Barnevogner som er i bruk, kan oppbevares under trapp.

Det er ikke tillatt med uadressert reklame på gulvet i oppgangene. Dette må beboer få i postkasse dersom det er ønskelig. Det er kun tillatt med en dørmatte foran beboers inngangsdør.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt å sette opp egne lekeapparater, trampoliner o.l på sameiets fellesområder. Dersom beboer har ønske om oppgradering av apparater, eller forslag til nye skal det sendes skriftlig søknad til styret.

§ 4. Sportsrom

Til høyre straks etter inngangen i hver oppgang er det sportsbod for oppbevaring større sportsutstyr som sykler, akebrett etc. Rommet kan også benyttes til oppbevaring av barnevogner. Av plasshensyn skal rommet ikke benyttes til oppbevaring av ski og annet personlig sportsutstyr. Slikt utstyr må plasseres i kjellerbodene som er tildelt hver enkelt leilighet. Dog kan utstyr som av praktiske årsaker ikke kan settes hverken i sportsbodene eller kjellerbodene, plasseres annet sted etter skriftlig anvisning og samtykke fra Styret. (Eks. seilbrett eller master til slike).

Ifølge brannforskriftene må mopeder og motorsykler ikke parkeres innendørs. Disse skal plasseres på anvist plass.

Av forsikringsmessige hensyn må sportsbodene til enhver tid holdes låst.

§ 5. Balkong

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkongene.

Beboer er selv ansvarlig for å fjerne istapper fra egen balkong. Dersom beboer trenger bistand med dette henvender du deg til styret.

Flis legging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

Montering av markiser skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
Det er bare tillat å bruke godkjent farge på markisene.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkong holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.

Det er kun tillatt å bruke blomsterkassene som ble fastmontert i forbindelse med rehabilitering i 2012. Blomsterkassene må ikke være til sjenanse for naboen med hensyn til jord- og vannsøl.

Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på balkonger. Gjenstander som oppbevares på balkong skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

Balkongen skal heller ikke anses, eller benyttes som lager.

§ 6. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.
Grillen skal ikke stå inntil husveggen.
Det er ikke tillatt med engangsgrill, kullgrill eller lignende type grill.
Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere innendørs i bod, eller i leilighet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grillen på fellesarealet kan disponeres av beboere, men brukere må følge gjeldene reglement rundt «alminnelig ro».

Ildsfarlig avfall må ikke tømmes i sameiets avfallsbeholder, ei heller på gresset eller i skogen.

§ 7. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Plast, papp, kartong og papir må legges i egen plast og papirbeholder.
Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander, brannfarlig avfall og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må av branntekniske forhold ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll og batteribytte på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 0. Dyrehold

Det er kun tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Vaskerom
Vaskerommet og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instrukser som henger utenfor vaskerommet. Tidene må overholdes. Vaskerommet kan brukes alle ukedager bortsett fra helligdager.
Gjeldende vasketider er:
Mandag – Fredag: 1 økt 08.00-15.00 og 2 økt 15.00-22.00
Lørdager: 1 økt 09.00-14.00 og 2 økt 14.00-20.00
Søndager: 1 økt 10.00-15.00 og 2 økt 15.00-20.00

§ 12. Utleie/utlån av leilighet – Fremleie
Av sikkerhetsmessige grunner skal styret til enhver tid ha opplyst om hvem som bebor de enkelte leilighetene.

Seksjonseier er ansvarlig for å varsle Styret skriftlig om navn på leietaker (e) og antall i husstanden.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

Korttidsleie under 7 dager er ikke tillatt.

§ 13. Parkering
Ved overtagelse av leilighet eller skifte av leietaker, medfølger ikke parkeringsplass. Ønske om parkeringsplass må søkes skriftlig til Styret av seksjonseier.

Parkeringsplass tildeles av Styret etter søknadsdato. Seksjonseiere som selv beboer sin seksjon, går foran leietakere.
Det er et krav om at man har bil når man har fått tildelt fast parkeringsplass. Plassen kan ikke lånes ut eller benyttes av andre uten Styrets godkjennelse.

Plassene kan ikke benyttes til campingvogner, vare-/båthenger, uregistrerte kjøretøy etc.

Parkeringsplasser er beregnet for 1 bil selv om det teoretisk er plass til 2 på enkelte plasser.

Parkeringsplassen skal til enhver tid holdes ren og ryddig og bruken må ikke være til ulempe for andre. Brukere av parkeringsplass er selv ansvarlig for å sikre kjøretøyene mot å skli når forholdene tilsier det. Dette innebefatter også snørydding og strøing.

Hvis særskilt grunn foreligger, har Styret adgang til å flytte bruker fra en parkeringsplass til en annen.

Parkering av motoriserte «tohjulinger» må bare skje på steder anvist av Styret.

Parkering utenfor oppmerkede plasser er bare tillatt for kortere stans i forbindelse med av- og pålessing eller etter godkjennelse fra Styret.

Ved overtredelser av parkeringsregler, kan Styret uten forutgående varsel, bestille borttauing for bileiers regning.

Dersom beboer har mottatt tre skriftlige varslinger fra styret ifbm brudd på parkeringsreglementet, vil beboer miste sin parkeringsplass for minimum seks måneder. Beboer kan på nytt søke om parkeringsplass etter seks måneder.

Feilparkering på sameiets område som medfører ekstra utgifter for sameiet må dekkes av bileier.

Alle parkeringsplasser tilhører Sameiet og kan ikke selges eller leies ut.

Sameiet har ingen gjesteparkeringer. Men man kan parkere lovlig i Michelets vei eller i stikkveien før oppkjørselen vår.

§ 14. Lading av kjøretøy

Det er ikke lov å lade kjøretøy fra leiligheter via skjøteledning, eller fra andre elektriske uttak i eller utenfor byggene.

All lading av kjøretøy skal skje etter sameiets regler, og via godkjente ladepunkter.
Eier av kjøretøy er selv ansvarlig for å påse at ladekabel er i riktig stand, og brukes på forsvarlig måte.

Ved etablering av ladepunkter skal dette skje med utstyr, og på en måte som er fastsatt av styret. Utfyllende informasjon om dette fåes av Styret.

Eventuelle installasjoner osv. som en bruker får tillatelse til av Styret, kan ikke påregnes kompensert ved bytte av plass eller hvis plassen ikke lenger skal benyttes av vedkommende.

§ 15. Endringer på fasade

Styret skal ha skriftlig søknad dersom beboer ønsker å foreta noe som berører byggets fasade eller fellesarealer. Dette kan være eksempelvis vindu, ballkongdør, markiser, fliser på veranda, elektrisk lås på dør til boenhet, etc.

Ved godkjennelse skal arbeidet gjennomføres av autorisert firma etter gitt forutsetninger av Styret.

§ 16. Radiatorer

Sameiet er kun ansvarlig for vedlikehold av rørføringer.
Eventuell utskifting av radiatorer til annen utgave må meldes til Styret med opplysning om hvilken autorisert rørlegger som skal foreta utskiftingen. Alle kostnader utover nevnte vedlikehold påhviler seksjonseier.

§ 17. Ringeklokke og calling anlegg og postkasser

Navneskilt bestilles skriftlig til Styrets epost: micheletsvei25og27@styrerommet.net
Klistrelapper skal ikke benyttes.

§ 18. Kommunikasjon med Styret

All kommunikasjon bør skje via Styrets epost til: micheletsvei25og27@styrerommet.net

§ 19. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 20. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

org. nr. 875 488 902

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 09.08.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16.03.2005. Endret på årsmøte 20.03.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Micheletsvei 25/27 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.05.1976

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 14 bnr. 552 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. 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. 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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Eiere av seksjoner som ikke bor i seksjonen skal melde sin bopeladresse til styret og forretningsfører. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

2-2 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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, fasader og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder utskifting av vindusglass, 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) Innvendige endringer i seksjonen som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

(9) Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne, deres husstandsmedlemmer og leietakere plikter å følge ordensreglene, og vise hensyn til de øvrige seksjonseiernes interesser.

(2) Det er ikke tillatt med hund eller utekatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjeplasser og parkeringsplasser

4.1 Organisering

Seksjonseierne og sameiet disponerer garasjeplasser og parkeringsplasser. Av disse ligger

- 4 garasjeplasser som egne næringsseksjoner.
- 40 parkeringsplasser som fellesareal.

4.2 Garasjeplasser

(1) Det er fire garasjer i sameiet. Disse er seksjonert som fire egne næringsseksjoner. Disse ble solgt som seksjoner i 1981 på følgende vilkår:

(2) Til dekning av sameiets fellesutgifter betales et bidrag (leie) for hver garasje pr. måned utgjørende 30/10535 av fellesutgiftene eksklusive brensel pr. år. Det månedlige beløp kan reguleres overensstemmende hermed.

(3) Garasjene kan bare eies av seksjonseiere i sameiet. Garasjene kan selges sammen med leiligheten. Garasjene kan leies ut eller selges uten leilighet, men da bare til en av de øvrige Seksjonseiere i Boligsameiet Micheletsvei 25 og 27. Garasjene skal kun brukes som garasje for bil, ikke som lagerlokale. Det er ikke biloppstillingsplass utenfor garasjene.

4.3 Parkeringsplasser på fellesareal

(1) Sameiet har parkeringsplasser utendørs på sameiets fellesareal. Parkeringsplassene eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret fordeler parkeringsplasser til alle seksjonseierne etter når de har satt seg på venteliste, eiere som bebor sin seksjon, går foran leietakere i køen. Styret kan *ved særskilte grunner* omrokere på parkeringsplassene. Dette innebærer at den enkelte bruker ikke kan motsette seg å bli flyttet til en av de andre parkeringsplassene.

(3) Styret kan kreve en månedlig leie fra de som bruker parkeringsplassene. Seksjonseierne kan ikke fremleie parkeringsplassene til andre.

(4) Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 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 garasjeplass/parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ved fraflytting går alle utendørs parkeringsplasser tilbake til sameiet for ny fordeling. Seksjonseier som har parkeringsplass med ladepunkt, vil ikke få refundert sine utlegg foretatt i forbindelse med opprettelse av ladepunkt.

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) Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

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

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

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

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

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

(11) 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, men ikke radiatorer og radiator ventiler. 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) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(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 den første i hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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.

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 tre andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem 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. 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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 sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) 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.



INNKALLING 2025

Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Mandag 16.06.2025 kl. 18:00
Oslofjord Folkehøyskole, Michelets vei 55

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Tid og sted: Mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Oslofjord Folkehøyskole, Michelets vei 55

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vaktmester leilighet, mulig salg. Forslagstiller: Styret

5.2 Ny lekeplass. Forslagstiller: Styret

5.3 Justering av vedtekter med tanke på styre og vara medlemer. Forslagstiller: Kjell Tidslevold

5.4 Flere forslag til årsmøtet. 1 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.5 Flere forslag til årsmøtet. 2 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.6 Flere forslag til årsmøtet. 3 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.7 Flere forslag til årsmøtet. 4 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.8 Flere forslag til årsmøtet. 5 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.9 Flere forslag til årsmøtet. 6 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.10 Flere forslag til årsmøtet. 7 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.11 Flere forslag til årsmøtet. 8 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.12 Flere forslag til årsmøtet. 9 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.13 Flere forslag til årsmøtet. 10 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5.14 Oversikt over parkeringsplasser og venteliste. Forslagsstiller: Birgit Leirvik

5.15 Facebook gruppe for sameiet. Forslagsstiller: Birgit Leirvik

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar forslaget.

5. Andre saker

5.1 Vaktmester leilighet, mulig salg. Forslagstiller: Styret

Etter at vaktmesteren gikk bort har leiligheten stått tom.

Leiligheten er i særdeles dårlig stand. Det vil koste sameiet mye penger å få satt den istand. Det mest økonomiske for sameiet vil være å selge leiligheten slik den står idag.

Forventet salgspris for leiligheten vil være 2 500 000-3 500 000. NOK.

Hvis årsmøtet velger at sameiet kan selge leiligheten, må den selges på det åpne markedet via megler og budrunde.

Pengene bør settes på bok og dekke oppgraderinger som må komme de neste årene. Sameiet trenger 6 nye hoved inngangs dører, 4 nye garasje porter, nytt callinganlegg, sparkling/maling av trappeoppganger, nye gjerder, vedlikehold av soil rør, vedlikehold/ utskiftning av tak og ny lekeplass. Sammt kontinuerlig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar salg av vaktmester leiligheten med tilhørende bod seksjoner.

Styre må innhente anbud fra 3 meglere og velger megler etter beste skjønn.

Leiligheten følger normal salgs prosedyre i Norge og blir lagt ut på finn.no. Leiligheten skal selges med normal budrunde via megler.

Pengene fra salget bør settes på egen konto og brukes til prosjekter som øker og ivaretar verdien på blokkene våre.

Styrets innstilling: Vedta forslaget.

5.2 Ny lekeplass. Forslagstiller: Styret

Lekeplassen vi idag har er ikke sikker nok.

Styret har søkt på støtte for å få laget ny og sikker lekeplass.

Vi må enten ta helt vekk lekeplassen som er der idag eller lage en ny. Dette vil være en betydelig investering, men vil øke verdien på leilighetene.

Forslag til vedtak: Hvis sameiet velger å selge vaktmester leilighet settes det av opp til 300.000.- til å bygge ny lekeplass. Trenger styret mer penger ut over dette kan det arangeres et ekstraordinert årsmøte digitalt.

Styrets innstilling: Vedta forslaget.

5.3 Justering av vedtekter med tanke på styre og vara medlemer. Forslagstiller: Kjell Tidslevold

Vi har frem til idag praktisert at vi har vara medlem. Dette ønsker vi å fortsette med.

Endre fra 3 styremedlemmer til 2-3 styremedlemmer i vedtektene.

Gammel ordlyd:

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 tre andre medlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

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 tre andre styremedlemmer. Styret bør ha et varamedlem.

Forslag til vedtak: Justere vedtektene fra gammel ordlyd til ny ordlyd:

Gammel ordlyd:

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 tre andre medlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

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 tre andre styremedlemmer. Styret bør ha et varamedlem.

Styrets innstilling: Vedta forslaget.

5.4 Flere forslag til årsmøtet. 1 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

FORSLAG TIL ÅRSMØTET MICHELETS VEI 25 OG 27, 16. juni 2025

De fleste av forlagene nedenfor har blitt sendt som innspill/spørsmål til styret i løpet av 2025 – uten at styret har svart meg eller presentert løsninger. Derfor kommer de nå som forslag til årsmøtet, og jeg ønsker at alle mine forslag kommer opp slik de foreligger her. Vennlig hilsen Kjell Hernes, 25B2. juni 2025.

1. For lettere å kunne hente strøsand fra begge kassene utenfor nummer 25, vedtar årsmøtet at det ødelagte lokket på den ene kassen skal erstattes med et nytt, slik at begge kassene kan åpnes på vanlig måte, det vil si uten problemer. Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Hele kassen må byttes. Styret har vedtatt å bytte kassen ila 25. Etter tilbakemelding fra Kjell.

Det er en liten jobb som må gjøres når kasser må byttes. All sanden må graves ut og legges på en pressening for så å graves tilbake i ny kasse. Fint hvis noen melder seg til å bidra her.

Vedtaket stemmes ned siden kassen skal byttes.

5.5 Flere forslag til årsmøtet. 2 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

2. Med den svært vanskelige parkeringssituasjonen vi har, spesielt når vi trenger gjesteplasser, vedtar årsmøtet at styret skal finne en metode slik at beboere som ønsker en låneplass, kan kontakte beboer som har en plass som tilsynelatende er ledig, og spørre om å få låne den. Det vil si at kontaktinformasjonen (telefonnummer) til hver beboer med parkeringsplass gjøres tilgjengelig.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Vi hadde dette før hengende på tavlene, men det ble fjernet pga at det bryter med GDPR.

Styrets forslag: Opprette liste på Bonabo. Folk må kunne reservere seg mot å være på listen. Folk må aktivt svare på om de ønsker å være på denne listen når de får tildelt parkering.

5.6 Flere forslag til årsmøtet. 3 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

3. Den siste husleieøkningen ble ikke kunngjort på korrekt måte. Årsmøtet vedtar at styret redegjør for hva som ble gjort – i forhold til hva loven sier om det samme.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Husleie økningen ble ikke bestemmt av styret. Den ble bestemmt av årsmøtet. Årsmøtet valgte hvor mye husleien skulle økes med. Årsmøtet fikk beskjed i saken at felleskostnadene måtte opp og at valget kun var i hvor mye.

Styret ga beskjed til tideligere foretningsfører at dette skulle gjøres i henhold til loven.

Dette kunne nok ha vært komunisert bedre.

5.7 Flere forslag til årsmøtet. 4 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

4. Årsmøtet vedtar at styret nok en gang klargjør hvilke regler som gjelder for deltagelse/uteblivelse på dugnader i sameiet, ikke minst om det som ble kunngjort for et par år siden (?) fortsatt gjelder, og om det etterleves.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Styret har fremmet forslag tideligere om at vi ønsket å se på muligheten. Men ikke nøyaktig hvordan og når dette skulle innføres. Da det må gjøres på riktig måte som både virker og er lovlig.

Det skal noteres at siden styret tok dette opp som en sak, har det ført til en umiddelbar dobling i antallet som deltok på dugnaden.

Forslag fra styret er at dette videre utredes og blir implimentert ila 2026 hvis det er mulig.

Forslaget er da at felleskostnadene økes med 100.- pr mnd pr leilighet. 1200.- vil da bli refundert hvis minimum en fra leiligheten deltar på en dugnad ila året eller avtaler med styret tilsvarende arbeid som tilsvarer minimum en dugnad.

Styrearbeid vil ikke gjelde som dugnads arbeid i denne sammenheng.

Styre får fullmakt til å lage et opplegg som er lovlig og er innenfor de rammene som er nevnt over. Beskjed må sendes ut til sameiet i god tid før det blir satt igang.

5.8 Flere forslag til årsmøtet. 5 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5. Årsmøtet vedtar at styret må fullføre arbeidet med å merke alle parkeringsplassene med striper og nummer før høsten setter inn. Fint at dette er i gang.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Styret er litt usikre på hva forslagsstiller mener. Da all oppmerking som har skjedd på parkeringsplassene har vært dugnads arbeid fra de som har sittet i styret.

Styret kan bestille inn merking som sameiet betaler for eller de kan fortsette å gjøre det på dugnad. Hvis det er noen som ønsker å delta på oppmerking så ville dette vært veldig fint.

Styret tenker det er hensiktsmessig å fortsette dugnads arbeidet med dette.

5.9 Flere forslag til årsmøtet. 6 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

6. Det ble sendt ut en del informasjon om vaktmesterleiligheten etter at den ble ledig, men deretter har informasjonsstrømmen tørket ut. Årsmøtet vedtar at styret oppdaterer beboerne om hva som har skjedd og hva status nå er.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Årsmøtet må bestemme hva som skal gjøres med vaktmester

leiligheten. Da den ikke er skikket til å bo i pr dags dato. Så styret må vente til årsmøte er ferdig med å si hva som nøyaktig skal gjøres med leiligheten.

5.10 Flere forslag til årsmøtet. 7 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

7. I forbindelse med det pågående arbeidet med ventiler, vinduer og balkonger ble det sendt ut en del informasjon som var ufullstendig og/eller feil. Det var for eksempel ingen tegninger som viste at flere ville få en ventil på stuen. Årsmøtet vedtar at styret forklarer hvorfor beboerne fikk utdaterte tegninger som viste noe helt annet enn arbeidet som faktisk skulle gjøres.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Styret vil komme med en litt mer utfyllende redgjørelse på årsmøtet.

Det er verdt å merke en ting. Styret er ikke en del av avtalen hver enkelt enhet har med Statens Vegvesen. Vi bor i selveier leiligheter. Det er hver enkelt enhet som har signert avtale med SVV. Ikke styret. Alle leilighetene er forskjellige. Det har blitt sendt ut informasjon om at viftene som skulle settes inn fungerer i par sammen.

Styret har ved flere anledninger purret SVV, på informasjon, for bedre løsninger osv.

Riktig instans å melde klagen til er SVV.

5.11 Flere forslag til årsmøtet. 8 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

8. Jeg gjorde et forsøk på å få sendt ut korrigert informasjon om arbeidet fra styret til beboerne straks jeg ble oppmerksom på at det som ble sendt ut, var feil, men uten resultat. Årsmøtet vedtar at styret forklarer hvorfor oppdatert og korrekt informasjon ikke ble formidlet til beboerne straks den ble kjent.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Redgjøres på årsmøtet.

5.12 Flere forslag til årsmøtet. 9 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

9. På «oppslagstavlen» i 25B henger det en liste som viser at vaktmesteren vasket trappen for lenge siden. Nå er det ikke plass til flere registreringer av trappevask, og det har det heller ikke vært i mange måneder. Når det først skal henge en vaskeliste på veggen, burde den være funksjonell og ikke en «museumsgjenstand». Videre i dette området: rekkverket i trappen i 25 B har ikke blitt rengjort på la-a-a-ang tid. Det kunne vært en dugnadsaktivitet, men var det ikke. Årsmøtet vedtar at styret sørger for en «oppgradering» av oppslagstavlen, inkludert registrering av trappevask og rekkverk snarest mulig.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Oppdatering av tavlen skal være gjort.

Vask av rekkverk skal gjøres 4 ganger pr år. Styre skal gi istruks på nytt til vaskehjelpen.

5.13 Flere forslag til årsmøtet. 10 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

10. Til slutt en sak som var oppe for mange år siden: I stikkveien nedenfor nr. 27 er det noen plasser innerst i veien hvor bilene kan parkeres «på tvers». Det ble i sin tid snakket om å lage flere slike plasser inn i terrenget fra stikkveien. Det er uklart for meg hva som skjedde i denne saken, men det ble ingen slike plasser. Årsmøtet vedtar at styret undersøker hva som videre hendte, og ser om det nå er mulig å lage flere «på tvers» parkeringsplasser langs stikkveien.

Forslag til vedtak: Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Styret tok på eget initiativ opp dette når statens vegvesen leide stikkveien vår. Vi prøvde da å få SVV til å betale for denne utvidelsen. Det fikk vi ikke til.

Vi har fått de som har lagt fiber i gaten til å utvide veien litt med grus.

Siden har vi hat entrepenører inne for å se på mulighetene for det å lage flere prakeringsplasser i stikkveien. Det vill bli et ganske omfattende prosjekt.

- Det må flyttes 2 lyktestolper som gir strøm til husene i gaten.
- Det må sprenges/pigges for å gjøre plass inn i terenget mot blokk 27.
- Det må bygges støttemur i str orden 1 til 3 meter i høyden for å holde massene bak på plass.
- Det må også gjøres en jobb på nabovarslig etter som vi bare eier halve siden av veien idag.

Styret har da kommet til at det er ganske mange andre steder vi bør bruke penger og tid før vi prioriterer dette.

5.14 Oversikt over parkeringsplasser og venteliste. Forslagsstiller: Birgit Leirvik

Oversikt over parkeringsplasser og venteliste

Forslag til vedtak: En person i styret får særskilt ansvar for å lage og holde oversikt over hvem som disponerer hvilken parkeringsplass, samt hvem som står på venteliste og i hvilken rekkefølge. Denne informasjonen gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Styrets innstilling: Styret er enig. Se sak 2 fra Kjell Hernes. Det er noen GDPR regler rundt dette.

Men hvis vi vedtar å finne en måte å ha en slik liste på kan man sette opp hvor mange eiere og leietakere som står på ventelisten, på den samme listen.

5.15 Facebook gruppe for sameiet. Forslagsstiller: Birgit Leirvik

Jeg har bodd i et borettslag tidligere hvor det var en slik gruppe. Det opplevdes veldig nyttig - og hyggelig. Her kan beboere informere om ting, stille spørsmål mm. Og styret kan også bruke denne siden til å gi informasjon. Det må selvsagt være frivillig å være medlem av gruppen, så viktig info fra styret må også komme i andre kanaler (e-post, via USBL sine sider feks?).

Forslag til vedtak: En person i styret får ansvar for å administrere og moderere en facebook gruppe for sameiet.

Styrets innstilling: Slike sider kan fungere både bra og dårlig. Desverre er det ofte på slike sider beboere som ikke greier å oppføre seg. Det kan ofte bli særdelse grove personangrep. Dette sameiet har tideligere vært plaget med store konflikter. Styret har de siste årene prøvd å skape et godt felleskap i sameiet og ta ned konflikt nivået.

Dette har også vær oppe som sak i sameiet et par ganger før med andre styrer. Facebook brukes idag i mye mindre enn tideligere.

Styret tenker tiden brukes bedre ved å ta ibruk bonabo på en bra måte, og sikre god informasjons flyt der.

Styret ønsker ikke at det blir vedtatt at man oppretter en FB side.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henrik Terjesen
Styremedlem, Frida Johanne Solheim
Styremedlem, Olav Fiksdahl
Styremedlem, Kjell Ivar Tidslevold
Varamedlem, Lise Kløverød

6.1 Valg av leder

Forslag til valg av ny leder, Kjell Ivar Tidslevold.

Forslag til vedtak: Vedta Kjell Ivar Tidslevold som ny styreleder.

Styrets innstilling: Vedta forslaget.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hvis noen ønsker å være med i styret så gi beskjed så raskt som mulig. Hvis det er flere som ønsker å være med enn vi har plasser til, stemmer vi over hvem som skal være med i styret. Hvis det ikke melder seg noen flere, stemmer vi bare på forslaget som en helhet.

Styremedlem, Frida Johanne Solheim

Styremedlem, Kugathas Rajaratnam Thas

Styremedlem, Anders Haugstvedt

Forslag til vedtak: Vedta styremedlemmer:

Styremedlem, Frida Johanne Solheim

Styremedlem, Kugathas Rajaratnam Thas

Styremedlem,

Styrets innstilling: Vedta forslaget.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vara medlem til styret. For å sikre kompetanseoverføring.

Varamedlem, Henrik Terjesen.

Forslag til vedtak: Vedta vara medlem Henrik Terjesen

Styrets innstilling: Vedta forslaget.

Elektronisk signatur

Signert av

Solheim, Frida Johanne



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.06.2025 10:28:57

Date of birth

1996-08-30

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Tidslevold, Kjell Ivar



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.06.2025 10:32:23

Date of birth

1966-05-09

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Terjesen, Henrik Jørpeland



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.06.2025 11:17:04

Date of birth

1985-10-21

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Fiksdahl, Olav



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.06.2025 12:02:27

Date of birth

1994-07-25

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 382 045**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	240 853	1 012 937
Tilbakeføring av avskrivning	60 113	120 184
Kjøp / salg anleggsmidler	43 395	-343 921
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-422 583	9 621 274
Endringer i andre langsiktige poster	-43 395	-9 028 428
B. Endring arbeidskapital	**-121 616**	**1 382 045**
C. Arbeidskapital	**1 207 625**	**1 382 045**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 554 027	1 596 126
Kortsiktiggjeld	-346 403	-214 081
C Arbeidskapital	**1 207 625**	**1 382 045**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Arbeidskapital per 01.01.23 var på kr 615 650.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Micheletsvei 25/27

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 809 142	2 887 031	2 867 376	3 019 760
Sum leieinntekt		**2 809 142**	**2 887 031**	**2 867 376**	**3 019 760**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	758 570	48 570	0
Sum annen inntekt		**0**	**758 570**	**48 570**	**0**
Sum inntekt		**2 809 142**	**3 645 601**	**2 915 946**	**3 019 760**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	19 740	19 740	15 000
Styrehonorar	3	120 000	140 000	140 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	60 113	120 184	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		527 977	596 373	579 100	545 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	182 045	12 420	13 800	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon		482 071	425 131	436 200	447 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 061	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	504	2 922	8 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	68 147	173 179	321 500	905 000
Revisjonshonorar		14 935	14 163	14 600	15 000
Forretningsførerhonorar		110 164	102 337	107 300	112 000
Andre honorar	9	5 752	4 583	2 300	2 000
Kontorkostnad		1 120	5 286	6 400	2 000
TV/bredbånd		164 340	251 079	170 500	169 000
Kontingenter og gaver		6 857	6 857	7 100	7 000
Forsikringer		159 580	140 576	173 100	183 000
Andre kostnader	10	6 782	22 663	17 500	10 000
Sum kostnad		**1 933 367**	**2 037 493**	**2 017 140**	**2 569 000**
Driftsresultat		**875 775**	**1 608 108**	**898 806**	**450 760**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 348	13 646	0	0
Rentekostnad		681 270	608 817	496 490	646 119
Netto finansposter		**634 922**	**595 171**	**496 490**	**646 119**
Årsresultat		**240 853**	**1 012 937**	**402 316**	**-195 359**
Overført til/fra annen egenkapital		0	1 012 937	0	0
Overført sameiekapital		240 853	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**240 853**	**1 012 937**	**0**	**0**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Balanse 2024 Boligsameiet Micheletsvei 25/27

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	0	43 395
Andre driftsmidler	4	120 230	180 343
Sum anleggsmidler		**120 230**	**223 738**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 502	0
Kundefordringer		0	15 055
Andre kortsiktige fordringer		8 709	0
Forskuddsbetalte kostnader		45 036	116 252
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 495 780	1 464 820
Sum omløpsmidler		**1 554 027**	**1 596 126**
SUM EIENDELER		**1 674 257**	**1 819 864**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Balanse 2024 Boligsameiet Micheletsvei 25/27

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 818 032	-8 015 491
Sum opptjent egenkapital		**-7 818 032**	**-8 015 491**
Sum egenkapital	**11**	**-7 818 032**	**-8 015 491**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 198 691	9 621 274
Sum langsiktig gjeld		**9 198 691**	**9 621 274**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 464	0
Leverandørgjeld		194 149	207 398
Påløpne renter		3 620	0
Annen kortsiktig gjeld		141 170	6 683
Sum kortsiktig gjeld		**346 403**	**214 081**
Sum gjeld		**9 545 094**	**9 835 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 727 061**	**1 819 864**

Sted:_____ Dato:_____

Henrik Terjesen
Styreleder

Kjell Ivar Tidslevold
Styremedlem

Frida Johanne Solheim
Styremedlem

Olav Fiksdahl
Styremedlem

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Sameiet består av 55 seksjoner.
Eiendommene er påført gnr.14 og bnr.552 og ligger i Bærum kommune. Tomteareal er 9 525,8 kvm.
Eiendommene er forsikret i Gjensidige med polisenummer 85050727.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 592 190	2 791 425
3609 Leie parkering	12 633	15 126
3618 Strøm el-bil	0	67 031
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	161 119	13 449
3621 A konto ladeplass	43 200	0
Sum	**2 809 142**	**2 887 031**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	758 570
Sum	**0**	**758 570**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5401 AGA av påløpt styrehonorar	16 920	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	19 740
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	140 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	120 000	0
Sum	**136 920**	**159 740**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Avfallsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	601 136
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	601 136
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	480 909
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 227
Årets avskrivninger :	60 113
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	10

Avfallsanlegget er ferdig avskrevet i 2026.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	31 875	7 755
6364 Matteleie	9 653	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	131 477	0
6392 Containerleie/tømming	9 040	4 665
Sum	**182 045**	**12 420**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	6 061	0
Sum	**6 061**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	504	2 922
Sum	**504**	**2 922**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	21 223	9 186
6602 Vedlikehold VVS	21 541	0
6603 Vedlikehold elektro	14 436	40 032
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	35 276
6613 Vedlikehold uteområder	8 030	74 505
6616 Vedlikehold vaskeri	2 917	11 645
6619 Dugnadsutbetaling	0	2 537
Sum	**68 147**	**173 179**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 752	4 583
Sum	**5 752**	**4 583**

Konto 6714 gjelder tilleggstjenester fra Boalliansen.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 529	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	7 024
7770 Betalingskostnader	3 623	5 353
7771 Andre gebyrer	0	1 003
7772 Omkostninger inkasso	335	0
7773 Omkostninger innkreving	1 253	0
7790 Andre kostnader	0	9 203
7792 Øredifferanse	41	80
Sum	**6 782**	**22 663**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 015 491	197 459	-7 818 032
Sum opptjent egenkapital	**-8 015 491**	**197 459**	**-7 818 032**
Sum egenkapital	**-8 015 491**	**197 459**	**-7 818 032**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Endringer i egenkapitalen består av følgende:

Årets resultat: kr 240 853
Korrigering av bygningsverdi: kr -43 394
Total endring 2024: kr 197 459

Sameierne eier bygningene sammen og rehabilitering/vedlikehold skal kostnadsføres.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Formål:	Felleslån boligsameie
Lånenummer:	**98207369462**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.05.2037
Opprinnelig lånebeløp:	9 588 878
Lånesaldo 01.01:	9 588 878
Avdrag i perioden:	390 187
Lånesaldo 31.12:	**9 198 691**
Saldo 5 år frem i tid:	6 442 776

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207369462	36	181 126	6 520 536
	1	156 468	156 468
	17	148 334	2 521 678

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameierne eier bygningene i fellesskap.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.06.2025

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boligselskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 boligselskapets 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Penneo Dokumentnøkkel: EQUZN-P8QMW-CQSHI-TGAVV-0PP86-UVNER

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EQUZN-P8QMW-CQSHI-TGAVV-0PP86-UVNER

PENNEO

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

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

Ludvigsen, Frode
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-06 16:50:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EQUZN-P8QMW-CQSHI-TGAVV-0PP86-UVNER

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henrik Terjesen
Styremedlem, Frida Johanne Solheim
Styremedlem, Olav Fiksdahl
Styremedlem, Kjell Ivar Tidslevold
Varamedlem, Lise Kløverød

Styret i Boligsameiet Micheletsvei 25/27 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Micheletsvei 25/27 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Micheletsvei 25/27 ligger i Bærum kommune, og har organisasjonsnummer 875488902

Boligsameiet Micheletsvei 25/27 består av 55 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Boligsameiet Micheletsvei 25/27 er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 85050727. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Boligsameiet Micheletsvei 25/27 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført flere HMS-tiltak i løpet av 2024 som for eksempel:

- Kontroll av elbil ladere
- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av el-anlegg
- Kontroll av sentral varme anlegg

Styre skal se på å bruke USBL's Bevar HMS som system i 2025.

Styrets arbeid

Bortgang av vaktmester:

Vaktmesteren vår gikk brått bort i 2024. Dette var utrolig trist da Stig bare ble 53 år gammel. Han døde brått og uventet 7. mai 2024 av hjertestans.

Dette har ført til at vi har måttet finne nye måter å løse oppgavene han gjorde på.

Trappevask er satt bort til det samme firmaet som vasker de andre blokkene i gata vår. Vi har satt bort noen av oppgavene til en beboer i sameiet vårt. Dette er diverse små oppgaver og gartner oppgavene som plenklipping, hekk trimming med mer.
Styreleder tok på seg jobben med måkingen og strøing som tideligere var gjort manuelt, uten ekstra betaling.

Vaktmesterleiligheten er nå tømt og må på et tidspunkt klargjøres for salg eller det som årsmøtet måtte ønskes at skal gjøres med leiligheten.

Dugnad
Dugnad ble gjennomført på våren. I tillegg så ble det gjennomført en ekstra samling en kveld for feiing og opprydning av grus. Det ble jobbet godt av de beboere som møtte opp. Det var veldig dårlig oppmøte på dugnaden i 2024. Styret håper at flere stiller opp på dugnadene fremover da det er en fin måte å møte naboer på og gjøre det fint på området vårt.

Vaskerommene
Det har blitt gjennomført nødvendige servicer på vaskemaskiner i 2024.
Styret får jevnlig tilbakemeldinger på at beboere ikke overholder regler og rydder etter seg i
vaskerommene. Styret ber om at beboere overholder reglene for bruk av vaskerommene. Reglene henger utenfor rommene både på norsk og engelsk. Vi ber også om at beboere er påpasselig med mengden de putter i maskinene og er flinke til å følge anvisninger slik at vi har maskinene våre så lenge som mulig.
Seksjonseiere er pliktet til å følge opp dette ved utleie.

Fellesarealer – Inne
På bakgrunn av brannsikkerheten er det ikke lov med personlige eiendeler i fellesarealene og vi ber dere
om å fortsette og respektere dette. Personlige eiendelene skaper også tidvis problemer for de som skal
vaske fellesarealene. Styret minner om at El -sparkesykler skal plasseres i sykkelbod og ikke i
fellesoppganger.

Fjernvarme
BS Micheletsvei 25/27 er tilknyttet fjernvarmeanlegget til Oslofjord Varme AS.
Styret opplever at oppgraderingen som ble gjennomført i 2021 har vært positiv for både anlegget og
økonomien. Det var et par små reparasjoner i 2024, men ingen større utfordinger.

Parkering og EL-bil ladere
Styret bruker mye tid på å følge opp parkeringsplassene.

Styret minner om at det skal meldes ifra ved endringer av boforhold i leilighet, og bytte av
registreringsnummer på bil. Det skal også gis informasjon til styret dersom beboer ikke har bil lenger,
dette for at det neste på ventelisten skal kunne benytte seg av plass.

Styret har endret leverandør til PlugPay på ladeboksene, et system som enkelt kan settes

opp ved behov
for eksisterende og nye beboere. Kontakt styret for informasjon på oppsett.
Styret har kontinuerlig jobbet med Bravida for å øke stabiliteten på laderne. Alle sikringer skal være byttet til alle ladere og det ser ut som anlegget endelig fungerer som det skal.

Internett/tv
Vi har idag fiber 1000/1000 nettlinje til alle leiligheter. Denne er inkludert i felleskostnadene, men er spesifisert slik at noen beboere kan få refusjon fra arbeidsgiver.

Levradør av linjen er OBOS Opennet. Det er muligheter for å kjøpe tv pakker av de eller av alle andre som leverer tv pakker over nett linjer.

Lån
Sameiet har lån i OBOS banken.

Forretningsfører
Det har vært en del utfordinger med bytte av foretningsfører. Vi er ikke i mål med alt, men håper alt faller på plass ila. 2025.

Kort fra styreleder:
Etter mange år som styreleder, har jeg det siste året ikke hat mulighet til å bruke så mye tid som tideligere på sameiet. Dette har gjort at styret ikke har vært like effektivt som før. Det er da på tide at nye krefter trer inn og tar skuta videre. Vi må ha folk som er villige og har tid til å jobbe aktivt for sameiet vårt. Hvis det er noen som ønsker å ta i et tak og ønsker å være med i styret, så er det bare å gi beskjed til det nye styret. Så er det helt sikkert gode muligheter for dette i fremtiden.

Jeg vil rette en stor tak til alle som bidrar litt ekstra inn i sameiet. Mye blir gjort på dugnads innsats.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.06.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 16.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Micheletsvei 25/27 mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Oslofjord Folkehøyskole, Michelets vei 55.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Styreleder Henrik Terjesen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt:

Kjell Tidslevold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:

Frida Solheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Tilleggssaker:

1) Ansvar til hver oppgang

Vanskelig håndterbar.

2) Mobil fartsperre

Vurderes av neste styre

3) Redegjøre for lekasje i 27B

Det er bestilt reperasjon.

4) Dørmatter og sykkelstativ

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forklaring på Feiing /snømåking

Forklaring på kommunale avgifter

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Budsjettet:

Budsjettet vedtas (totalbudsjett) selv om enkelte poster er underbudsjettert. Dette blir å anse som en omfordeling mot andre poster slik som vedlikehold som oppfattes som en uspesifisert post.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vaktmester leilighet, mulig salg. Forslagstiller: Styret

Årsmøtet vedtar salg av vaktmester leiligheten med tilhørende bod seksjoner.

Styre må innhente anbud fra 3 meglere og velger megler etter beste skjønn.

Leiligheten følger normal salgs prosedyre i Norge og blir lagt ut på finn.no. Leiligheten skal selges med normal budrunde via megler.

Pengene fra salget bør settes på egen konto og brukes til prosjekter som øker og ivaretar verdien på blokkene våre.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemme: 0

Spørre USBL om følgende:

* Kan man gi en kompensasjon for å finansiere skatten

* Må man finne ut hvilken formalitet som skal til for å selge en leiligheten

*

5.2 Ny lekeplass. Forslagstiller: Styret

Hvis sameiet velger å selge vaktmester leilighet settes det av opp til 300.000.- til å bygge ny lekeplass. Trenger styret mer penger ut over dette kan det arrangeres et ekstraordinært årsmøte digitalt.

Vedtak:

Styret trekker saken

Det er heller ikke stemning på å gå videre med lekeplass selv om vi får finansiert lekeplassen

5.3 Justering av vedtekter med tanke på styre og vara medlemer. Forslagstiller: Kjell Tidslevold

Justere vedtektene fra gammel ordlyd til ny ordlyd:

Gammel ordlyd:

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 tre andre medlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

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 tre andre styremedlemmer. Styret skal ha et varamedlem.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for:14

Antall stemmer mot:6

Antall blanke stemme:0

5.4 Flere forslag til årsmøtet. 1 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

FORSLAG TIL ÅRSMØTET MICHELETS VEI 25 OG 27, 16. juni 2025

De fleste av forlagene nedenfor har blitt sendt som innspill/spørsmål til styret i løpet av 2025 – uten at styret har svart meg eller presentert løsninger. Derfor kommer de nå som forslag til årsmøtet, og jeg ønsker at alle mine forslag kommer opp slik de foreligger her. Vennlig hilsen Kjell Hernes, 25B2. juni 2025.

1. For lettere å kunne hente strøsand fra begge kassene utenfor nummer 25, vedtar årsmøtet at det ødelagte lokket på den ene kassen skal erstattes med et nytt, slik at begge kassene kan åpnes på vanlig måte, det vil si uten problemer. Forslags stillers forslag til vedtak står i beskrivelsen.

Vedtak:

Trekker forslag

5.5 Flere forslag til årsmøtet. 2 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

2. Med den svært vanskelige parkeringssituasjonen vi har, spesielt når vi trenger gjesteplasser, vedtar årsmøtet at styret skal finne en metode slik at beboere som ønsker en låneplass, kan kontakte beboer som har en plass som tilsynelatende er ledig, og spørre om å få låne den. Det vil si at kontaktinformasjonen (telefonnummer) til hver beboer med parkeringsplass gjøres tilgjengelig.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for:19

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:1

5.6 Flere forslag til årsmøtet. 3 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

3. Den siste husleieøkningen ble ikke kunngjort på korrekt måte. Årsmøtet vedtar at styret redegjør for hva som ble gjort – i forhold til hva loven sier om det samme.

Vedtak:

Saken trekkes

5.7 Flere forslag til årsmøtet. 4 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

4. Årsmøtet vedtar at styret nok en gang klargjør hvilke regler som gjelder for deltagelse/uteblivelse på dugnader i sameiet, ikke minst om det som ble kunngjort for et par år siden (?) fortsatt gjelder, og om det etterleves.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for:19

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:1

5.8 Flere forslag til årsmøtet. 5 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

5. Årsmøtet vedtar at styret må fullføre arbeidet med å merke alle parkeringsplassene med striper og nummer før høsten setter inn. Fint at dette er i gang.

Vedtak:

Forslaget trekkes. Styret skal få parkeringsplassene malt

5.9 Flere forslag til årsmøtet. 6 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

6. Det ble sendt ut en del informasjon om vaktmesterleiligheten etter at den ble ledig, men deretter har informasjonsstrømmen tørket ut. Årsmøtet vedtar at styret oppdaterer beboerne om hva som har skjedd og hva status nå er.

Vedtak:

Saken trekkes

5.10 Flere forslag til årsmøtet. 7 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

7. I forbindelse med det pågående arbeidet med ventiler, vinduer og balkonger ble det sendt ut en del informasjon som var ufullstendig og/eller feil. Det var for eksempel ingen tegninger som viste at flere ville få en ventil på stuen. Årsmøtet vedtar at styret forklarer hvorfor beboerne fikk utdaterte tegninger som viste noe helt annet enn arbeidet som faktisk skulle gjøres.

Vedtak:

Forslaget trekkes

5.11 Flere forslag til årsmøtet. 8 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

8. Jeg gjorde et forsøk på å få sendt ut korrigert informasjon om arbeidet fra styret til beboerne straks jeg ble oppmerksom på at det som ble sendt ut, var feil, men uten resultat. Årsmøtet vedtar at styret forklarer hvorfor oppdatert og korrekt informasjon ikke ble formidlet til beboerne straks den ble kjent.

Vedtak:

Forslaget trekkes

5.12 Flere forslag til årsmøtet. 9 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

9. På «oppslagstavlen» i 25B henger det en liste som viser at vaktmesteren vasket trappen for lenge siden. Nå er det ikke plass til flere registreringer av trappevask, og det har det heller ikke vært i mange måneder. Når det først skal henge en vaskeliste på veggen, burde den være funksjonell og ikke en «museumsgjenstand». Videre i dette området: rekkverket i trappen i 25 B har ikke blitt rengjort på la-a-a-ang tid. Det kunne vært en dugnadsaktivitet, men var det ikke. Årsmøtet vedtar at styret sørger for en «oppgradering» av oppslagstavlen, inkludert registrering av trappevask og rekkverk snarest mulig.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for:20

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

5.13 Flere forslag til årsmøtet. 10 av 10. Forslagstiller Kjell Hernes

10. Til slutt en sak som var oppe for mange år siden: I stikkveien nedenfor nr. 27 er det noen plasser innerst i veien hvor bilene kan parkeres «på tvers». Det ble i sin tid snakket om å lage flere slike plasser inn i terrenget fra stikkveien. Det er uklart for meg hva som skjedde i denne saken, men det ble ingen slike plasser. Årsmøtet vedtar at styret undersøker hva som videre hendte, og ser om det nå er mulig å lage flere «på tvers» parkeringsplasser langs stikkveien.

Vedtak:

Styret trekker forslaget

5.14 Oversikt over parkeringsplasser og venteliste. Forslagsstiller: Birgit Leirvik

Oversikt over parkeringsplasser og venteliste

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

En i styret får særskilt ansvar for listen. Det foreslås at Thas tar ansvar for dette.

5.15 Facebook gruppe for sameiet. Forslagsstiller: Birgit Leirvik

Jeg har bodd i et borettslag tidligere hvor det var en slik gruppe. Det opplevdes veldig nyttig - og hyggelig. Her kan beboere informere om ting, stille spørsmål mm. Og styret kan også bruke denne siden til å gi informasjon. Det må selvsagt være frivillig å være medlem av gruppen, så viktig info fra styret må også komme i andre kanaler (e-post, via USBL sine sider feks?).

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 7

Antall stemmer mot: 11

Antall blanke stemme: 2

6. Valg

6.1 Valg av leder

Forslag til valg av ny leder, Kjell Ivar Tidslevold.

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Tidslevold for 1år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hvis noen ønsker å være med i styret så gi beskjed så raskt som mulig. Hvis det er flere som ønsker å være med enn vi har plasser til, stemmer vi over hvem som skal være med i styret. Hvis det ikke melder seg noen flere, stemmer vi bare på forslaget som en helhet.

Styremedlem, Frida Johanne Solheim

Styremedlem, Kugathas Rajaratnam Thas

Styremedlem, Andeas Haugstvedt

Vedtak:

Valgt ble: Frida Johanne Solheim for 1 år.

Valgt ble: Kugathas Rajaratnam Thas for 1 år.

Valgt ble: Andeas Haugstvedt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vara medlem til styret. For å sikre kompetanseoverføring.

Varamedlem, Henrik Terjesen.

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Terjesen for 1 år.

Protokoll for Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Terjesen (sign.)	16.06.2025
Sekretær	Kjell Ivar Tidslevold (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Olav Fiksdahl (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Frida Johanne Solheim (sign.)	16.06.2025

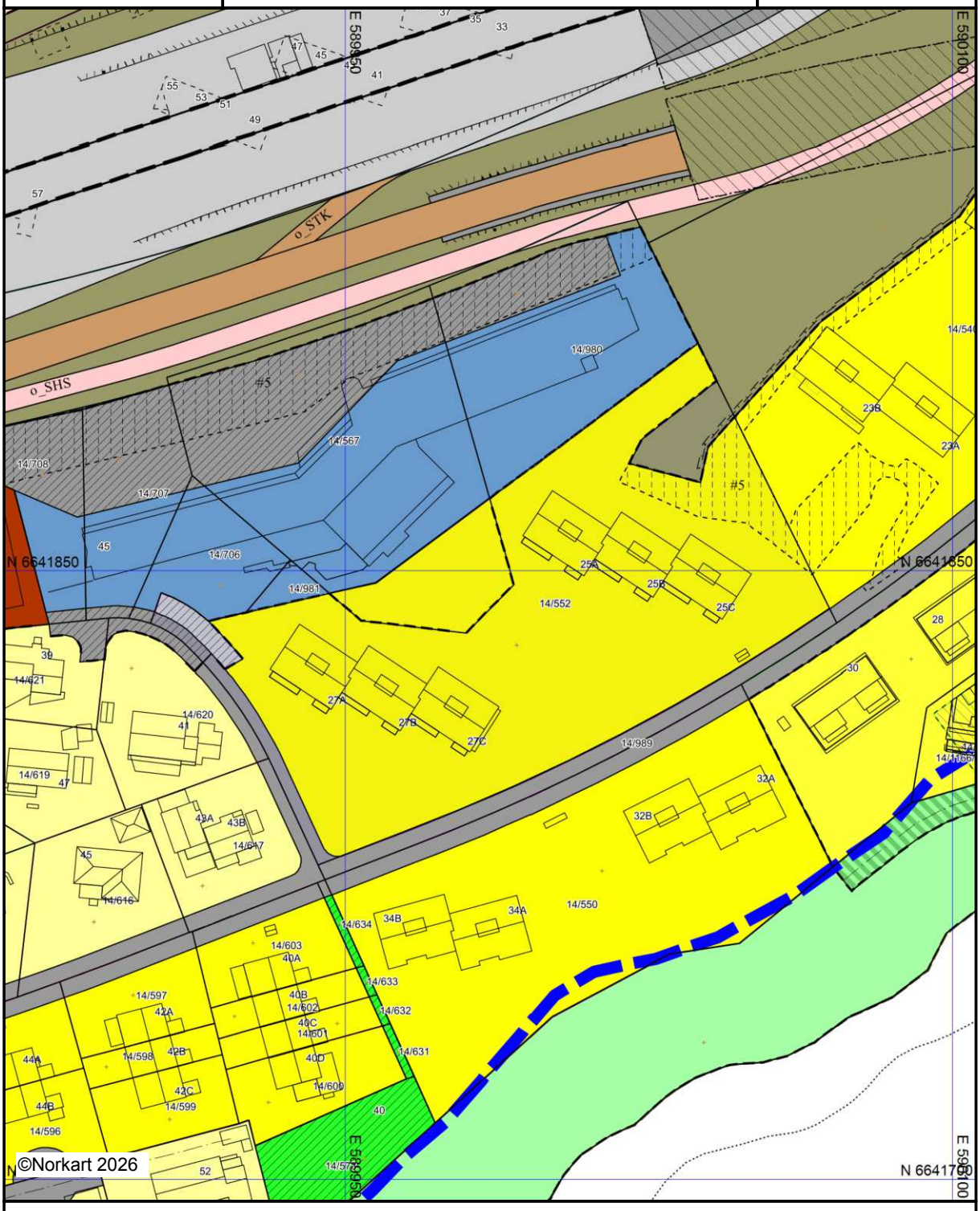
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/552/0/2
Adresse: Michelets vei 25A
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1500

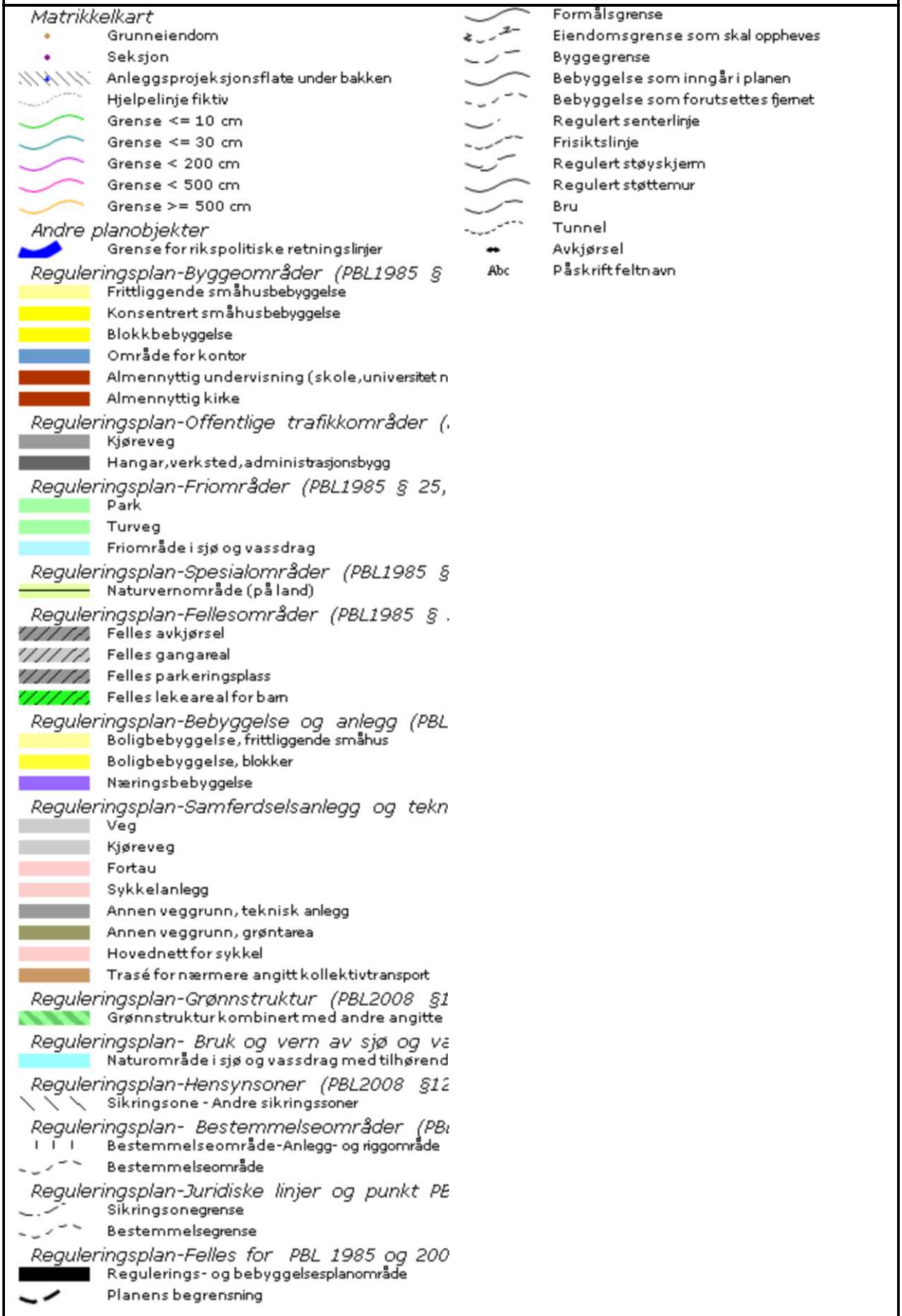
N

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



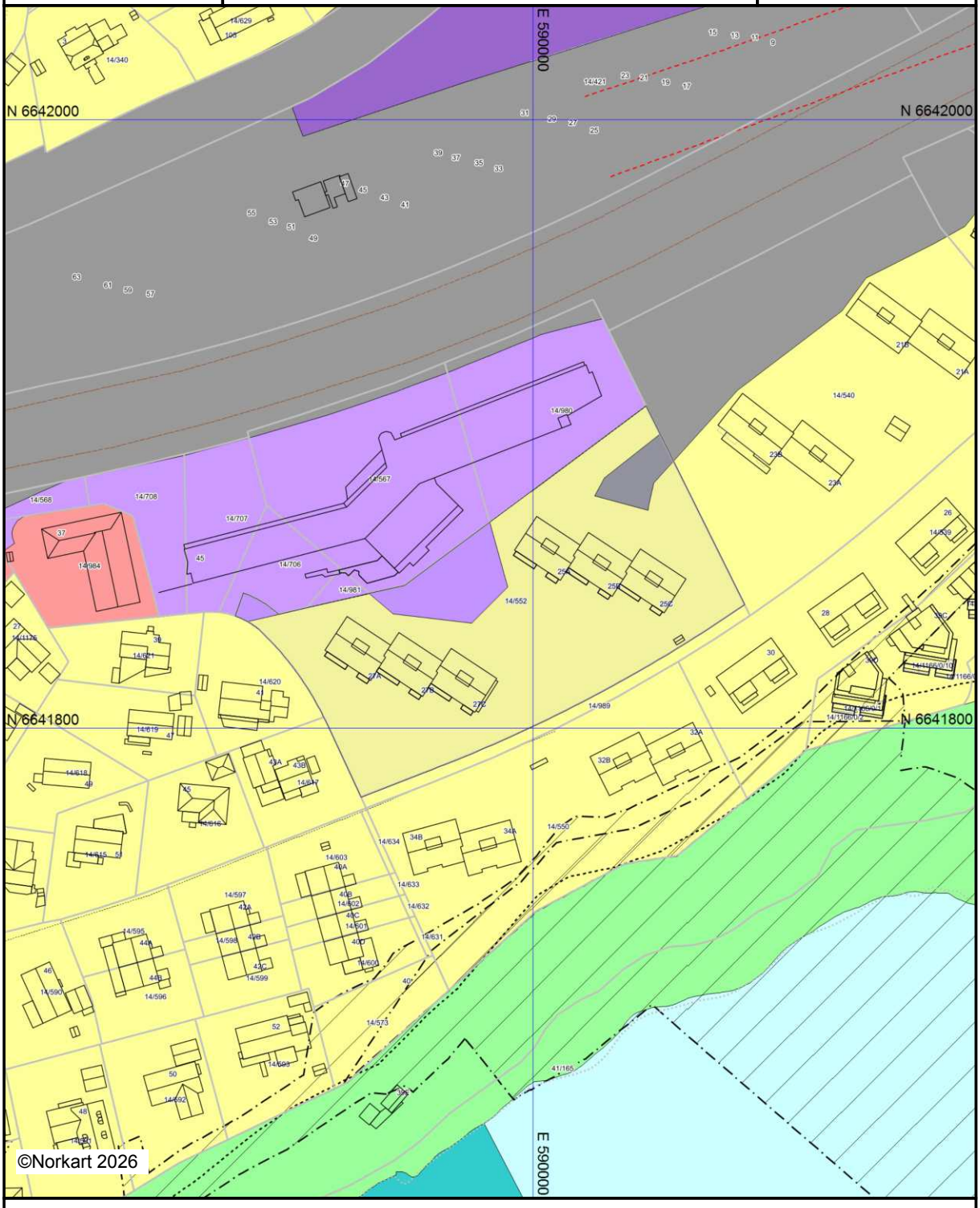
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/552/0/2
Adresse: Michelets vei 25A
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



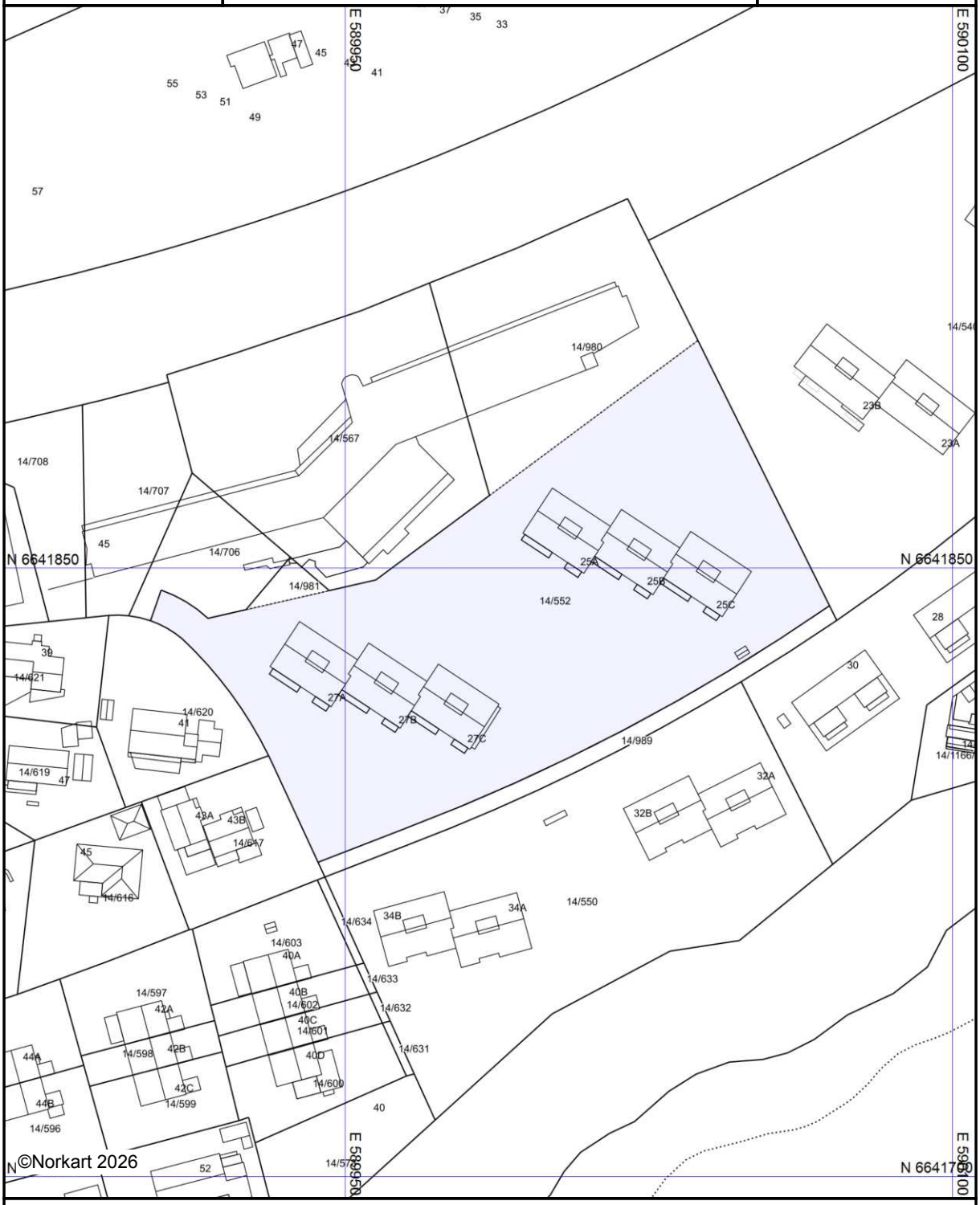
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/552/0/2
Adresse: Michelets vei 25A
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

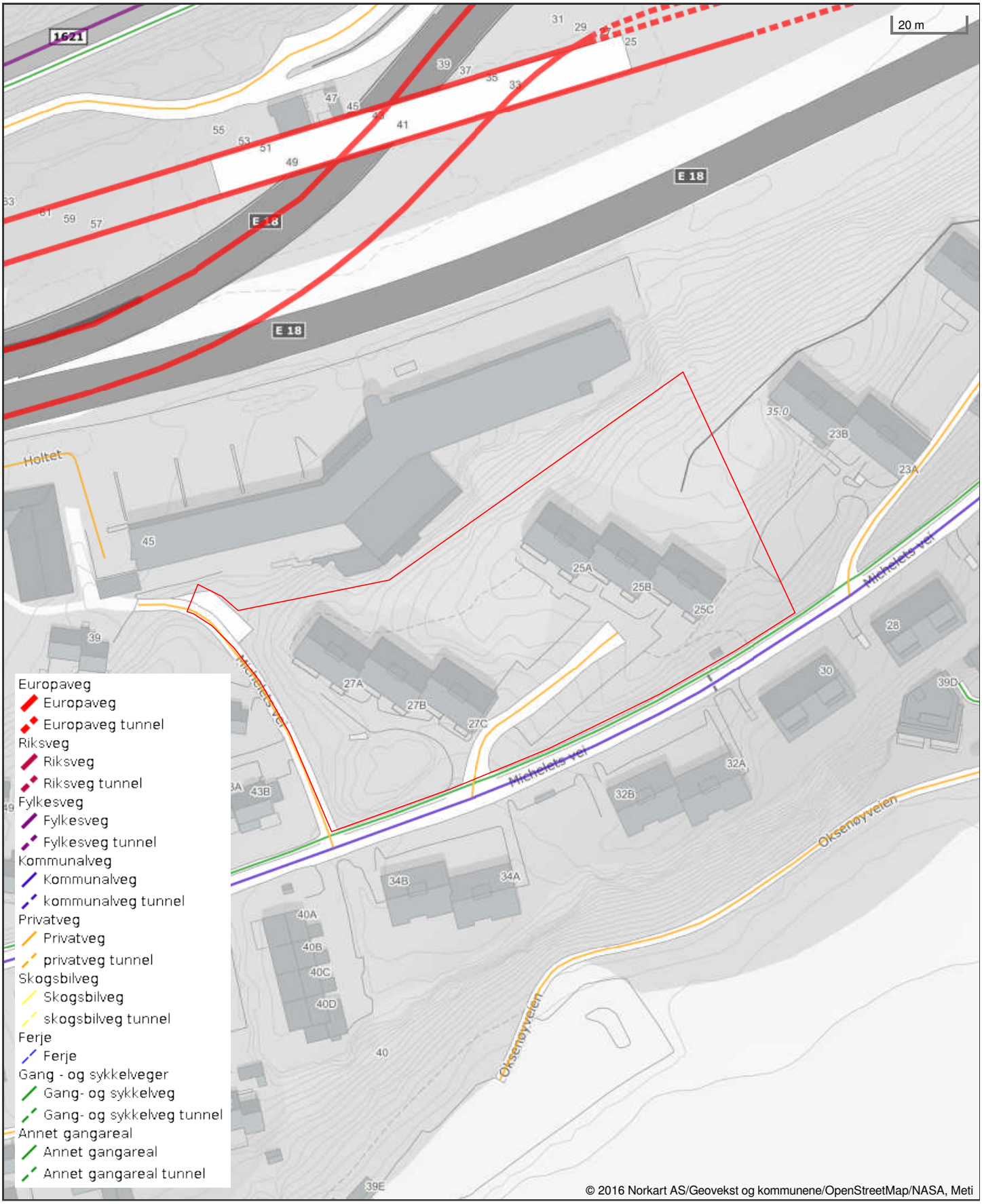


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 05.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 14/552//



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

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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	552	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Michelets vei 25A, 1368 STABEKK								

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** 815 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 313 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig
	Delareal 8 399 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25379/7722967.pdf
Delarealer	**Delareal** 536 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 313 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal

Id	1981011 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1981011)
Navn	HOLTET, reg.endr.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8916/1981011.pdf
Delarealer	**Delareal** 51 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 122 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 743 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Id	1953151 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953151)
Navn	HOLTET, ØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8689/1953151.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 111 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 185 m^2 **Formål** Kjørevei

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	552	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Michelets vei 25 A, 1368 STABEKK						

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**					
1958/181	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1958/708	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1958/709	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1988/1208	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1988/1213	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2007/16354	Michelets vei 25 C - innredning av loft til leiligheter og nye balkonger	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/8140	Michelets vei 25 A - åpning i bærende-vegg og etablering av utvekslingsbjelke	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/25003	Michelets vei 25 - innglassing av balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/25841	Michelets vei 27 - innglassing av balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/29119	Michelets vei 25 B - endring i brannskille	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2025/18122	Michelets vei 25 B - vesentlig endring av konstruksjon	☑	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.

28/9-62.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Michelets vei 25 A-B-C

Tomten 18/1-58.

Nybygg 28/9-62.

Boligblokk

Fornebuveien Boligselskap I A/S

Arkitekt Christen Sundt

Murmester Leif Jensen

Svein Ellingsen

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/16354**
J.post ID: 12/148092

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	29.08.2012	2699/12

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 25 og 27 A - B – C - tilleggsisolering langfasader og nye balkonger		
Gnr/Bnr:	14/552	Mottatt:	06.07.2012
Tiltakshaver:	SE Michelests vei 25/27	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen	Komplett:	06.07.2012

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Balco AB NUF	1696966
Kontrollerklæring - Bo Bedre Entreprenør AS	1696967

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Aud Frøystein
fungerende bygningssjef

Hanne Høybach
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Sak-Tek DA
Brattvollveien 279
1164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/8140 - 22/201069/JKN	24.10.2022

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 25 A - åpning i bærende-vegg og etablering av utvekslingsbjelke
Gnr/Bnr:	14/552
Tiltakshaver:	Magdalena Radzik
Ansvarlig søker:	Sak-Tek DA

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 22/198725, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Moderne Bad og Flis AS
Einerveien 5
1405 LANGHUS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/29119 - 25/42043/KIS	28.02.2025

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 25 B - endring i brannskille
Gnr/Bnr:	14/552
Tiltakshaver:	Birgit Leirvik
Ansvarlig søker:	Moderne Bad og Flis AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 25/41615 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Sivilingeniør Aleksic
Alnagata 18
0192 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/18122 - 25/275686/KIS	19.12.2025

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 25 B - vesentlig endring av konstruksjon
Gnr/Bnr:	14/552
Tiltakshaver:	Erlend Bjerknes
Ansvarlig søker:	Sivilingeniør Aleksic

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 25/269424 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Skatteetaten

Dato
05.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 552 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Michelets vei 25A, 1368 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 231 085
Som sekundærbolig:	kr 4 924 339

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:
Michelets vei 25A, 1368 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 552, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250195

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Chris Skoug Ødegaard

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 908 99 086

E-post: chris.odegaard@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.
