

Æ

# Bjørnebærstien 18

1348 Rykkinn · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Kenneth Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 30 00

ke@eie.no

EIE Sandvika



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	88
Kort om oss .....	221

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Bjørnebærstien 18, 1348 RYKKINN, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Andelsnr. 173 Orgnr. 950610956 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 94 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 93 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 1 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

Utgang fra stue til sørvestvendt balkong oppmålt til 15m2 (TBA)

Leiligheten disponerer en bod oppmålt til 1,3m2 (BRA-e) med adkomst via innvendig trapperom og tilkomst via felles bodområde.

Leiligheten inneholder 93m2 P-Rom og 0m2 S-Rom.

## AREAL

Primærrom: 93 kvm, Bruksareal: 94 kvm, BRA-i: 93 kvm, BRA-e: 1 kvm, TBA: 15 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller godkjent etablering av rom benyttet som kontor/soverom. Rommet tilfredsstillende ikke krav til oppholdsrom da rommet er oppmålt til 5m2 og 13m3. Krav til oppholdsrom er 15m3.

Rom benyttet som soverom er ikke på de originale tegningene og er bygd av eier.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1971

## TOMT

Eiet tomt 44299 kvm

## PRISANTYDNING

4 750 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex AS Øst Takstdato: 16.10.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 377 930,- pr.

Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 750 000,- (Prisantydning)

kr 377 930,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 5 127 930,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 975,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

-----  
kr 9 175,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 137 105,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 145 355,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 915,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Internett, tv, varmtvann, oppvarmet garasje, trappevask, vaktmester, måking, søppel, vedlikehold utvendig, kommunale avgifter, honorarer og andre driftskostnader

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Trude Vangen Aourel Miskas

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Bjørnebærstien 18 - Presentert av Kenneth Eckmann v/EIE Bærum

En lys, innholdsrik og moderne 4-roms leilighet med solrik balkong og ingen innsyn!  
Her bor du rolig og skjermet til på Rykkinn med umiddelbar nærhet til flotte park- og turområder, kort vei til barnehager og skoler, aktiviteter, dagligvarebutikk, shopping, og gode kollektivforbindelser

Leiligheten har en praktisk planløsning og inneholder følgende: Romslig entré, stue med åpen kjøkken løsning, stort bad, 3 gode soverom og et rom benyttet som soverom/kontor. Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik balkong, som oppleves som en forlengelse av stuen.

Verdt å nevne:

- Lys og luftig planløsning
- Trivelig og veldrevet borettslag
- Hyggelig naboskap i frodige omgivelser
- Garasje plass m/ mulighet for el.l.
- Forkjøpsrett

#### **PARKERING**

Det medfølger garasje plass i felles anlegg med mulighet for å etablere elbil lader. Hver beboer må selv kjøpe via borettslagets avtale egen boks og montering/ innstallasjon.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger i et grønt og hyggelig sameie på Rykkinn. Nærområdet byr på aktiviteter for alle aldre med flotte lekeplasser og fine asfalterte stier. Kort vei fra leiligheten er det også flere store gressplener hvor nabolaget samles.

Gangavstand til barnehager, Rykkinn barneskole og ungdomsskole under bygging. Eineåsen ungdomsskole, lokalisert til Stian Kristensens vei på Rykkinn, skal rives og ny skole bygges (6-parallell, trinn 8-10). Ungdomsskolen er en fusjon mellom tidligere Belset skole og Rykkinn skole, avdeling Gommerud. Ferdigstillelse er planlagt til desember 2023.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier på nærliggende Eineåsen, samt flotte lysløyper om vinteren. Gommerudbanen fotballbane og Rykkinnhallen er innen gåavstand.

Rykkinn senteret er rett i nærheten og tilbyr alt man trenger i hverdagen med apotek, frisør, Meny dagligvare, klesbutikker, sportsbutikk og mye annet. Det er nyåpnet Mc Donalds med Drive-in og restaurant. Coop Extra ligger også i gangavstand.

For de som ønsker byliv ligger Sandvika med et av Nordens største kjøpesentre en kort biltur fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og cafeer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum Bibliotek, Vinmonopolet, og fantastiske kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs

for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nåes med kajakk eller båt. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinkurs. De som er mer interessert i langrenn kan finne flere gode og snøsikre skiløyper i Vestmarka, kun en kort biltur unna.

Det er et godt offentlig kommunikasjonsstilbud i kort avstand fra eiendommen med busslinje 160, 160E og 204, som går fra Makedonien bussholdeplass. Det er bussruter til Sandvika, Oslo og Ekspress til Oslo, Vøyenenga og til Sandvika forbi sykehuset. Sandvika er et trafikalt knutepunkt og har både togstasjon og bussterminal med avganger hele døgnet.

På Kolsås er det T-banestasjon med avganger hvert 15 minutt inn til Oslo. Her er det pendlerparkering også, samt overgang fra buss.

I Bjørnebærstien bor du med tilgang på alt man kan ønske seg i hverdagen. Dette er en leilighet og beliggenhet som passer godt for en barnefamilie.

#### **BEBYGGELSE**

Andelsleilighet tilhørende AL Bryn Borettslag I beliggende på Rykkinn, Bærum Kommune. Borettslaget har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 44299 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av hall, åpen stue-kjøkkenløsning, rom benyttet som kontor/soverom, tre soverom og bad . Utgang fra stue til sørvestvendt veranda.

Leiligheten disponerer en bod ved felles bodområde i underetasje.

#### **BYGGEMÅTE**

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjon som er i hovedsak forblendet med plater. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran. (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R"w 38dB. Heveskyvedør og vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av treverk utvendig kledd med metall/plater fra 2018. Oppvarming med elektrisitet.

## **BODER**

Leiligheten disponerer en bod ved felles bodområde i underetasje

## **Standard**

### **STANDARD**

#### **Sammendrag av boligens tilstandsgrad:**

TG1 - I orden: 59%

TG2 - Alder, slitasje, skader mv: 35%

TG3 - Strakstiltak nødvendig: 0%

TGIU - Ikke undersøkt: 6%

#### **Oppsummering av punkter som har fått Tilstandsgrad 2 | TG2:**

##### **Våtrom - se side 8 i tilstandsrapporten:**

Vannrør

Sanitærutstyr/innredning

Overflater vegger

Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Fallforhold (gulv)

Avløpsrør (inkl. sluk)

##### **Kjøkken - se side 9 i tilstandsrapporten:**

Ventilasjon

Vannrør

Avløpsrør

##### **Etasjeskiller 2.etg - se side 9 i tilstandsrapporten**

Skjevhetsmåling

##### **Elektrisk anlegg - se side 10 i tilstandsrapporten:**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

##### **Beskrivelse av rom med teknisk standard fra tilstandsrapporten:**

###### **Bad:**

Bad oppgradert omkring 2009 ihht datostempling i hjelpesluk og opplysninger fra selger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller utførelse under befaringstidspunktet. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Stikkontakt og speil med innebygget lys på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Innmurt dusjsone i hjørne med dusjdør av glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Vannrør av typen rør-i-rør vurdert å være

tilkoblet tilførselrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert bak intergrert veggskap.

###### **Kjøkken:**

Kjøkken med åpen løsning mot stue. "Hoveddelen" av kjøkkenet ble oppgradert i 2018, og delen under vinduet ble oppgradert i 2021. Glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Laminatplate mellom kjøkkenbenk og overskap . Stikkontakter på vegg. Nedfelt induksjonsplatetopp ved halvøy. Ventilator i himling. Frittstående kjøleskap. Integreerte hvitevarer med fryser og oppvaskmaskin under benk. Komfyr og mikroovn i høyskap. Vannrør av typen rør-i-rør vurdert å være tilkoblet tilførselrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner under kjøkkenbenk. Komfyrvakt.

###### **Overflater:**

Gulvflater belagt med laminat og fliser med gulvvarme ved hall. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap i hall.

**For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.**

**Vi ber alle interessenter om å sette seg godt inn i alle vedlegg i salgsoppgaven.**

###### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for blokk med garasje datert 3.1.1973

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 10.08.2020

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Oppvarming via elektrisitet.

Gulvvarme på bad og i gang.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

## **Økonomi/drift**

### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune p.t.

### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 5 915,- pr.mnd.

Renter og omkostninger lån 1 868,- Fellesutgifter 3 173,- Avdrag lån 874,-

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc. Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Lånenummer: 96660136247, BoligBanken ASA  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 04.10.2024: 5.7% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 304  
Saldo per 04.10.2024: 79 817 810  
Andel av saldo: 302 769  
Første termin/første avdrag: 10.01.2022 ( siste termin 10.01.2050 )

Lånenummer: 96660162795, BoligBanken ASA  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 04.10.2024: 5.85% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 303  
Saldo per 04.10.2024: 19 814 430  
Andel av saldo: 75 161  
Første termin: 12.01.2024Neste avdrag: 11.02.2025 ( siste termin 12.12.2049 )

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Regnskapet viser et underskudd på kr 2.528.112,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det er budsjettert 3.000.000 til grøntanlegg og 1.000.000 til grunnarbeid/drenering som ikke er benyttet.

Ellers er kostnadene tilnærmet som budsjett. El-bilanlegg havnet litt under.

Annen driftskostnad er i store trekk som budsjett. Strømkostnaden er 541.663,- mot budsjett på 600.000. Strøm el.kjele kostnaden er på 1.202.424 mot budsjett på 1.600.000. Det er ingen andre store avvik av betydning nødvendig å kommentere.

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

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Protector Forsikring ASA Polisennummer: 3428903

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 543 449,- Som sekundærbolig Kr. 2 065 107,-

#### **BORETTSLAG**

Borettslag: Bryn Borettslag I A/L,

#### **Pågående sak - Drenering:**

Borrettslaget er i gang med drenering rundt blokkene i borrettslaget. Dette er siste oppdatering fra styret: "Entreprenøren starter ca. 23. oktober i nr. 18. Den første blokken er forventet å ta 2,5 måned. Deretter vil de ta én og én blokk på partallsiden etter hverandre til denne raden er ferdig.

Det vil bli gangbroer til inngangsdørene på partallsiden, men det vil ikke være mulig å kjøre opp til inngangsdørene i det tidspunkt dreneringen foregår. På partallsiden må det påregnes at de fleste hekkene og plattinger forsvinner. Det skal graves ca. 6 meter ut og 6 meter ned de fleste steder.

Tilbudet på dreneringsarbeidet ligger godt over 20 mill. og vel egentlig nærmere 25 mill. kroner. Det må påregnes økning av felleskostnadene ut over KPI noen år framover. Første økning er foreløpig beregnet til 10%, men vi har ikke satt budsjett for neste år ennå, så foreløpig er den ikke vedtatt av styret. Den kan bli høyere. Arbeidet antas å være ferdig neste høst. Arbeidet finansieres via lån."

For mer informasjon kan du besøke borrettslagets nettside: [www.bryn1.no](http://www.bryn1.no)

#### **Andre saker:**

"Vi holder på å skifte ut alt av belysning i fellesarealer til LED. Vi regner med at dette arbeidet vil være ferdig før sommeren 2025. men arbeidet har ikke startet opp ennå, så dette vet vi ikke helt sikkert foreløpig. Videre må vi reparere en del garasjeggulv. Begge disse er store kostnader for borettslaget, men skal fortrinnsvis ta av overskudd fra felleskostnaden og ikke lån."

#### **Saker vedtatt på årsmøte 2024:**

- Det monteres kamera på avfallsplassen for å se hvem som setter fra seg søppel der og av den grunn få stoppet forsøplingen.

#### **Kommende 5-års periode**

- Vi skulle innhente pris for nedføring, ny isolering og himling under toromsleilighetene på nedsiden av blokk 3, 4 og 5 (nr. 18-40) i fjor. Dette er utsatt pga. andre kostnader og vil ikke bli gjort i år heller. Vi setter dette derfor inn i kommende 5-årsperiode.

- Innhente pris for utbedring av taket på Bjørneparken og utføre dette.

- Utbedring av alle tilfluktsrom. Vi er pålagt utbedringen av Siviltforsvaret. Vi avventer fortsatt tilbakemelding fra dem. Det har ikke skjedd noe fra Siviltforsvarets side.

- Utearealene skal utbedres over flere år, alt etter hvor store kostnader dette vil bli.

- Asfaltere og merke opp på den store parkeringsplassen. Etter rehabiliteringen er plassen slitt og trenger bl.a. tetting av hull.

#### **FORRETNINGSFØRER**

ABBL

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## **Diverse**

#### **DYREHOLD**

a) Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget. Før anskaffelse av husdyr, må alle i oppgangen informeres. Ved helsemessig problemtaikk rundt husdyrholdet, må styret involveres og eventuelt godkjenne/avvise husdyrholdet.

b) De som anskaffer husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige leieboere. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.

c) Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Uavhengig av den generelle båndtvang, skal hunder og katter holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Oppgangsdørene må ikke settes opp for at dyr skal finne veien inn selv.

d) Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på borettslagets eiendom, skal straks fjernes.

e) Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av hund/katt, blir eieren av dyret erstatningspliktig.

f) Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel.

Hentet fra husordensreglene.

#### **DIVERSE**

##### **Medfølger salget:**

- Miele opvaskmaskin
- Bosch induksjon stor steketopp
- Gorenje damp ovn
- IKEA microbølge ovn
- To integrerte fryserer fra IKEA
- Miele ventilator.

- Fast montert tv-benk.

- Alle skap

- Innebygd sengeramme med skuffer på ene soverom/kontor i stue (ikke madrass)

- Hemnes dagseng på pikerom (ikke madrass)

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## **Kjøpsvilkår**

#### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 4 750 000,- (Prisantydning)

kr 377 930,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 5 127 930,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 975,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

-----  
kr 9 175,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 137 105,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 145 355,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.



## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.16 500)  
Visningshonorar (Kr.2 500)  
Foto (Kr.5 350)  
Informasjonspakke borettslag (Kr.15 966)  
Markedspakke (Kr.22 500)  
Oppgjørshonorar (Kr.7 500)  
Overtagelseshonorar (Kr.2 500)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 127 930,-) (Kr.41 023,44)  
Totalt kr. (Kr.113 839,44)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

36-24-0538

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Kenneth Eckmann

### SAKSBEHANDLERE

Kenneth Eckmann  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 40 05 30 00 / E-post: ke@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?











# Bjørnebærstien 18, 1348 RYKKINN

## Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15063056

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

















































































































































































18



































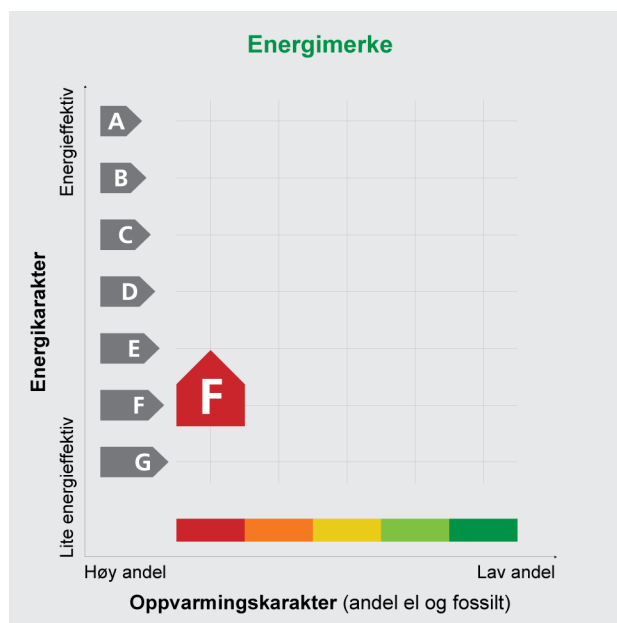
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnebærstien 18
Postnr	1348
Sted	Rykkinn
Andels-/leilighetsnr.	173 / H0201
Gnr.	93
Bnr.	364
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2016-641532
Dato	01.03.2016



Eier	Veronica og Francis Edison Serafini
Innmeldt av	veronica skjølsvik serafini

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1971
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	89
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Mekanisk avtrekk
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bjørnebærstien 18

Postnr/Sted: 1348 Rykkinn

Leilighetsnummer: H0201

Bolignr: H0201

Dato: 01.03.2016 20:28:34

Energimerkenummer: A2016-641532

Ansvarlig for energiattesten: Veronica og Francis Edison Serafini

Energimerking er utført av: veronica skjølsvik serafini

Gnr: 93

Bnr: 364

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 6: 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. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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. Monter 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 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. Kjøøl- 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.



**Tips 9: 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.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bjørnebærestien 18  
1348 RYKKINN  
Gnr./Bnr.: 93/364  
Andelsnr. : 173  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 94 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 94 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 16.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	16.10.2024
Referansenummer	15063056
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0538
Hjemmelshaver/selger	Trude Vangen/Aourel Miskas
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Trude Vangen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9°C
Rapportdato	17.10.2024 15:35

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bjørnebærstien 18
Postnummer/sted	1348 RYKKINN
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	93/364
Andelsnr.	173
Tomt	Eiet tomt: 44299 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1971		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende AL Bryn Borettslag I beliggende på Rykkinn, Bærum Kommune. Borettslaget har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjon som er i hovedsak forblendet med plater. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran. (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R"w 38dB. Heveskyvedør og vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av treverk utvendig kledd med metall/plater fra 2018. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av hall, åpen stue-kjøkkenløsning, rom benyttet som kontor/soverom, tre soverom og bad . Utgang fra stue til sørvestvendt veranda.

Leiligheten disponerer en bod ved felles bodområde i underetasje.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra hall		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	93			93	15
	Hall, åpen stue- kjøkkenløsning, rom benyttet som kontor/soverom, tre soverom og bad				
Underetasje		1		1	
		Bod			
SUM	93	1		94	15
<b>Total bruksareal: 94 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller godkjent etablering av rom benyttet som kontor/soverom. Rommet tilfredsstillter ikke krav til oppholdsrom da rommet er oppmålt til 5m<sup>2</sup> og 13m<sup>3</sup>. Krav til oppholdsrom er 15m<sup>3</sup>.

Utgang fra stue til sørvestvendt balkong oppmålt til 15m<sup>2</sup> (TBA)

Leiligheten disponerer en bod oppmålt til 1,3m<sup>2</sup> (BRA-e) med adkomst via innvendig trapperom og tilkomst via felles bodområde.

Leiligheten inneholder 93m<sup>2</sup> P-Rom og 0m<sup>2</sup> S-Rom.



# Rapport

## Våtrom - Bad med tilkomst fra hall

Bad oppgradert omkring 2009 ihht datostempling i hjelpesluk og opplysninger fra selger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller utførelse under befaringstidspunktet. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Stikkontakt og speil med innebygget lys på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Innmurt dusjsone i hjørne med dusjdør av glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallfunksjon. Vannrør av typen rør-i-rør vurdert å være tilkoblet tilførselrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert bak intergrert veggskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner


### TG 2


Vannrør	Vannrørene i bygningen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Fordelerstammer i fordelerskap er ikke korrekt festet. Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Åpninger/utettheter bør tettes og fordelerstammer bør festes. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Servant har sprekk/riss i porselen. Servant bør påregnes utskifting.
Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved dusjsone. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og materialevalg. Det er usikkert om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater og gulvflater. Eventuelt tettesjikt er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt ved hjelpesluket i dusjsonen. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Oppgraderinger bør påregnes ved behov. Se avsnitt fukt i tilliggende konstruksjoner.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført hfuktmåling i åpninger av vegg under fordelerskap. Fuktmåling i våtsone er ikke mulig grunnet våtsonens plassering mot nabo/fellesareal, med de begrensninger som dette medfører. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ved våtsone som gav uslag som ikke helt kan utelukke fukt i konstruksjonen ved dusjsone. Nærmere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hjelpesluk i dusjsonen på tilfeldig sted målt til ca. 30mm. Nivåforskjell fra topp overkant flis til sluk forann servant er målt til 6mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Vannsøl utenfor dusjsonen bør holdes under oppsikt.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrørene i bygningen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

# Kjøkken

---

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra omkring 2018-2021 iht opplysninger fra selger. Glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Laminatplate mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter på vegg. Nedfelt induksjonsplatetopp ved halvøy. Ventilator i himling. Frittstående kjøleskap. Integreerte hvitevarer med frysere og oppvaskmaskin under benk. Komfyr og mikroovn i høyskap. Vannrør av typen rør-i-rør vurdert å være tilkoblet tilførselrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner under kjøkkenbenk. Komfyrvakt.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Innredning

 <b>TG 2</b>	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrørene i bygningen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrørene i bygningen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

# Øvrige rom

---


Gulvflater belagt med laminat og fliser med gulvvarme ved hall. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap i hall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

# Etasjeskiller - 2. etasje

---


Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: åpen kjøkkenløsning og hall.

 <b>TG 2</b>	Skjevhetsmåling	Det er registrert målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter ved stue/kjøkken var 15mm. Total forskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommene som var målt ved ved hall på 20mm. Ukjent årsak. Oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak.
--	-----------------	---

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør vurdert å være tilkoblet tilførselrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner for rør-i-rør plassert bak intergrert skap på bad. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil på bad. Friskluftsventiler på yttervegg/vinduer. Elektrisk oppvarming. Varmtvann fra felles varmesentral.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran

 **TGIU** Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
Det er målt fra 2,17 meter takhøyde ved bad og opptill 2,37 meter takhøyde ved stue.

Rom benyttet som soverom/kontor oppfyller ikke dagens krav til utforming for oppholdsrom. Se kommentar til areal.


## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:  
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent  
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget det er registrert følgende avvik:

-Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske arbeidene utført etter 1999. Eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon.


Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.



# Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R"w 38dB. Heve-skyvedør og vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk utvendig kledd med metall/plater fra 2018.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører

      Dører      |      Dørblad til entrédør har kontakt med dørterskel ved åpning/lukking. Justering av dørblad/karm bør forventes.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til sørvestvendt veranda. Gulvoverflate av betong med heldekkende teppe. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde 1,09 meter. Stikkontakt og markise.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 15.10.2024.  
Samsvarserklæringen gjelder:

-Feilsøking varmegulv i hall. Koble lysskinner stue, kjøkken, soverom og hall. Bytte bryter på kjøkken og skifte batterier komfyrvakt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 13.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





*Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]*



*Vannrør - [Fordelerskap med åpninger i veggkonstruksjon.]*



*Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktsøk dusjsone]*



*Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Referanse fuktsøk]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240538		
Adresse	Bjørnebærstien 18				
Postnr.	1348	Sted	RYKKINN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Trude	Etternavn	Vangen		
Selger 2 Fornavn	Aourel	Etternavn	Miskas		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Satt inn hyller i dusjen, nytt dusjhode med blandebatteri og lagt ny silikon i dusjen.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenninganlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**



Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Ny kjøkken innredning som er satt opp der gammelt kjøkken var. Bygget ekstra soverom/kontor i stue. Lagt laminatgulv i stue og soverom. Lagt fliser i gang.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 04.10.24 Side 1 av 2

Bryn Borettslag I A/L	<b>Vår ref.:</b>	23/18
BJØRNEBÆRSTIEN 18	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN	<b>Eiere:</b>	Trude Vangen, Aourel Miskas
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 610 956	<b>Andelsnr:</b>	173

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 915

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 868
	FELLESUTGIFTER	3 173
	AVDRAG LÅN	874
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.) ( 500,00 i Jan. 24)	0

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	377 930	Gjeld siste årsoppg.:	365 655
Klient ajourf. lån:	99 632 239,79	Klient gj. s. årsoppg.:	96 392 254

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136247, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.10.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 304

Saldo per 04.10.2024: 79 817 810

Andel av saldo: 302 769

Første termin/første avdrag: 10.01.2022 ( siste termin 10.01.2050 )

Lånenummer: 96660162795, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.10.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 303

Saldo per 04.10.2024: 19 814 430

Andel av saldo: 75 161

Første termin: 12.01.2024Neste avdrag: 11.02.2025 ( siste termin 12.12.2049 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 11.02.2025 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen**

## 4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Lisbeth Mysen
Adresse:	Bjørnebærstien 30
Postnr/-sted:	1348 RYKKINN
E-post:	post@bryn1.no

Parkering: Se vedtektene

## 6: Ligning - 2023

Annen formue:	5 646	Gjeld:	365 655	Andre inntekter:	520
		Utgifter:	17 140		

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/364

Feste/eiet tomt: Eiet



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 04.10.24 Side 2 av 2

Bryn Borettslag I A/L

**Vår ref.:** 23/18

BJØRNEBÆRSTIEN 18

**Type:** Tilknyttet borettslag

1348 RYKKINN

**Eiere:** Trude Vangen, Aourel Miskas

**Organisasjonsnr:** 950 610 956

### 9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3428903

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - minsider.no/ABBL.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 45
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 55

#### Vedtak:

Lisbeth Mysen

### 1.2 Valg av protokollfører

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 44
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 54

#### Vedtak:

Even Bjurbeck Løvås

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

#### Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 55 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Even Bjurbeck Løvås

### 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 46
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 54

#### Vedtak:

Silje Hagen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

#### Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

### Vedtak:

Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet 2023

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 40
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 11
- Total antall stemmer: 53

### Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

## 4. Ansvarsfrihet for styret

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 41
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 10
- Total antall stemmer: 53

### Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

## 5. Godtgjørelse til det sittende styre

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 40
- Antall mot: 8
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 53

### Vedtak:

Styret får kr 330.000,- til intern fordeling.

## 6. Saker fra styret

### 6.1 Kameraovervåkning på avfallsplassen

Borettslaget opplever stor forsøpling på avfallsplassen vår. Folk setter igjen ting utenfor containerne. Det er ofte ting som er for store til å gå i containerne eller også er det folk som ikke bor hos oss, som setter fra seg søppelet sitt hos oss. Det tiltrekker seg både rotter og fugler. Søppelet blir dratt utover og ser ekkelt ut. Både vaktmester og styret bruker mye tid på å rydde på plassen. Vi ønsker å få bukt med dette ved å sette opp kamera for om mulig å se hvem som hensetter søppel utenfor og for at disse kan få en henvendelse fra styret om at dette ikke er tillatt. Vi regner med at kamera vil ha en preventiv virkning. Opptakene fra kameraovervåkingen lagres sikkert og slettes etter 7 dager. Opptakene blir kun sett på av vaktmester dersom det er behov. Opptakene kan oppbevares lengre dersom det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav.



### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 44
- Antall mot: 7
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 53

#### **Vedtak:**

Det monteres kamera på avfallsplassen for å se hvem som setter fra seg søppel der og av den grunn få stoppet forsøplingen.

### **6.2 Endring av husordensreglene §2**

Paragraf 2 i husordensreglene lyder:

*§ 2. Småelektriske artikler kan kastes i nettingbeholderen ved siden av.*

Denne fjernes, da styret har avvirket ordningen. Folk kaster masse som ikke hører hjemme i denne containeren. Det har blitt mye jobb for vaktmesteren å fjerne søppel som ikke hører hjemme der.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 40
- Antall mot: 8
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 53

#### **Vedtak:**

Teksten "*Småelektriske artikler kan kastes i nettingbeholderen ved siden av.*" fjernes fra husordensreglene §2.

### **6.3 Nytt punkt i husordensreglene**

Det er etablert kameraovervåkning i garasjene og nå avfallsplassen. Det legges til et punkt i husordensreglene for å informere om dette.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 45
- Antall mot: 7
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 53

#### **Vedtak:**

Nytt punkt legges til husordensreglene:

#### **14. Kameraovervåkning**

*Kameraovervåking av fellesarealer kan finne sted hvor det anses som hensiktsmessig grunnet sikkerhetsmessige forhold. Områder med kameraovervåkning er tydelig merket. Opptakene fra kameraovervåkingen lagres sikkert og slettes etter 7 dager. Opptakene blir kun sett på av vaktmester dersom det er behov. Opptakene kan oppbevares lengre dersom det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav.*

## **7. Budsjettforslag for 2024**

#### **Vedtak:**

Posten grunnarbeider/drenering økes til 26 millioner. Budsjettet tas til orientering.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av styreleder**

**Vedtak:**

Lisbeth Mysen velges for 2 år.

### **8.2 Valg av styremedlemmer**

**Vedtak:**

Anders Hammargren velges for 2 år.

### **8.3 Valg av varamedlemmer**

**Vedtak:**

Marit Hjørnegård og Christoffer Marchesan velges for 1 år.

### **8.4 Valg av valgkomité**

Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud er på valg og stiller til gjenvalg.

#### **Resultat etter avstemning av beslutnings sak**

- Antall for: 41
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 51

**Vedtak:**

Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud velges for 1 år.

### **8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Vedtak:**

Styret gis fullmakt til å oppnevne 3 representanter og 3 vara til generalforsamlingen.

Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

## Protokoll for Bryn Borettslag I A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lisbeth Mysen (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Silje Hagen (sign.)	13.05.2024



# Bryn Borettslag I A/L

## Til andelseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L

#### Beboermøte i forkant av digitalt møte:

**Tid:** Tirsdag 7.5.2024 kl. 18:00

**Sted:** Forsamlingssalen Bryn skole

**Høringsperiode: fra torsdag 2.5.2024 kl. 12:00 til mandag 6.5.2024 kl. 12:00**

**Avstemmingsperiode: fra tirsdag 7.5.2024 kl. 18:00 til søndag 12.5.2024 kl. 23:59**

I år har styret besluttet å gjennomføre generalforsamlingen med avstemming digitalt via Min Side: <https://abbl.bbl.no/minside>. I tillegg avholdes det beboermøte samme dag som den digitale avstemmingen åpner den 7. mai. Der vil vi, i tillegg til å gå gjennom saker fremmet i Generalforsamling, gå gjennom økonomi, drenering, uteareal og eventuelle andre saker samt la ordet gå fritt for dem som har ting de vil ta opp og lurer på.

Styret vil også ta med egne pcer slik at vi kan hjelpe de beboerne som ikke syns det er like greit med digital avstemming. Vi ønsker at alle skal få til dette. Har du ikke fått laget deg en bruker på [Min side i portalen \(ABBL\)](#), så hjelper vi også med dette.

Det er mulig til å gi fullmakt til andre for å kunne delta på det digitale møte. Ta kontakt med ABBL tlf. 67 57 40 00, eller pr. epost [post@abbl.no](mailto:post@abbl.no) for å få registrert fullmaktstaker.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Lisbeth Mysen

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Even Bjurbeck Løvås

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

**Forslag til vedtak:** Silje Hagen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## **2. Styret informerer**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **3. Årsregnskapet 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Ansvarsfrihet for styret**

**Forslag til vedtak:** Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

## **5. Godtgjørelse til det sittende styre**

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 330.000,- til intern fordeling.

## **6. Saker fra styret**

### **6.1 Kameraovervåkning på avfallsplassen**

Borettslaget opplever stor forsøpling på avfallsplassen vår. Folk setter igjen ting utenfor containerne. Det er ofte ting som er for store til å gå i containerne eller også er det folk som ikke bor hos oss, som setter fra seg søppelet sitt hos oss. Det tiltrekker seg både rotter og fugler. Søppelet blir dratt utover og ser ekkelt ut. Både vaktmester og styret bruker mye tid på å rydde på plassen. Vi ønsker å få bukt med dette ved å sette opp kamera for om mulig å se hvem som hensetter søppel utenfor og for at disse kan få en henvendelse fra styret om at dette ikke er tillatt. Vi regner med at kamera vil ha en preventiv virkning. Opptakene fra kameraovervåkingen lagres sikkert og slettes etter 7 dager. Opptakene blir kun sett på av vaktmester dersom det er behov. Opptakene kan oppbevares lengre dersom det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav.

**Forslag til vedtak:** Det monteres kamera på avfallsplassen for å se hvem som setter fra seg søppel der og av den grunn få stoppet forsøplingen.

### **6.2 Endring av husordensreglene §2**

Paragraf 2 i husordensreglene lyder:

*§ 2. Småelektriske artikler kan kastes i nettingbeholderen ved siden av.*

Denne fjernes, da styret har avvirket ordningen. Folk kaster masse som ikke hører hjemme i denne containeren. Det har blitt mye jobb for vaktmesteren å fjerne søppel som ikke hører hjemme der.

**Forslag til vedtak:** Teksten "*Småelektriske artikler kan kastes i nettingbeholderen ved siden av.*" fjernes fra husordensreglene §2.

### **6.3 Nytt punkt i husordensreglene**

Det er etablert kameraovervåkning i garasjene og nå avfallsplassen. Det legges til et punkt i husordensreglene for å informere om dette.

**Forslag til vedtak:** Nytt punkt legges til husordensreglene:

**14. Kameraovervåkning**

*Kameraovervåking av fellesarealer kan finne sted hvor det anses som hensiktsmessig grunnet sikkerhetsmessige forhold. Områder med kameraovervåkning er tydelig merket. Opptakene fra kameraovervåkingen lagres sikkert og slettes etter 7 dager. Opptakene blir kun sett på av vaktmester dersom det er behov. Opptakene kan oppbevares lengre dersom det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav.*

## **7. Budsjettforslag for 2024**

Budsjettet følger av vedlagt regnskap, høyre kolonne.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

## **8. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Lisbeth Mysen  
Styremedlem, Silje Hagen  
Styremedlem, Anders Hammargren  
Styremedlem, Monica Hansen Brandshaug  
Styremedlem, Liv Solstad  
Varamedlem, Marit Hjørnegård  
Varamedlem, Tom-Erik Støa  
Varamedlem, William Jenssen Christensen

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder : Lisbeth Mysen  
Styremedlem : Anders Hammargren  
Vara : Marit Hjørnegård  
Vara : Christoffer Marchesan

Visst noen av våre beboere har andre forslag, kan dere gjerne komme med de som (benkeforslag) på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen  
Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud (valgkomiteen)

### **8.1 Valg av styreleder**

**Forslag til vedtak:** Lisbeth Mysen velges for 2 år.

### **8.2 Valg av styremedlemmer**

**Forslag til vedtak:** Anders Hammargren velges for 2 år.

### **8.3 Valg av varamedlemmer**

**Forslag til vedtak:** Marit Hjørnegård og Christoffer Marchesan velges for 1 år.

### **8.4 Valg av valgkomité**

Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud er på valg og stiller til gjenvalg.



**Forslag til vedtak:** Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud velges for 1 år.

## **8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å oppnevne 3 representanter og 3 vara til generalforsamlingen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:  
<https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen  
Bryn Borettslag I A/L  
Styret

# Bryn Borettslag I A/L

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lisbeth Mysen, Bjørnebærstien 30  
Styremedlem, Silje Hagen, Bjørnebærstien 38  
Styremedlem, Anders Hammargren, Bjørnebærstien 28  
Styremedlem, Monica Hansen Brandshaug, Bjørnebærstien 51  
Styremedlem, Liv Solstad, Glitterudveien 65  
Varamedlem, Marit Hjørnegård, Bjørnebærstien 49  
Varamedlem, Tom-Erik Støa, Haganjordet 3  
Varamedlem, William Jenssen Christensen, Bjørnebærstien 47

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 288 andeler. Selskapets navn er Bryn Borettslag I A/L med org.nr.: 950610956 i Bærum kommune.

#### **Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3428903

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

**<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

### Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 2.528.112,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det er budsjettert 3.000.000 til grøntanlegg og 1.000.000 til grunnarbeid/drenering som ikke er benyttet.

Ellers er kostnadene tilnærmet som budsjett. El-bilanlegg havnet litt under.

Annen driftskostnad er i store trekk som budsjett. Strømkostnaden er 541.663,- mot budsjett på 600.000. Strøm el.kjele kostnaden er på 1.202.424 mot budsjett på 1.600.000. Det er ingen andre store avvik av betydning nødvendig å kommentere.

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

## Vedlikehold / innkjøp 2023

- Montert infrastruktur for el-billading i garasjene. Satt opp ladestasjon på p-plassen til bruk for dem som ikke har garasje. I første omgang er det satt opp en dobbel stasjon for de som bor i 1-roms-leilighetene til samme pris som i garasjene. Disse kan brukes av gjester og andre, men da til en høyere pris.
- Nye lekeplasser ved nr. 18 og 40 gjennomført og åpnet.
- Tilpasset verandaporter i underetasjene i blokk 3, 4 og 5 (nr. 18 - 40).

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

- Utearealene vil bli utsatt til vi ser hva vi har brukt på drenering. Vi vet vi har lovet noe beplantning, men siden kostnaden på dreneringen blir så stor og at vi i tillegg må bytte all belysning i alle fellesarealer pga. EU-regler, kan vi ikke forsvare å gå i gang med arbeid som gjør at vi får ennå flere kostnader i år. Vi ser på dette igjen ved årets slutt.
- Trapper til verandaporter i underetasjene der det er behov for dette. Vi fikk ikke gjennomført dette i fjor.
- Drenerer på baksiden av blokk 9, 10, 11 og 12 (nr. 23 – 51) og på inngangssiden av blokk 3, 4 og 5 (nr. 18 – 40), jmf. informasjon på beboermøte i fjor. Det er gjort en del prøvetaking av jordsmonn og avklaring om det lå asbestplater langs grunnmuren og hvor mye. Vi er nå i forhandlingsfasen.
- Utskifting av elektroniske låser på avfallscontainerne, da vår leverandør har valgt å gi seg. Vi eier også nå glass- og metallcontaineren, så denne får lås samtidig.
- Pga. utfasing av lysstoffrør (EU-bestemmelse), må alle armaturer i oppganger, garasjer, tunnel, berederrom, traktorgarasjen samt garasjenedganger, boder etc. byttes for å passe til LED-pærer. Det positive er en forventet strømreduksjon på 60-70%.

## Kommende 5-års periode

- Vi skulle innhente pris for nedføring, ny isolering og himling under toromsleilighetene på nedsiden av blokk 3, 4 og 5 (nr. 18-40) i fjor. Dette er utsatt pga. andre kostnader og vil ikke bli gjort i år heller. Vi setter dette derfor inn i kommende 5-årsperiode.
- Innhente pris for utbedring av taket på Bjørneparken og utføre dette.
- Utbedring av alle tilfluktsrom. Vi er pålagt utbedringen av Sivilforsvaret. Vi avventer fortsatt tilbakemelding fra dem. Det har ikke skjedd noe fra Sivilforsvarets side.
- Utearealene skal utbedres over flere år, alt etter hvor store kostnader dette vil bli.
- Asfaltere og merke opp på den store parkeringsplassen. Etter rehabiliteringen er plassen slitt og trenger bl.a. tetting av hull.



**Styret i Bryn Borettslag I A/L**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap Bryn Borettslag I A/L, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	17 009 496	15 888 510	17 009 500	18 710 000
Annen driftsinntekt	2	275 351	1 213 164	176 500	334 000
Sum driftsinntekter		17 284 847	17 101 674	17 186 000	19 044 000
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	1 189 779	1 098 185	1 138 000	1 166 000
Annen driftskostnad	4	8 898 082	8 991 438	9 500 000	9 503 000
Vedlikehold, innkjøp	5	2 307 081	3 291 340	1 600 000	2 000 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	2 427 930	2 036 509	6 500 000	16 100 000
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner	10	64 417	178 972	64 000	44 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	11	562 332	556 220	538 000	538 000
Sum driftskostnader		15 449 622	16 152 664	19 340 000	29 351 000
Driftsresultat før finansposter		1 835 226	949 011	-2 154 000	-10 307 000
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	7	137 159	131 231	30 000	30 000
Finanskostnad	8	4 500 497	2 344 675	4 100 000	5 910 000
Sum finansposter		-4 363 338	-2 213 444	-4 070 000	-5 880 000
<b>Ekstraordinære poster</b>					
Årsresultat	14	-2 528 112	-1 264 433	-6 224 000	-16 187 000

## Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger/tomter	9	23 256 359	23 280 809
Arbeidsmaskiner	10	60 750	125 167
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	11	672 353	1 210 236
Sum varige driftsmidler		23 989 462	24 616 211
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		23 989 462	24 616 211
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		192 712	144 807
Andre fordringer	12	1 738 042	558 760
Sum fordringer		1 930 754	703 568
Bankinnskudd, kasse o.l	13	96 911	1 488 721
Sum omløpsmidler		2 027 665	2 192 289
Sum eiendeler		26 017 127	26 808 500



## Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenskapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital	14	28 800	28 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	14	-76 139 191	-73 611 079
Sum egenkapital		-76 110 391	-73 582 279
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 19	96 392 255	95 255 444
Øvrig langsiktig gjeld	16	3 906 200	3 906 200
Sum langsiktig gjeld		100 298 455	99 161 644
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		665 705	713 821
Forskudd felleskostnader		200 191	162 779
Annen kortsiktig gjeld	17	963 167	352 534
Sum kortsiktig gjeld		1 829 063	1 229 134
Sum gjeld		102 127 518	100 390 779
Sum egenkapital og gjeld		26 017 127	26 808 500

Bryn Borettslag I A/L

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Mysen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Liv Solstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Hammargren  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Monica Hansen Brandshaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Silje Hagen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	10 658 124	10 349 430	10 658 500	10 036 000
Avdrag ordinære lån	2 251 308	3 508 548	2 251 000	2 764 000
Renter ordinære lån	4 100 064	2 030 532	4 100 000	5 910 000
<b>Sum</b>	<b>17 009 496</b>	<b>15 888 510</b>	<b>17 009 500</b>	<b>18 710 000</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Innbetalinger for markise	0	1 030 950	0	0
Strøm el-bil	85 720	0	0	130 000
Salg av portåpner, bodbrikke og diverse	13 088	8 518	0	10 000
Vaktmesterleilighet	176 544	173 696	176 500	194 000
<b>Sum</b>	<b>275 351</b>	<b>1 213 164</b>	<b>176 500</b>	<b>334 000</b>

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	647 904	0	0	600 000
Feriepenger	77 748	0	0	72 000
Lønn	0	575 027	600 000	0
Påløpte feriepenger	0	69 003	72 000	0
Styrehonorar	300 000	300 000	300 000	330 000
Andre honorarer	0	5 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	135 082	126 096	127 000	130 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 963	9 729	10 000	10 000
Premie ytelsesordn. - Storebrand	17 696	18 587	25 000	20 000
Premie Sliterordningen - avg.pl	387	408	0	0
Refusjon sykepenger	0	-5 666	0	0
Refusjon sykelønn	0	-5 666	0	0
Motkonto refusjon sykelønn	0	5 666	0	0
Bilgodtgjørelse	0	0	4 000	4 000
<b>Sum</b>	<b>1 189 779</b>	<b>1 098 185</b>	<b>1 138 000</b>	<b>1 166 000</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1



**Note 4 - Annen driftskostnad**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	541 663	565 095	600 000	600 000
Strøm el-bil	94 335	0	0	130 000
Strøm el.kjele	1 202 424	1 537 625	1 600 000	1 200 000
Vann- og avløpsavgift	1 873 998	1 560 616	1 873 000	2 266 000
Renovasjon	957 453	931 867	942 000	942 000
Containerleie	80 687	67 457	80 000	80 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	1 850 643	1 691 557	1 856 000	1 982 000
Forsikring	1 071 696	1 142 047	1 142 000	908 000
Forvaltning og revisjon	438 343	425 128	440 000	460 000
Innbetalingservice	10 693	10 693	12 000	12 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	10 000	10 000
Serviceavt. garasjeanlegg	66 357	15 500	66 000	66 000
Serviceavt. ventilasjon	27 711	28 779	30 000	30 000
Kontingent ABBL	144 000	144 000	144 000	144 000
Serviceavtale skadedyr	37 218	17 766	19 000	19 000
Drift ladeanlegg	8 405	0	0	10 000
HMS	12 398	848	30 000	0
Vaktmestertjeneste	36 750	170 029	160 000	80 000
Drift, reparasjon maskiner	35 787	57 706	50 000	50 000
Trappevask	322 835	306 805	315 000	333 000
Renhold	0	94 506	0	0
Utgifter v/styret	12 624	14 107	40 000	40 000
Kurs/seminarer	8 125	54 049	10 000	60 000
Rekvisita, porto, mm	15 318	11 039	15 000	15 000
Datautgifter o.l	413	999	5 000	5 000
Telefonutgifter	17 578	13 447	20 000	20 000
Fellesarrangement/dugnad	16 948	100 857	10 000	10 000
Gebyr	9 500	11 414	11 000	11 000
Blomster/gaver	4 182	17 504	10 000	10 000
Diverse	0	0	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>8 898 082</b>	<b>8 991 438</b>	<b>9 500 000</b>	<b>9 503 000</b>

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

**Note 5 - Vedlikehold, innkjøp**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	8 438	0	0
Materialer, redskap, verktøy	39 655	21 849	0	0
Maling, beis, olje	0	20 355	0	0
Vinduer, glassarbeider	15 988	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	47 037	93 654	0	0
Skilt	12 959	24 600	0	0
Vedlikehold bygg	28 436	56 376	0	0
Port	66 664	63 753	0	0
Dører/inngangspartier	85 285	122 869	0	0
Tak	11 775	6 624	0	0
Fasade	512 094	16 291	500 000	0
Vaktmesterleilighet	7 772	2 980	0	0
Oppganger/korridorer	0	17 125	0	0
Kontorutstyr	4 209	3 119	0	0
Styrerom	5 969	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	118 736	46 279	0	0
Rør utvendig	0	828 750	0	0
Rør innvendig	2 375	0	0	0
Ventilasjon	60 175	693 672	0	0
Sluk refusjoner	45 070	48 956	100 000	70 000
VedlikeholdVVS	374 980	86 103	0	0
Elektriker, materialer	268 782	18 079	0	0
El-bil anlegg	25 625	23 625	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	10 099	8 306	0	0
Vedlikehold elektro	0	140 773	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	16 517	203 815	0	0
Sand, pukk, salt	14 111	9 018	0	0
Asfalt	2 270	0	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	12 513	0	0	0
Grunnarbeider, drenering	20 781	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	28 496	0	0
Renovasjonsanlegg	31 319	81 654	0	0
Parkeringsanlegg	1 877	0	0	0
Garasjer	137 958	13 004	0	0
Egenandel skade	20 000	40 000	0	0
Skade dekket av borettslaget	240 559	352 724	0	0
Brannsikringstiltak	43 113	163 770	0	0
Terrasser/balkonger	10 120	5 271	0	0
Bod	0	40 108	0	0
Driftsredskaper	12 260	909	0	0
Gressklipper	0	0	0	100 000
Diverse vedlikehold	0	0	1 000 000	1 830 000
<b>Sum</b>	<b>2 307 081</b>	<b>3 291 340</b>	<b>1 600 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El-bil anlegg	1 315 813	168 267	1 500 000	0

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering</b>				
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	0	0	800 000
Grøntanlegg, fellesareal	0	0	3 000 000	300 000
Grunnarbeider, drenering	48 313	0	1 000 000	15 000 000
Lekeplass, miljøtiltak	1 063 805	0	1 000 000	0
Terasser/balkonger	0	1 868 242	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 427 930</b>	<b>2 036 509</b>	<b>6 500 000</b>	<b>16 100 000</b>

**Note 7 - Finansinntekt**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	5 297	8 454	0	0
Renter plasseringskonto	4 565	324	30 000	30 000
Finansinntekt	127 298	122 453	0	0
<b>Sum</b>	<b>137 159</b>	<b>131 231</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**Note 8 - Finanskostnad**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	4 500 497	2 344 675	4 100 000	5 910 000
<b>Sum</b>	<b>4 500 497</b>	<b>2 344 675</b>	<b>4 100 000</b>	<b>5 910 000</b>

**Note 9 - Bygninger/tomter**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bygninger	20 737 634	20 633 721
Tomter	2 543 175	2 543 175
<b>Sum</b>	<b>23 280 809</b>	<b>23 176 896</b>

**Byggeår 1971**

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger



### Note 10 - Arbeidsmaskiner

	Traktor Høytrykksspyle		Traktor	Feiemaskin	Snøfreser	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	123 750	23 728	662 500	118 000	101 250	124 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	123 750	23 728	662 500	118 000	101 250	124 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	123 750	23 728	662 500	118 000	40 500	124 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	60 750	0
Årets avskrivninger :	0	0	44 167	0	20 250	0
Anskaffelsesår :	2015	2009	2018	2019	2021	2012
Antatt levetid i år :	3	3	5	3	5	3

### Note 11 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Renovasjonsanlegg	Strøsingelcontainer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 689 413	122 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 689 413	122 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 017 059	42 788
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	672 353	79 463
Årets avskrivninger :	537 882	24 450
Anskaffelsesår :	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

### Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	93 614
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	467 313	459 911
Erstatningsmessige skader	1 270 679	5 185
<b>Sum</b>	<b>1 738 042</b>	<b>558 760</b>

### Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Kasse	2 306	2 306
Bankinnskudd (driftskto)	58 569	1 452 563
Sparekonto Boligbanken	4 889	324
Skattetrekkskonto	31 147	33 528
<b>Sum</b>	<b>96 911</b>	<b>1 488 721</b>

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

### Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>Innskutt andelskapital</b>	<b>28 800</b>	<b>28 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	-73 611 079	-72 346 646
Fra årets resultat	-2 528 112	-1 264 433
Sum andre fond/udekket tap	-76 139 191	-73 611 079
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-76 110 391</b>	<b>-73 582 279</b>

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

### Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån	8 760 015	9 865 640
Pantelån	87 632 240	85 389 804
<b>Sum</b>	<b>96 392 255</b>	<b>95 255 444</b>

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr. 23 176 896,-

### Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	3 906 200	3 906 200
<b>Sum</b>	<b>3 906 200</b>	<b>3 906 200</b>

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	31 147	33 528
Arbeidsgiveravgift	16 985	17 755
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	9 729
Påløpt arbeidsgiveravgift	10 886	0
Påløpte feriepenger	77 749	0
Påløpte feriepenger	0	69 003
Påløpte renter	322 452	216 869
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	3 500
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	150
Avsetning	500 000	0
Utleggskonto	1 850	2 000
<b>Sum</b>	<b>963 167</b>	<b>352 534</b>

### Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	963 154	989 201
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 528 112	-1 264 433
Tilbakeføring avskrivninger	626 750	735 192
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 863 189	-3 374 556
Opptak lån	4 000 000	4 000 000
Årets endring disponible midler	-764 551	96 203
Disponible midler UB	198 603	963 154



## Note 19 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Formål:	Verandaer	Verandaer	Div rehabilitering
Lånenummer:	<b>96660140740</b>	<b>96660136247</b>	<b>96660136255</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021	2021
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	12.01.2024	31.01.2050	12.01.2024
Opprinnelig lånebeløp:	8 000 000	90 000 000	11 030 000
Lånesaldo 01.01:	3 952 816	81 436 989	9 865 640
Avdrag i perioden:	138 385	1 619 179	1 105 625
Opptak i perioden:	4 000 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 814 431</b>	<b>79 817 810</b>	<b>8 760 015</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	72 417 970	0

## Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136247	14	312 027	4 368 378
	141	302 769	42 690 429
	44	276 210	12 153 240
	75	245 706	18 427 950
	14	155 558	2 177 812
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136255	14	34 245	479 430
	141	33 229	4 685 289
	44	30 314	1 333 816
	75	26 966	2 022 450
	14	17 073	239 022
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140740	14	30 548	427 672
	141	29 642	4 179 522
	44	27 042	1 189 848
	75	24 055	1 804 125
	14	15 230	213 220

## Resultat og balanse med noter for Bryn Borettslag I A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Bryn Borettslag I A/L**

Styreleder	Lisbeth Mysen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Silje Hagen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Monica Hansen Brandshaug (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Liv Solstad (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Anders Hammargren (sign.)	08.04.2024

Til generalforsamlingen i A/L Bryn Borettslag I

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert A/L Bryn Borettslag Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Øvrig informasjon

---

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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 avvirket.

### 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 som



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 84.208.xxx.xxx

2024-04-09 18:13:18 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

# **VEDTEKTER**

## **FOR A/L BRYN BORETTSLAG I**

tilknyttet  
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.1969,  
med endringer av 08.12.71, 27.04.78, 08.05.80, 27.04.82, 21.05.90, 17.04.91, 06.04.92, 23.03.93 og 10.05.99.  
Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, 10.05.2006.  
Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2008, 05.05.09, 10.05.11, 03.05.18, 06.05.21.  
Sist endret på ordinær generalforsamling 29.03.23

### **§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor**

A/L Bryn Borettslag I er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

### **§ 2. Andeler - Ansvar**

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### **§ 3. Andelseiere**

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

### **§ 4. Boretten**

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.



## **§ 5. Utleie/overlating av bruken**

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

## **§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også maling av fasaden innenfor balkongen etter styrets nærmere instruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, vedlikehold og utskiftning av sikringsskap, samt vedlikehold og utskiftning av vindusmekanismene. Skader må umiddelbart meldes styret skriftlig på [post@bryn1.no](mailto:post@bryn1.no) eller i brev form.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

## § 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren.

## § 8. Garasje

- a) Alle leiligheter, med unntak av 1-roms leilighetene, har garasje i felles garasjeanlegg. Garasjen kan ikke leies ut til andre enn de som bor i borettslaget.
- b) Fellesgarasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- c) **Ladeanlegg:**

Andelseier plikter å følge borettslagets retningslinjer for lading og bruk av ladeanlegget. Lading av ladbare kjøretøy kan kun utføres gjennom ladestasjon tilkoblet borettslagets fellesstruktur for lading.

Andelseiere med egen garasjeplass i garasjeanlegget har mulighet til å bestille lader som er koblet til borettslagets ladeanlegg.

Lader kan kun bestilles gjennom borettslagets leverandør via borettslagets hjemmeside. Hele ladeanlegget, helt fram til og med bakplaten til ladeboksene som er montert på veggen ved parkeringsplass, er borettslagets eiendom. Det er kun autoriserte fagpersoner godkjent av styret som har lov til å gjøre arbeider på borettslagets ladeanlegg.

Andelseiere som benytter lader i felles ladeanlegg, plikter å holde eget kjøretøy og tilhørende utstyr i forskriftsmessig orden.

Andelseier er ansvarlig for eget ladepunkt/ladeboks, herunder alt vedlikehold, nødvendig utskifting etc.

Andelseier betaler for forbruk av strøm til lading av ladbart kjøretøy. Kostnadene til forbruk av strøm følger den til enhver tid gjeldende strømvtale for borettslaget og betalingsordning som styret har fastsatt.

Andelseier plikter å benytte borettslagets leverandør av betalingsløsning. Betaling/fakturering foretas av denne leverandøren.
- d) Alle som ønsker kan benytte borettslagets felles ladestasjoner på parkeringsplassen. På felles ladeplass er det kun lov å stå parkert mens kjøretøyet lades. Kjøretøy som ikke lades, eller står til hinder for lading, vil bli tauet bort for eiers regning. Felles ladere på parkeringsplassen kan benyttes av beboere som ikke har garasjeplass (1-romsleilighetene) til samme pris som øvrige beboere. Øvrige beboere samt eksterne kan benytte felles ladeplasser til den pris styret til enhver tid bestemmer.

## § 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen som skader eller påvirker bygningens konstruksjon, fasade, endrer disse,

eller sette opp radio-/TV-/parabolantenne eller varmpumpe. Det må ikke bores i brannveggen, tak, gulv eller stålkonstruksjoner på balkongene. Det er ikke tillatt å lime eller mure gulvfliser eller tepper på balkonggulvet. Markiser skal monteres i de eksisterende beslagene i taket. Eventuell gulvbelegning må ha god drenering.

Det er ikke tillatt å koble seg til felles varmtvannsystem til f.eks vannbåren varme.

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

### **§ 10. Overføring av andel**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

### **§ 11. Godkjenning av ny andelseier**

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

### **§ 12. Forkjøpsrett**

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – dernest ansatte i borettslaget med minst 5 års tjenestetid - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.



Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

### **§ 13. Mislighold**

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

### **§ 14. Styret og valgkomité**

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Generalforsamlingen velger hvert år en valgkomité bestående av minst tre medlemmer. Liste over foreslåtte kandidater til styret skal ligge ved innkallingen til generalforsamlingen.

### **§ 15. Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

## **§ 16. Firmategning**

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

## **§ 17. Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andelseierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

## **§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 14.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

### **§ 19. Møteledelse og avstemning**

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **§ 20. Fellesutgifter/-inntekter**

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

### **§ 21. Forsikring**

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

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

### **§ 22. Revisor**

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

### **§ 23. Pant**

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

#### **§ 24. Vernetting**

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

#### **§ 25. Endringer i vedtektene**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

#### **§ 26. Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.



## A/L BRYN BORETTSLAG I

# HUSORDEN

(vedtatt på ordinær generalforsamling 6. april 1992)

(Endret på generalforsamling 3. mai 1995, 7. mai 1996, 10. mai 1999, 3. mai 2001, 15. mai 2002, 4. mai 2004, 10. mai 2006, 8. mai 2007, 5. mai 2009, 6. mai 2010, 7. mai 2014, 6. mai 2015, 3. mai 2018, 7. mai 2019, 6. mai 2021, 29. mars 2023 og 7. mai 2024).

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

Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne på nettsiden [www.bryn1.no](http://www.bryn1.no), e-post, sms og rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglementet. Andelseiere plikter å holde seg oppdatert på informasjon som sendes fra styret i nevnte kanaler.

Brudd på «Husorden» er likelydende med brudd på vedtektene og gjelder alle paragrafer, punkter og avsnitt.

### Innhold:

1. Bruk av leiligheten
  - Ro og orden
  - Sluk, avløp
  - Vedlikeholdsplikt
  - Forhåndsgodkjenning av arbeid i sikringsskap
  - internettutstyr
  - brannsikringsutstyr
  - varmelist
  - lufting fra leilighet
  - blomsterkasser/parabolantenn
2. Avfallshåndtering
  - Avfallscontainere
  - Husholdningscontainer
3. Fellesområder - innendørs
4. Garasjer
5. Parkeringsplassen
6. Tak
7. Forsikring
8. Markiser
9. Husdyrhold
10. Sykler
11. Terrengbehandling
12. Kjøring i boligområdet
13. Rakttoppskyting
14. Kameraovervåkning

### 1. BRUK AV LEILIGHETEN

- a) Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Påse at oppgangene ikke blir brukt som lekeplass.  
**NB! Husk det er lytt i våre hus og denne regelen går foran alt annet av tidspunkter og hva som ellers er lov.**

- b) Musikkinstrumenter eller annen høytlytt underholdning er ikke tillatt etter kl. 22. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Bruk av vaskemaskin/ tørketrommel/støvsuger etter kl. 22 er ikke tillatt.
- c) Musikkøving tillates ikke etter kl. 20, ikke etter kl. 18 lørdager og ikke søn- og helligdager.  
**NB!** For musikkundervisning eller annen virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. De andre beboerne i oppgangen må samtykke i dette.
- d) Bruk av verktøy som medfører støy, er ikke tillatt før kl. 07 eller etter kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager samt lille julaften etter kl. 17. I romjulen/påske- og pinseften er det kun tillatt mellom kl. 10 – 15. Søn- og helligdager samt julaften er det ikke tillatt med noen slik form for støy.
- e) Skyll vasker og sluk et par ganger i året eller mer med avløpsåpner (ikke pulverform). Dette løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping. Til dette formål egner Mudin eller tilsvarende seg (ikke Plumbo).
- f) Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig vedlikehold m.v., er andelseier ansvarlig for. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surses et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Stoppekran finnes i kjøkkenbenk. Andelseier er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten
- g) Styret gir forhåndsgodkjenning av arbeid i sikringsskap til den enkelte leilighet. Det må etter at arbeidet er ferdig, sendes kopi av samsvarserklæring til styret
- h) Det må ikke henges gardiner eller tepper over vinduene som en gardin og presse vinduet igjen. Dette kan skade vinduene. Følgeskader etter feilbruk som ikke vil bli erstattet av leverandør eller vindusprodusenten, vil andelseier måtte påkoste selv.
- i) Det hører med en dekoder m/fjernkontroll (T-We-boks), et modem og en trådløs ruter samt tilhørende kabler i hver leilighet. Disse må ikke fjernes ved flytting. Andelseier som fjerner dette, vil måtte betale nytt utstyr til leiligheten.
- j) Brannslukningsutstyr (brannslange og røykvarsler) som tilhører borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Brannslange og 1 stk. røykvarsler er påbudt i alle leiligheter. Borettslaget har satt opp brannslange og 2. stk. røykvarslere. Hvis andelseier fjerner noe av dette utstyret, må dette bekostes av andelseier selv ved kontroll. Faktura vil bli sendt fra borettslaget.
- k) Det er montert én stk. varmelist under det ene stuevinduet. Denne skal følge leiligheten ved salg.
- l) Risting og lufting av tøy og sengetøy må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. Tøy som tørkes på balkongen, skal ikke ses over kanten av rekkverket, slik at det er til sjenanse for naboen. Det er ikke tillatt å sette opp ytterdøren til leiligheten for å luften ut i trappeoppgangen. Det skal ikke henges opp tepper over gelenderne i trappeoppgangen eller over balkongfronten.
- m) Det er ikke lov å henge opp blomsterkasser eller annet på utsiden av rekkverket. Parabolantennener skal ikke stikke over rekkverket på balkongen mer enn 1/3 av tallerkenen.
- n) Avtrekksluker på kjøkken, bad og vaskerom må ikke tettes igjen. heller ikke vindusspalter. Det er viktig å holde dette åpent for at luftsirkulasjonen i leiligheten skal bli god og at det ikke oppstår kondens på bad og i ventilasjonsanlegget. Oppstår det kondens hos naboen på grunn av feilbruk, kan en bli erstatningspliktig for egen og naboers skader.

## 2. AVFALLSHÅNDTERING

- a) Sjøppel skal kastes i dertil egnede, nedgravde containere som står på vår parkeringsplass. Sjøppelet skal sorteres riktig. Dette er et krav fra kommunen. Det skal ikke hensettes søppel utenfor nedkastene. Papp

må kappes opp, så det blir smått nok til å gå i nedkastet. Hver leilighet har egen kodebrikke til containerne. Matavfallet må fortsatt pakkes godt inn i kommunens grønne matavfallsposer.

- b) Vår husholdningscontainer utenfor traktorgarasjen kan brukes til avfall som ikke kan kastes i containerne på p-plassen. Avfallet må være brennbart og ikke klassifisert som farlig avfall. Hvitevarer skal ikke hensettes her. Ei heller møbler. Slike ting må kjøres til dertil egnede avfallsmottak. Området er kameraovervåket og hensatte ting vil faktureres den enkelte.

### **3. FELLESOMRÅDER INNENDØRS**

- a) Oppgangene skal til enhver tid være ryddet slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer, bortsett fra HC-artikler. På oddetallsiden kan barnevogner hensettes under trappen i 1. etasje. På partallsiden kan barnevogner hensettes på motsatt side av postkassene, men ikke slik at inngangen blir ufremkommelig for andre. Styret sørger for at ting som er hensatt slike steder, fjernes omgående med søppeltaxi for andelseiers regning etter én advarsel om å fjerne det selv.
- b) Beboere plikter å ha navneskilt på veggen ved siden av inngangsdøren sin samt navn på postkasse og ringeanlegg. Vaktmester bestiller skilt til postkasse og ringeanlegg. Beskjed til vaktmester må gis, hvis det er endringer eller dere mangler korrekt navneskilt.
- c) **BODER/KJELLERGANGER**  
Andelseiere som har bod, er pliktig til å tømme denne før fraflytting. Borettslaget vil belaste eier for tømming, hvis dette ikke overholdes.

### **4. GARASJER**

- a) Unødvendig opphold og kjøring i garasjen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert utenfor faste, henviste plasser vil bli fjernet for eiers regning. Alle kjøretøyer som er parkert i garasjen, skal være forsikret.
- b) Barn skal ikke oppholde seg i garasjene.
- c) Vi henstiller til alle andelseiere om å bruke portåpner til garasjeportene, dette pga. at nøkkellåsen blir veldig fort slitt, når mange bruker nøkkel.
- d) Garasjeplasser skal ikke leies ut til beboere utenfor vårt borettslag.
- e) Fellesgarasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- f) Det er forbudt å røyke i garasjeanlegget.
- g) Det er forbudt å lagre gjenstander som er brannfarlige og/eller til hinder for fremkommeligheten i garasjeanlegget.
- h) Garasjeplassen skal holdes ryddig og det er ikke lov å oppbevare annet enn ett sett bildekk og sykler på plassen, så sant det ikke er til hinder for andre. Bilen skal parkeres innenfor oppmerket felt.
- i) Styret sørger for at oppbevaring av annet enn det som er nevnt i h) fjernes omgående med søppeltaxi for andelseiers regning etter én advarsel om å fjerne det selv.

- j) Påkjørsel av vegger i garasjeanlegget **må varsles styret omgående**, slik at skaden kan besiktiges og det katodiske anlegget sjekkes for skader. **Skader vil ikke bli belastet den enkelte andelshaver**. Imidlertid kan merutgifter ved skade bli belastet den enkelte andelseier, hvis det unnlates å melde fra. Pga. det katodiske anlegget, er det forbudt å bore i garasjeveggene.

## 5. **PARKERINGSPLASSEN**

- a) Hver leilighet har to P-kort til parkeringsplassen. Disse skal brukes om man har flere biler eller langtidsbesøk (over 48 timer). Alle P-kortene har en rubrikk hvor man skal skrive telefonnummeret til andelseier. P-kortene skal ikke lånes ut til naboer eller andre som ikke er gjester hos andelseier. Trenger man flere kort, får man det ved henvendelse til vaktmester.
- b) Andelseiere som ønsker å benytte den store parkeringsplassen til vinteropplag for campingvogner, bobiler eller som ønsker å reservere plass til stor bil (f.eks. lastebil), kan sende skriftlig søknad om dette til styret. Det er ikke lov å hensette tilhengere e.l. på plassen.
- c) Det er ikke lov å parkere foran inngangene til garasjene, inne i tunnelen eller i stien og foran oppgangene. Beboerne er ansvarlige for å opplyse sine gjester om parkeringsbestemmelsene. Ulovlig parkering vil medføre borttauing på eiers regning. På- og avlesing av større, tunge ting kan være tillatt, men bilen må fjernes umiddelbart etterpå. Håndverkere som er på jobb hos andelseierne, har tillatelse til å stå med sin arbeidsbil utenfor oppgangen.
- d) Uregistrerte kjøretøyer må ikke plasseres på borettslagets område. De vil bli fjernet for eiers regning.

## 6. **TAK**

All ferdsel på takene i borettslaget er forbudt.

## 7. **FORSIKRING**

Borettslaget er forsikret med bygningskasko. Andelseier må selv sørge for innboforsikring.

## 8. **MARKISER**

Fargen/mønsteret på markisedukene i borettslaget skal være ensfarget grå design: 727/515 Sandatex eller tilsvarende farge fra annen produsent.

## 9. **HUSDYRHOLD**

- a) Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget. Før anskaffelse av husdyr, må alle i oppgangen informeres. Ved helsemessig problemtaikk rundt husdyrholdet, må styret involveres og eventuelt godkjenne/avvise husdyrholdet.
- b) De som anskaffer husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige leieboere. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.
- c) Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Uavhengig av den generelle båndtvang, skal hunder og katter holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Oppgangsdørene må ikke settes opp for at dyr skal finne veien inn selv.
- d) Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på borettslagets eiendom, skal straks fjernes.



- e) Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av hund/katt, blir eieren av dyret erstatningspliktig.
- f) Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel.

## **10. SYKLER**

Sykler skal parkeres på opparbeidede plasser for dette og ikke hensettes ved inngangene, ved oppkjørsler eller kjellerbodgangen. Sykler som er i veien for vaktmesters arbeid, vil bli fjernet omgående. Oppstår det skader på sykler som står ute om vinteren som følge av vaktmesterens arbeid, er det andelseiers ansvar.

## **11. TERRENGBEHANDLING**

Vær med å verne om vegetasjonen og beplantningen. Vær behjelpelig med å lære barna forståelse for hvor skadelig det er å bryte kvister og på annen måte skade vegetasjonen.

## **12. KJØRING I BJØRNEBÆRSTIEN OG ELLERS PÅ VÅRT OMRÅDE**

- a) Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i Bjørnebærstien. Det er kun tillatt å kjøre i gangfart. Vis hensyn.
- b) Det er ikke lov å kjøre opp stien fra parkeringsplassen mellom nr. 24 og 26. Vi tillater kun borettslagets egne innleide arbeidsfolk å kjøre opp der, hvis det er hensiktsmessig.
- c) Det er ikke lov å kjøre opp på plenen foran eller bak blokkene.

## **13. FYRVERKERI**

Det er forbudt å sende opp fyrverkeri mellom blokkene. Oppskyting skal foregå på plenen nedenfor nr. 18 – 24 i god avstand fra blokken. Alle andre steder er for nærme blokkene. Påse at du rydder etter deg etterpå.

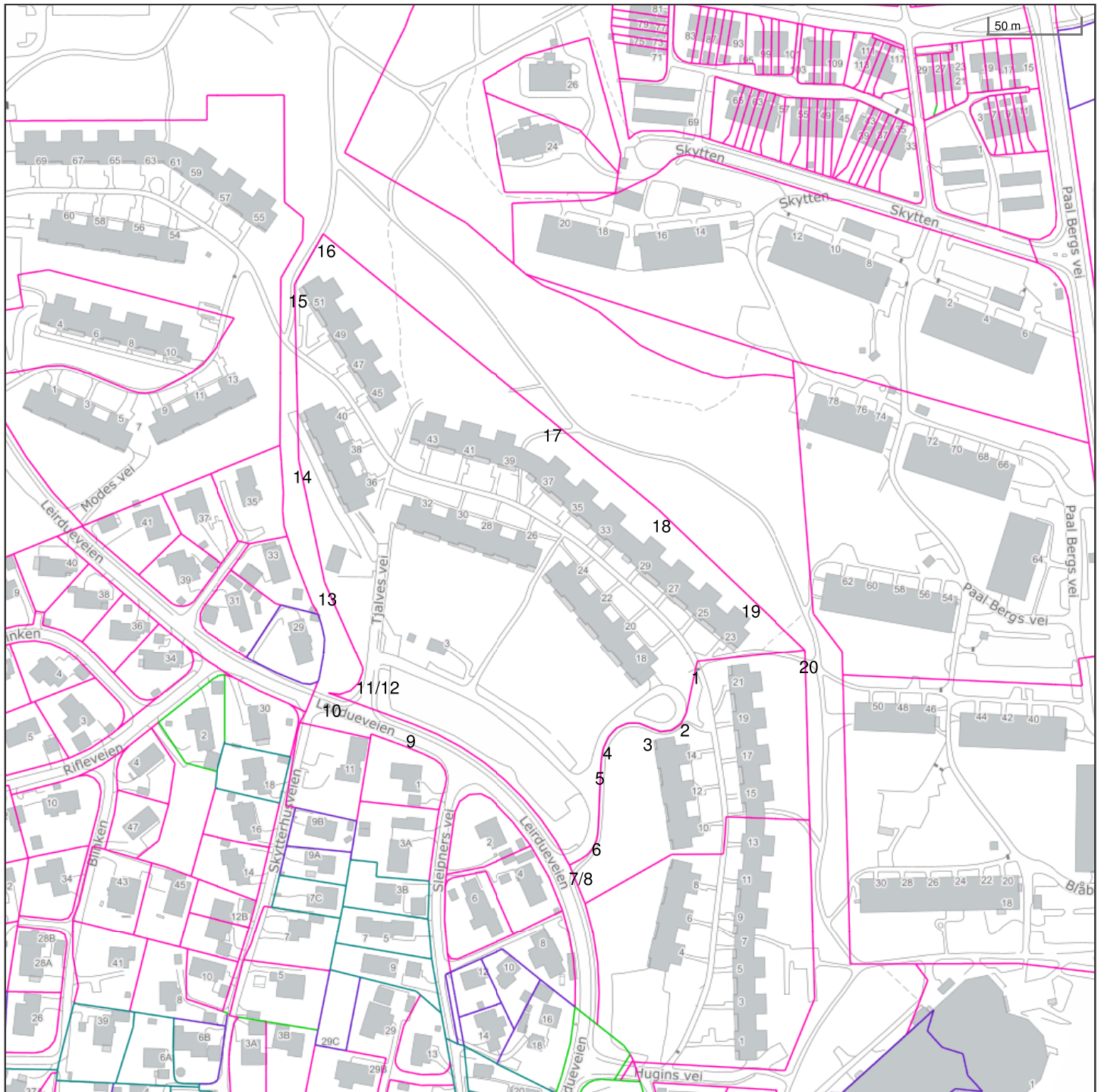
Det er kun tillatt å bruke fyrverkeri på nyttårsaften fra kl. 18.00 31. desember til og med kl. 02.00 1. januar. Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri resten av året i borettslaget.

## **14. KAMERAOVERVÅKNING**

Kameraovervåking av fellesarealer kan finne sted hvor det anses som hensiktsmessig grunnet sikkerhetsmessige forhold. Områder med kameraovervåking er tydelig merket. Opptakene fra kameraovervåkingen lagres sikkert og slettes etter 7 dager. Opptakene blir kun sett på av vaktmester dersom det er behov. Opptakene kan oppbevares lengre dersom det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav.



# Eiendomskart for eiendom 3201 - 93/364//



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.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	44 299,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6644100,16	<b>Øst</b> 582797,44

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6644106,63	582894,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,69	
2	6644078	582888,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,13	
3	6644069,63	582869,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,32	12,96
4	6644064,44	582846,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,63	16,00
5	6644050,83	582842,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,32	28,13
6	6644011,82	582841,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,02	
7	6643996,81	582832,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,39	17,53
8	6643993,43	582826,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,08	
9	6644068,79	582738,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	118,66	156,51
10	6644084,73	582691,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,35	
11	6644096,37	582710,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,05	13,98
12	6644098,83	582710,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
13	6644145,47	582688,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,57	
14	6644212,07	582672,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,43	
15	6644308,46	582668,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	96,50	
16	6644336,49	582683,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,86	
17	6644238,13	582809,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	159,99	
18	6644189,92	582870,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	77,71	
19	6644144,01	582920,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,07	
20	6644114,24	582953,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,15	

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>93</b>	Bnr:	<b>364</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Bjørnebærstien 18, 1348 RYKKINN</b>						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
70/433	Blokk med garasje	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
88/1126	Fasadeendring	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
91/1909	Fasadeendring	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
16/28091	Balkonger	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

**Kommentar:**



10/1-73

FERDIGATTEST  
BJØRNEBÆRSTIEN 18, 20, 22, 24

Lerdneveien

433-70

93

189

3

3/1-73

Nybygg

Blokk med garasje

Burum kommune v/eiendomssjefen

Ark. Klippgen-Holm-Halvorsen-Lyskløtt

Ragnar Evensen A/S

Torstein Olsen



Norconsult As

Postboks 626

1303 SANDVIKA

Deres ref.:

Vår ref.:

16/28091 - 20/165429/ARNMAR

Dato:

10.08.2020

Adresse - Tiltak: Bjørnebærstien 18-24 - blokk 3 - balkonger  
Gnr/Bnr: 93/364  
Tiltakshaver: A L Bryn Borettslag I  
Ansvarlig søker: Norconsult 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 versjon 5, datert 3.8.20, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Arnfinn Martinsen  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>93</b>	Bnr:	<b>364</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Bjørnebærstien 18, 1348 RYKKINN</b>						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
70/433	Blokk med garasje	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
88/1126	Fasadeendring	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
91/1909	Fasadeendring	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
16/28091	Balkonger	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

**Kommentar:**



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	364	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnebærestien 18, 1348 RYKKINN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
16732865	891	19.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	809

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 93/364  
Adresse: Bjørnebærstien 18  
Dato: 04.10.2024  
Målestokk: 1:2500

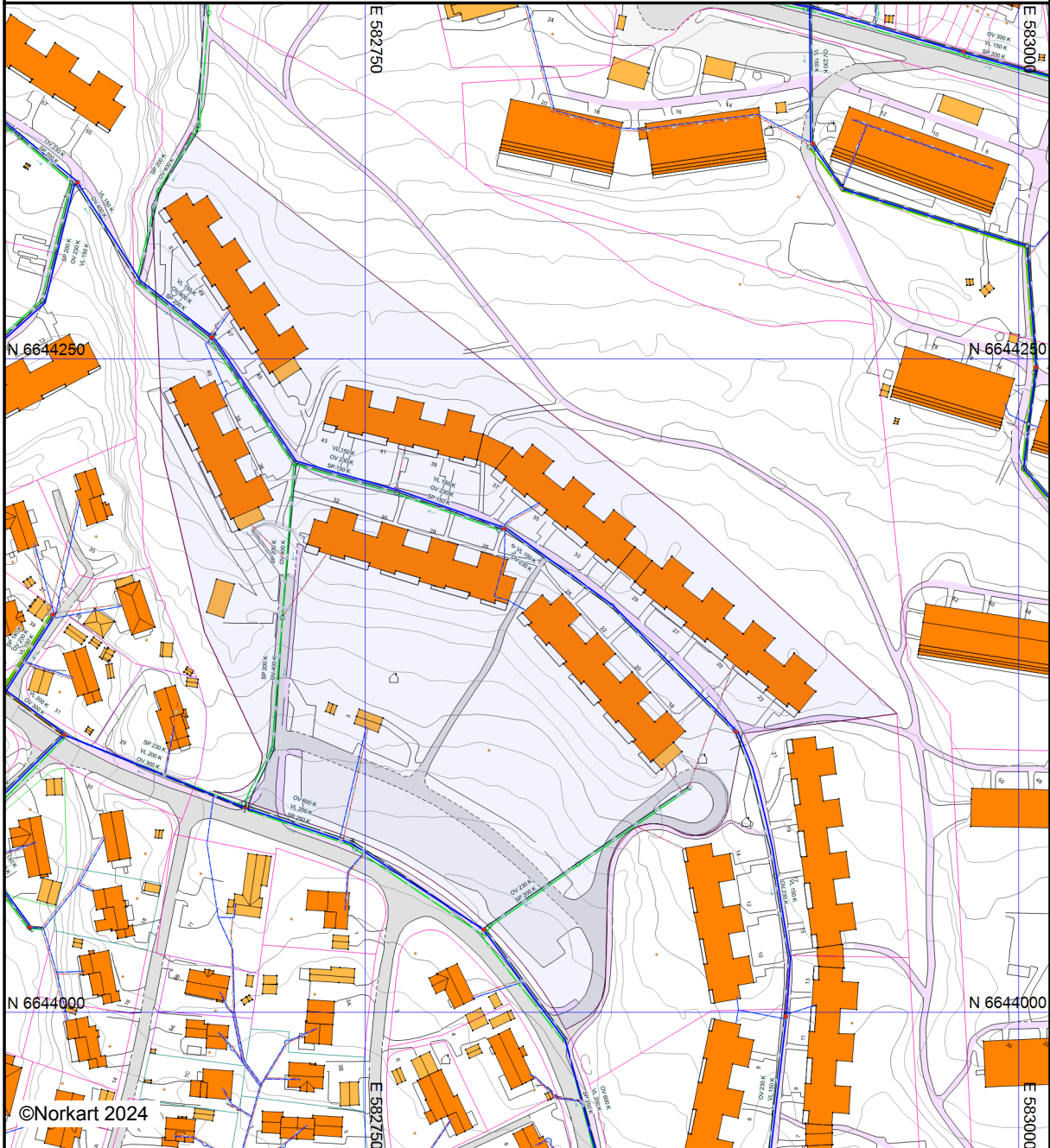


UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

## VA-ledninger

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



©Norkart 2024

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

Eiendom	3201 93/364		
Utskriftsdato	04.10.2024	Antall datasett	6

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



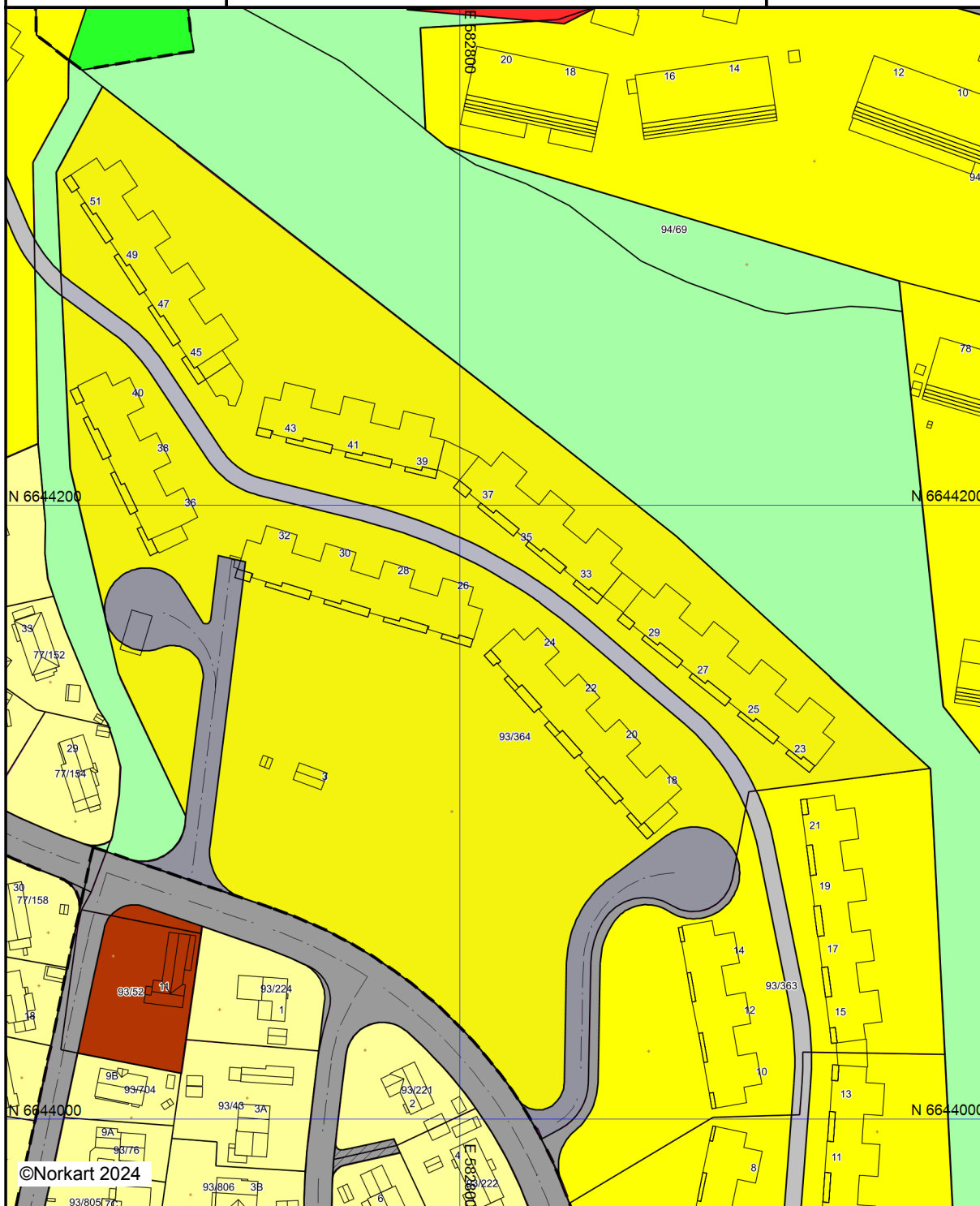
Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 93/364  
Adresse: Bjørnebærstien 18  
Dato: 04.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024






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

## Tegnforklaring


### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm




### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass





### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	364	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnebærestien 18, 1348 RYKKINN								

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.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 44 299 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1965320 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1965320">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1965320</a> )
<b>Navn</b>	BELSET/BERGER/RYKKINN
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	26.11.1968
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 23 349 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> Q
	<b>Delareal</b> 16 126 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> H3
	<b>Delareal</b> 3 236 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 1 588 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1965320

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 26.11.1968 stadfestet disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BELSET/BERGER/RYKKINN**

#### **§ 1**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

#### **§ 2**

Bebyggelsens art er fastsatt i planen.

#### **§ 3**

Bygningsrådet kan kreve seg forelagt for godkjenning bebyggelsesplan for et kvartal før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen plasseres langs gater og plasser innenfor de regulerte byggelinjer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

#### **§ 4**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller trafikken.

#### **§ 5**

Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 m høyt, utførelse, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

#### **§ 6**

Før innflytningstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommen bruk.

#### **§ 7**

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

#### **§ 8**

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

### **Tomter for offentlig bebyggelse**

#### **§ 9**

Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom gangveger og skoletomta. Atkomstveg, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l skal godkjennes av bygningsrådet og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

## **§ 10**

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

## **Friområder.**

### **§ 11**

På de regulerte friområder kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates oppført barnehagehus o.l. og som ikke er til hinder for området bruk som friområde.

## **Areal for butikk.**

### **§ 12**

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser med bygningsrådets samtykke.

### **§ 13**

Bebyggelsen skal fortrinnsvis nyttes til butikker og lagre i tilknytning til butikkene. Servicefunksjoner for betjening av strøket kan innpasses i anlegget.

### **§ 14**

Bygningsrådet kan tillate håndverk og servicevirksomhet som ikke medfører ulemper for boligområdene. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

### **§ 15**

Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring. Det tillates ikke utvendige søppelkasser eller forbrenningsovner.

## **Område for blokkbebyggelse.**

### **§ 16**

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det foreligger bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet.

### **§ 17**

Utnyttelsesgraden for blokkområdene skal ikke overstige 0,5. Blokkene kan oppføres i inntil 4 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

### **§ 18**

Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

### **§ 19**

Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal på forhånd utarbeides, for godkjenning av bygningsrådet, en plan for hvert felt som viser terrengforandringer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for søppelspann og oljefat etc. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i blokkområdene.

## **Tomter for villaer og atriumhus.**

### **§ 20**

Bygningene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.



Bygningsrådet kan tillate en annen tomteinndeling, plassering og /eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

## § 21

Det forutsettes oppført en- og tomannsboliger i èn eller to etasjer med bebygd flate inntil 15% av tomten nettoareal + garasje. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,0 m og ingen gavelvegg må være høyere enn 8 m. Atriumhus oppføres i èn etasje.

oooOOOooo

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

**Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser**

<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b> .....	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler .....	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) .....	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge .....	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap .....	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) .....	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) .....	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) .....	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) .....	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur .....	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) .....	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) .....	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) .....	19

21.	Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....	21
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1).....	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3).....	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL.....</b>		<b>24</b>
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5).....	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10).....	26
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10).....	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10).....	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2).....	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER.....</b>		<b>28</b>
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c).....	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c).....	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c).....	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c).....	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a).....	30
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b).....	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e).....	31

# GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

## **Hovedmål Sosial bærekraft:**

### **I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter**

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

## **Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

### **Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende**

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur



- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

### **Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:**

#### **Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt**

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
  - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
  - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
  - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
    - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
    - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
    - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
    - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
  - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### 3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

#### 3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup> for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

#### **5.1. Geografisk avgrensning**

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### **5.2. Avgrensning etter type tiltak**

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

#### **5.3. Sosial boligbygging**

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

#### **Retningslinjer:**

*Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.*

*Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.*

*Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.*

## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### **Retningslinjer**

*Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.*

*Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.*

*Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.*

### 7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### **7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser**

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknisk og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitektursens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

#### **7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)**

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.



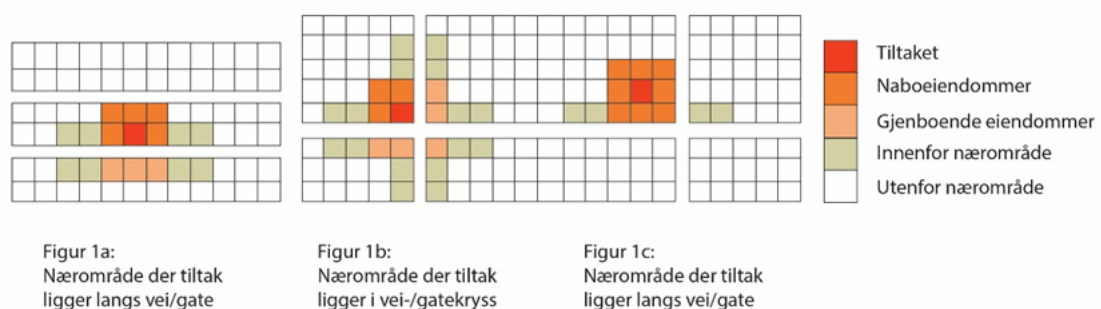
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

#### 7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



*Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur*

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses området helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

### **7.5. Uteoppholdsarealer for bolig**

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
  - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.*

*Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.*

*Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.*

*For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.*

#### **7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage**

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m<sup>2</sup> per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompensierende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyuutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

## 8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

## 9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

## 10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

### 10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

#### **Retningslinjer**

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates



## 10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

## 10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsliktig gjerde.

### **Retningslinjer**

*På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsliktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.*

*Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.*

## 10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

### **Retningslinje**

*Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.*

## 10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

### 11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig bufferzoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

#### **Retningslinjer:**

*Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.*

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

*Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.*

## 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

## 13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
  - I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

#### **Retningslinjer:**

*Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.*

### 14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

#### 14.1. Strand og kystsone

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

#### 14.2 Kyststi

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

## Mobilitet og parkering

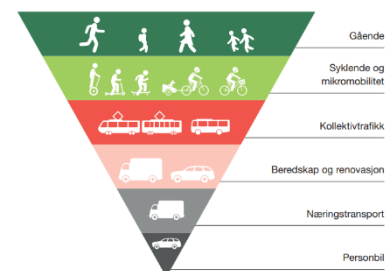
### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for  
– Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

**Retningslinjer:**

*Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.*

*Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.*

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

**Retningslinjer:**

*Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.*

**17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)**

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

**Retningslinjer:**

*Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.*

**Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.**

Tabell 1: Perkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
<b>BOLIG</b>			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet



	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
<b>KONTOR</b>			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
<b>Forretning og service</b>			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
<b>Undervisning</b>			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
<b>Barnehage</b>			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
  - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradelere mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

#### *Retningslinjer:*

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.*

*Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.*

*For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.*

*For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.*

*I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.*

#### 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

## Handel og senterstruktur

### 18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

### 19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

- 19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

<b>Framtidig by/ Byområder</b>	<b>Områdesenter</b>	<b>Lokalsenter</b>
<b>Regionbyen Sandvika</b>	<b>Bekkestua</b>	<b>Østerås</b>
<b>Lysaker</b>	<b>Høvik</b>	<b>Haslum</b>

Fornebu (byen) <sup>1</sup>	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

### **Retningslinjer:**

*Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.*

## 19.2. Funksjonsblanding

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

### **Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:**

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

### 20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor riving), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

<sup>1</sup> I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.



- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

## 21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
  - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
  - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
  - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
  - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

### **Retningslinjer:**

*Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

*Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

*I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.*

## 22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

## 23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

## 24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

## 25. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

### *Retningslinjer*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

**25.7. Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

**Retningslinjer:**

*Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.*

*Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

## 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

**Retningslinjer:**

*Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.*

*Husholdningsavfall og næringsavfall*

*Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.*



## 27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

### 28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

- 28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

#### **Retningslinjer:**

*Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.*

*I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.*

### **28.2. Småhusbebyggelse**

#### **Definisjoner**

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnyttning for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnyttning for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttning på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### **Retningslinjer**

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

### 28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

#### **28.2.5. Adkomst**

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

#### 29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

#### 31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

#### **31.2. Turdrag, friområde og park**

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

#### *Retningslinjer:*

*Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.*

#### 32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

##### **32.1. Næringsparker**

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
  - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

### 32.2. Næringsbebyggelse

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

## 33. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### *Retningslinje:*

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### *Retningslinjer:*

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner



- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

**Retningslinjer:**

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

34. Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

**Retningslinjer:**

*Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.*

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

**37.1. Generelle retningslinjer**

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

#### 38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

##### **38.1. Generelle retningslinjer**

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

#### 39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

#### 40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

*Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

#### 41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
  - Bading (både mennesker og dyr)
  - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
  - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
  - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
  - Etterlate seg søppel
  - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

#### 44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende zone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### *Retningslinjer*

*Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*

*Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.*

*Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.*

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.





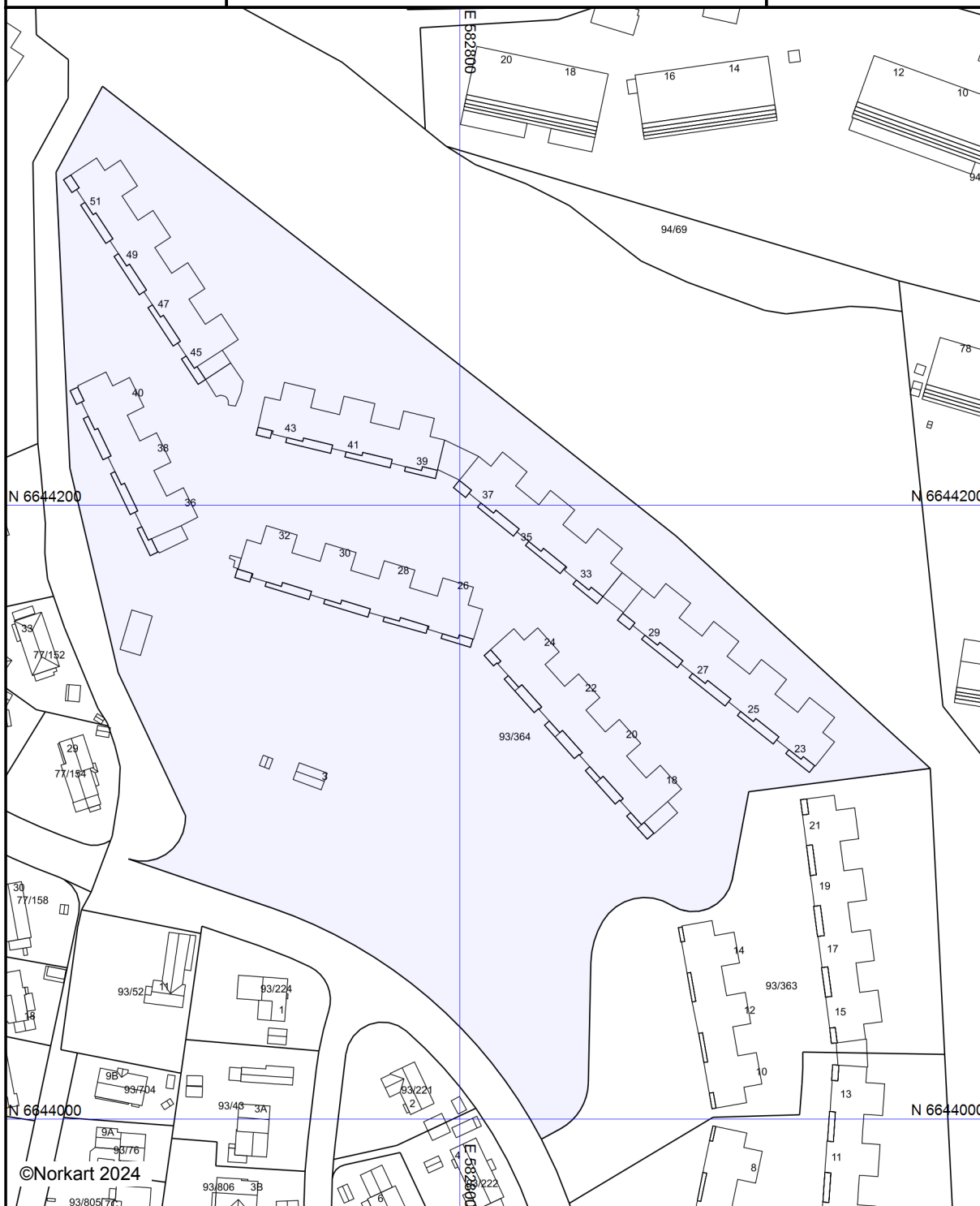
Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/364  
Adresse: Bjørnebærstien 18  
Utskriftsdato: 04.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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



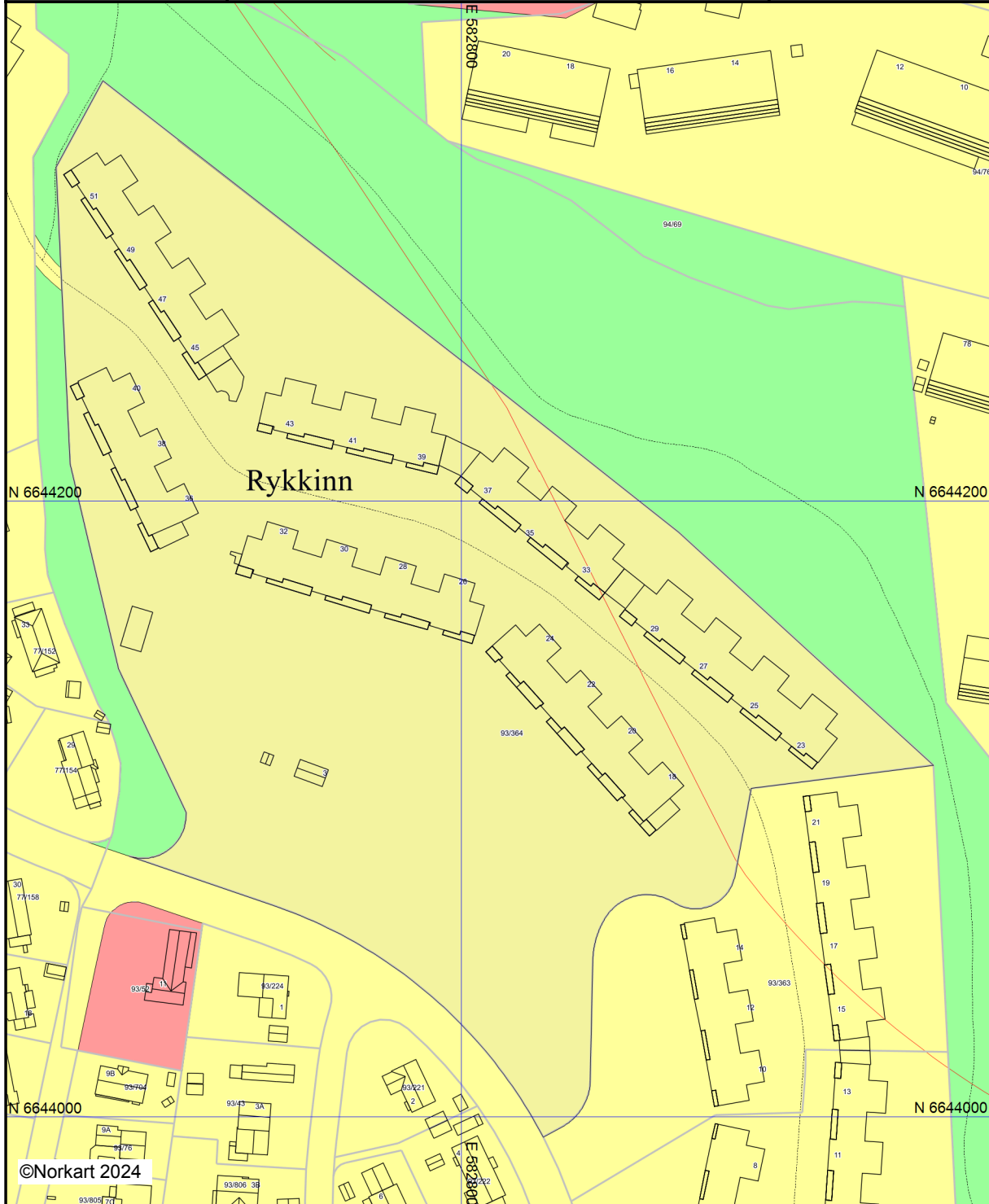
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 93/364  
Adresse: Bjørnebærstien 18  
Utskriftsdato: 04.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

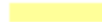



©Norkart 2024

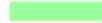
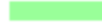
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring







### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg tunnel - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift





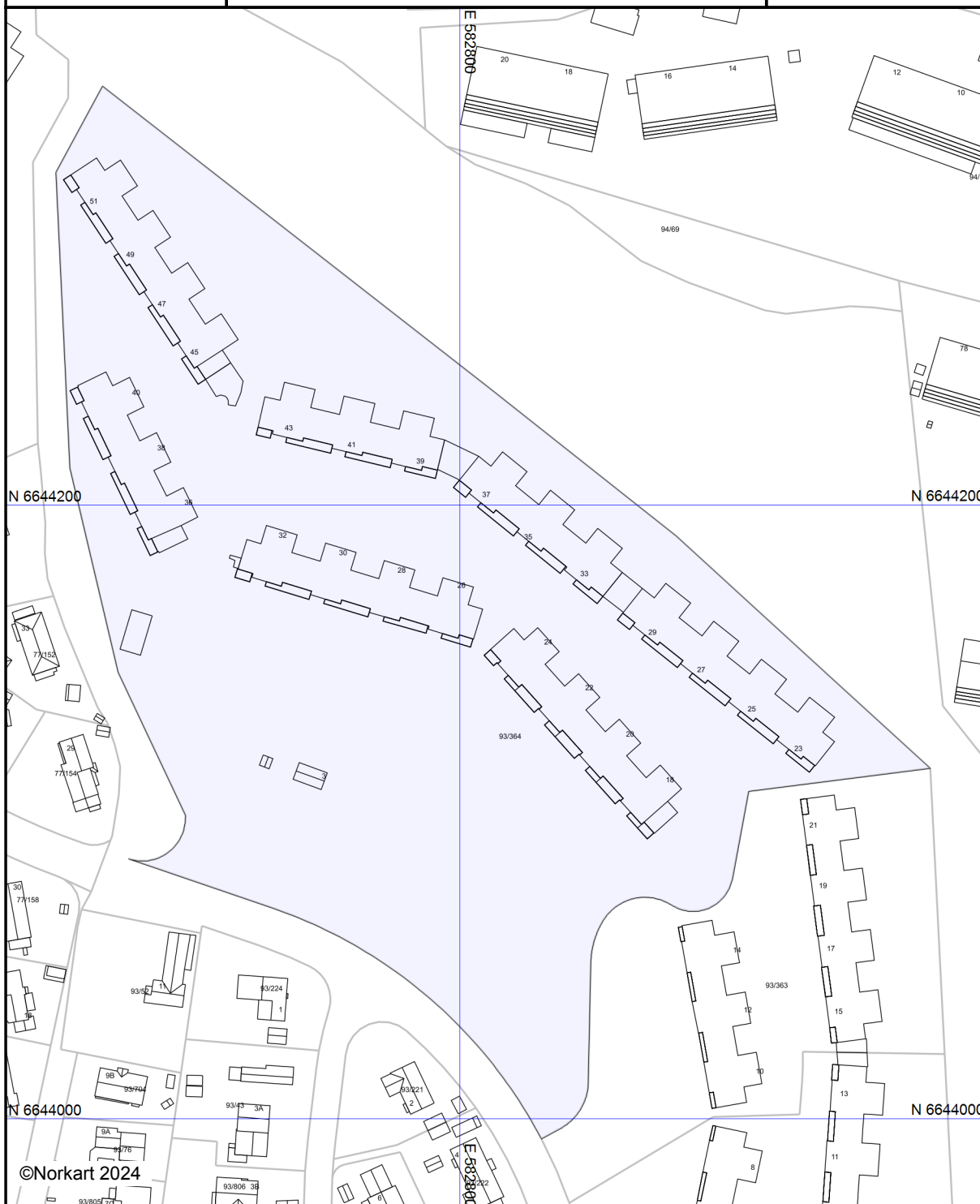
Bærum kommune

## Kommunedelplan

Eiendom: 93/364  
Adresse: Bjørnebærstien 18  
Utskriftsdato: 04.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



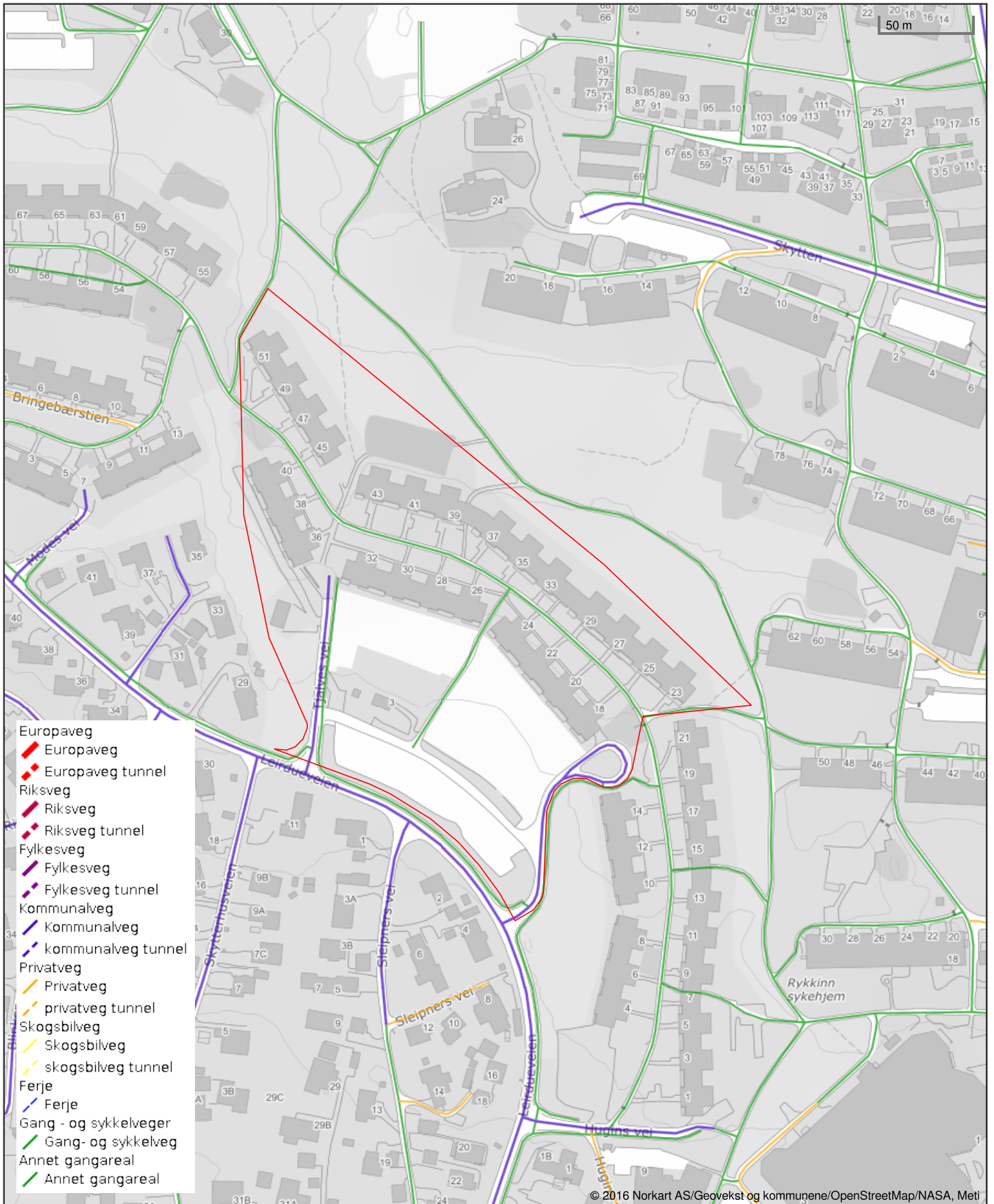
©Norkart 2024

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



# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/364//



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.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-93/364, Tjalves vei 3, 1349 RYKKINN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.09.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

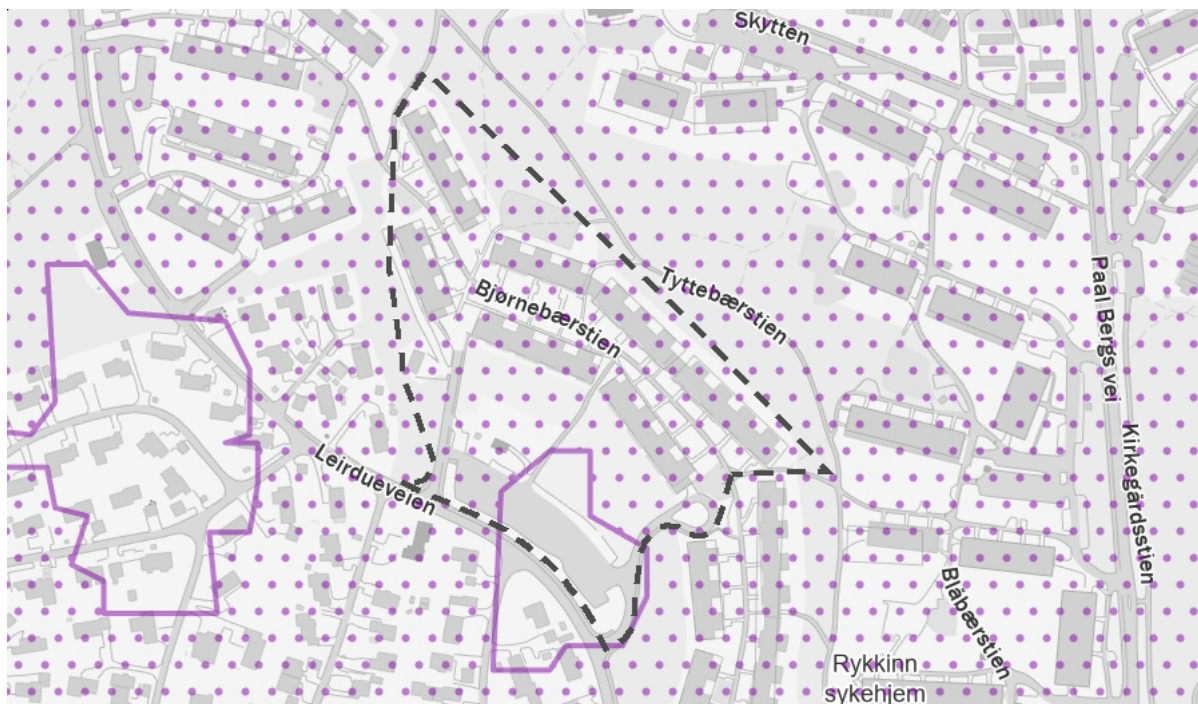
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	114.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.69 km
Flomfaresoner	23.09.2024	Ikke funnet	0.62 km
Forurenset grunn	23.09.2024	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.09.2024	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.09.2024	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	23.09.2024	Ikke funnet	55.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	3.8 km
Støysoner	23.09.2024	Ikke funnet	0.12 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.








## Kvikkleire

Sist sjekket:	23.09.2024			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsonhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

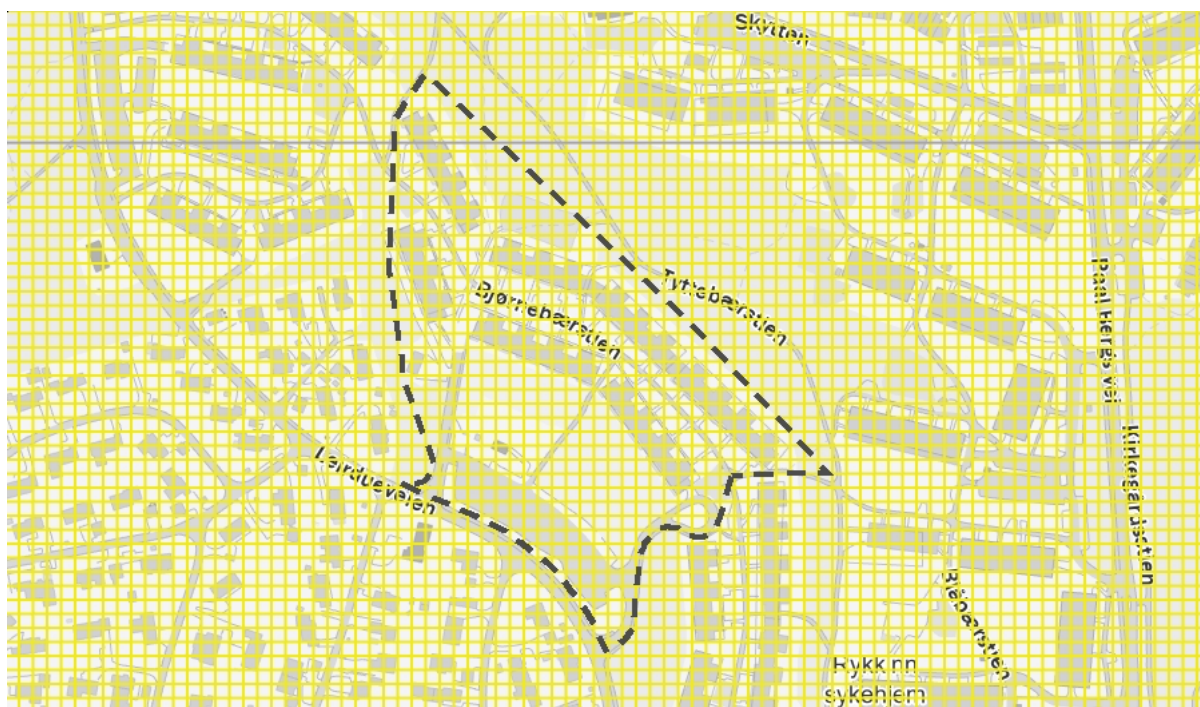
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.09.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

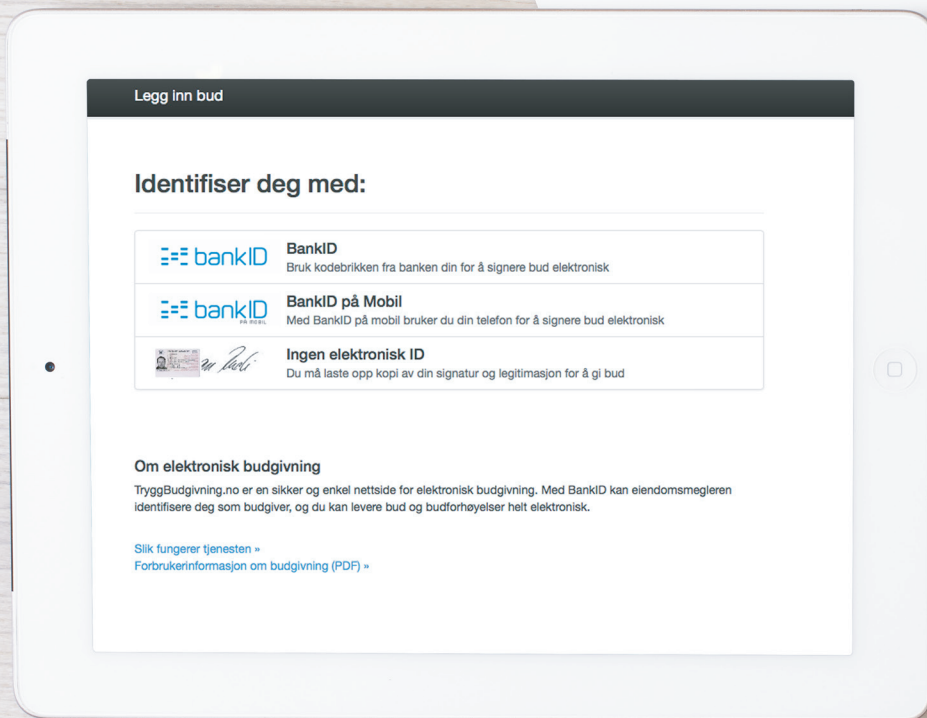
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005686/llvobiifva>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhangte 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.



# KORT OM OSS



## Kenneth Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 30 00

ke@eie.no

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)