

Æ

# Grorudhaugen 5

1353 Bærums verk · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Sandvika

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	50
Kort om oss .....	219

### **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

Grorudhaugen 5, 1353 BÆRUMS VERK, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 115 Bnr. 166 Snr. 57 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 43 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 35 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

## AREAL

Primærrom: 35 kvm, Bruksareal: 43 kvm, BRA-i: 35 kvm, BRA-e: 8 kvm, TBA: 13 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.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2020

## TOMT

Eiet tomt 11087 kvm

## PRISANTYDNING

2 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex AS Øst Takstdato: 02.05.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-))

kr 75 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 065 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 075 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 213,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, bedrbånd, tv, drift fellesrom, kommunale avgifter, vekttertjeneste m.m.

## EIER

Kåre Knutsen Gyda M Sylou-Creutz

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Grorudhaugen 5 - Presentert av Robert Eckmann v/EIE eiendomsmegling.

Her får du en flott seniorleilighet fra 2020, med en gjennomgående god standard. Det er en arealeffektiv planløsning og har kvaliteter som god takhøyde, store vinduer med godt lysinnslipp og balansert ventilasjon. Dette gjør det til en lettstelt leilighet, perfekt for deg som vil flytte rett inn og bruke tiden på hyggelige ting. Felleskostnadene er lave, og inkluderer varmtvann, fyring og bredbånd/tv.

Sameiet har lagt stor vekt på å skape hyggelige fellesområder, med bla.a felles stue, flotte uteområder, trimrom, felles smørerom, gjesteleilighet til leie mv.

Det er også en felles lukket sykkelbod.

Innhold: Entrè, stue m/åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Boligen kan bare bebos av personer der den eldste av flere beboere er 65 år eller eldre.

## PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Grorudhaugen 5 ligger fint til i et barnevennlig og rolig boligområde på Bærums Verk. Landlige omgivelser, men likevel sentralt.



I området har du et godt fritidstilbud for både barn og voksne. Det er flotte tur- og sykkelstier på sommeren og mange gode skiløyper på vinteren. Burudvann ligger en kort biltur unna med sandstrand, og brygge. Det er flere aktive idrettsforeninger med et bredt utvalg av idretter, bla. Slalåm, langrenn, fotball, håndball m.m. Du finner ellers treningssenter og golfbanene (Bærum og Lommedalen), samt isbane og alpinanleggene (Krydsby og Kolsås) i kort avstand fra boligen.

Handelstedet Bærums Verk ligger kun en liten fottur unna. Her finner du idylliske Verksgata med Pannekakehuset og Melboden. I desember blir gaten fylt med utsalgsboder og juledekorasjoner. Handelssenteret huser totalt 20 butikker, bla. Meny, Vitus Apotek, Verket sport, Verket interiør, Sunkost, bakeri og flere klesbutikker. Nyåpnet populært vinmonopol på senteret. Rykkinn- og Kolsås senteret er kun 10 minutter unna med bil, og Sandvika er kun 15 minutter unna med bil. Sandvika storsenter har flere hundre butikker i alle kategorier og et bredt utvalg av servicesteder. Her er det også et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus m.m. Det finnes en rekke restauranter hvis man vil ut å spise.

Fra boligen er det få minutters gange til bussholdeplass i Skollerudveien som tar deg ned til Triangelen, Bærums Verks knutepunkt for kollektiv transport. Her tar buss 150 og 210 deg mot hhv. Oslo S og Sandvika hvert kvarter. Det går ellers ekspressbuss til Oslo om morgningen (buss 150E), med hyppige avganger.

T-banen fra Kolsås er en kort biltur unna, hvor det ligger en stor pendlerparkering med i overkant av 200 plasser. T-banen bruker 25-30 minutter fra Kolsås til Oslo sentrum.

## **BEBYGGELSE**

Selveierleilighet tilhørende Kollen på verket boligsameie, beliggende i Grorudhaugen 5, Bærum kommune. Sameiet er opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, plenarealer, felles plating med sittegrupper, lekeplass, prydbusker, trær og diverse beplantning.

## **TOMT**

Eiet tomt, 11087 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.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har calinganlegg og heis.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Utgang fra stue/kjøkken til østvendt balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

## **BYGGEMÅTE**

Boligbygg over to etasjer, samt to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong. Yttervegger av murkonstruksjoner utvendig forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke besikttet. Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med tre-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken, og elektrisk gulvvarme i bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

## **BODER**

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

## **Standard**

### **STANDARD**

**Oppsummering av punkter som har fått Tilstandsgrad 2 | TG2:**  
Elektrisk anlegg > 1 punkt

Øvrige punkter har fått TG1 eller TGIU (ikke undersøkt).

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

**Kjøkken:**

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Automatisk vannstoppventil. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert komfyr med keramisk topp. Kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Komfyrvakt. Frittstående kjøleskap med fryserdel. Oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

**Bad:**

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling av metallplater. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Hellimt speil over servant med overlys og stikkontakter. Innebygd sisterner med vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling.

**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.

# 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.

### Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

### Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 03. 04. 2019

Foreligger det eltilsynsrapport 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.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

## OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken, og elektrisk gulvvarme i bad.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune p.t.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 213,- pr.mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.213,- pr. md. Herav:

Felleskostnader lik 235,- Oppvarming 239,- Felleskostnader brøk 998,- Bredbånd 171,- Drift fellesrom 285,- TV 285,-

### 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

Sameiet har p.t. ingen lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 5.549.536. Dette er kun kr 16.536 høyere enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr -4.681.417.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen budsjetterte poster på drift og vedlikehold fremdeles ble utført og bekostet av utbygger, samt litt mindre utgifter jevnt over, bl.a. som følge av at vi ikke har overtatt og inngått avtale på utomhusområdet ennå. Sameiet har ca. kr 415.000 lavere kostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

If skadeforsikring Polisenummer: 2478197

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 820 474,- Som sekundærbolig Kr. 3 117 800,-

### SAMEIE

Sameie: Kollen På Verket Boligsameie,

### FORRETNINGSFØRER

OBOS

### STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

§3 i vedtektene for boligsameiet omhandler begrensninger for bruk av boligseksjonene. Boligen kan bare bebos av personer der den eldste av flere beboere er 65 år eller eldre. Styret kan nekte samtykke til innflytting dersom det ikke kan dokumenteres at vilkårene i §3 er oppfylt. Se også unntak under denne paragrafen. Dersom det skulle være tvil om kjøper oppfyller kravene i §3 må megler konsultere styret.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

### DIVERSE

#### Følgende medfølger salget:

- Seng
- Sofa
- TV
- Bord
- Alle hvitevarer på kjøkkenet

### ANNET

I Sameiets fellesareal er det ulike fasiliteter ("Fellesfasiliteter") som skal være til felles bruk for Sameierne.

Fellesfasilitetene består av følgende:

- 2 gjesterom
- Trimrom
- Smørebod/verksted
- Felles stue, spisestue, kjøkken og garderobe

Styret kan fastsette rammer for disponering og bruk av Fellesfasilitetene.

### 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

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes

gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. 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.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann Ja  
Offentlig avløp Ja  
Privat septikanlegg Nei

### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 11 878 kvm

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 12 922 kvm

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal 1 042 kvm

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og

gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal 1 456 kvm

KPAngittHensyn Hensyn landbruk

KPHensynsonenavnH510

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2015014

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=2015014)

Navn GRORUDHAUGEN SENIORBOLIGER

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.01.2017

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/14453/2015014.pdf>

Delarealer Delareal 10 262 kvm  
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
Felt navn B  
Delareal 5 362 kvm  
Bestemmelsesområdetrafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser  
Delareal 29 kvm  
Formål Veg  
Felt navn oV  
Delareal 544 kvm  
Bestemmelsesområdeutforming  
Delareal 2 630 kvm  
Formål Vegetasjonsskjerm  
Felt navn fNV  
Delareal 733 kvm  
Bestemmelsesområdefunksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 990 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-))

-----  
kr 75 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 065 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 075 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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:

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 990 000,-) (Kr.29 900)  
Visningshonorar (Kr.3 250)  
Tilrettelegging (Kr.16 900)  
Direkteutlegg for selger. Nedvasking (Kr.5 000)  
Innhenting av servitutter (2 stk) (Kr.344)  
Foto (Kr.4 350)  
Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)  
Grunnpakke eierseksjon (Kr.15 995)  
Markedspakke 1 (Kr.22 500)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Overtagelse (Kr.3 250)  
Totalt kr. (Kr.113 489)

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

36-24-0225

## 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.

### **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 Robert Eckmann

#### **SAKSBEHANDLERE**

Robert Eckmann

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 40 05 40 00 / E-post: [re@eie.no](mailto:re@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

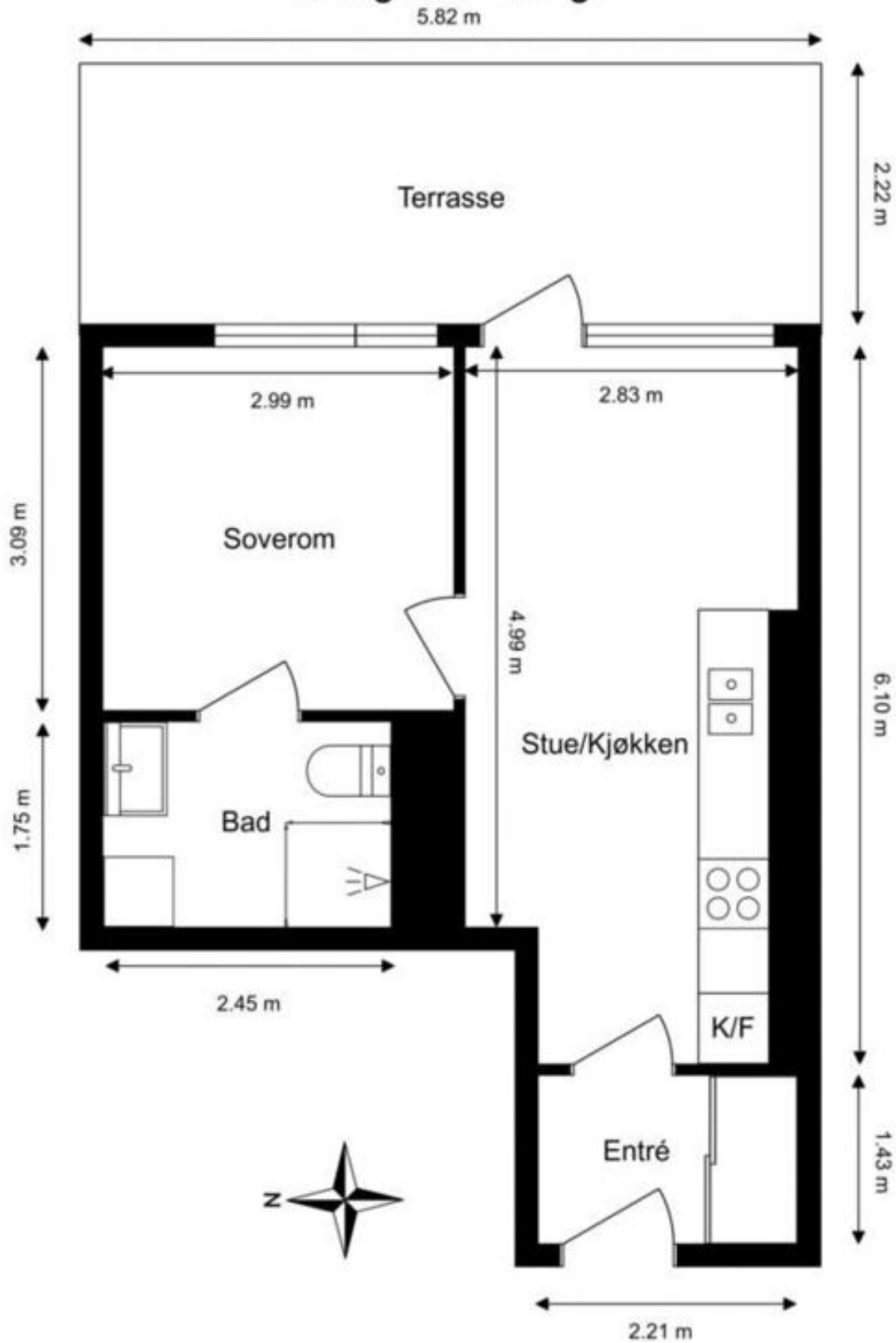
# DITT NYE HJEM?





# Grorudhaugen 5, 1353 BÆRUMS VERK

## Leilighet - 1. etg.

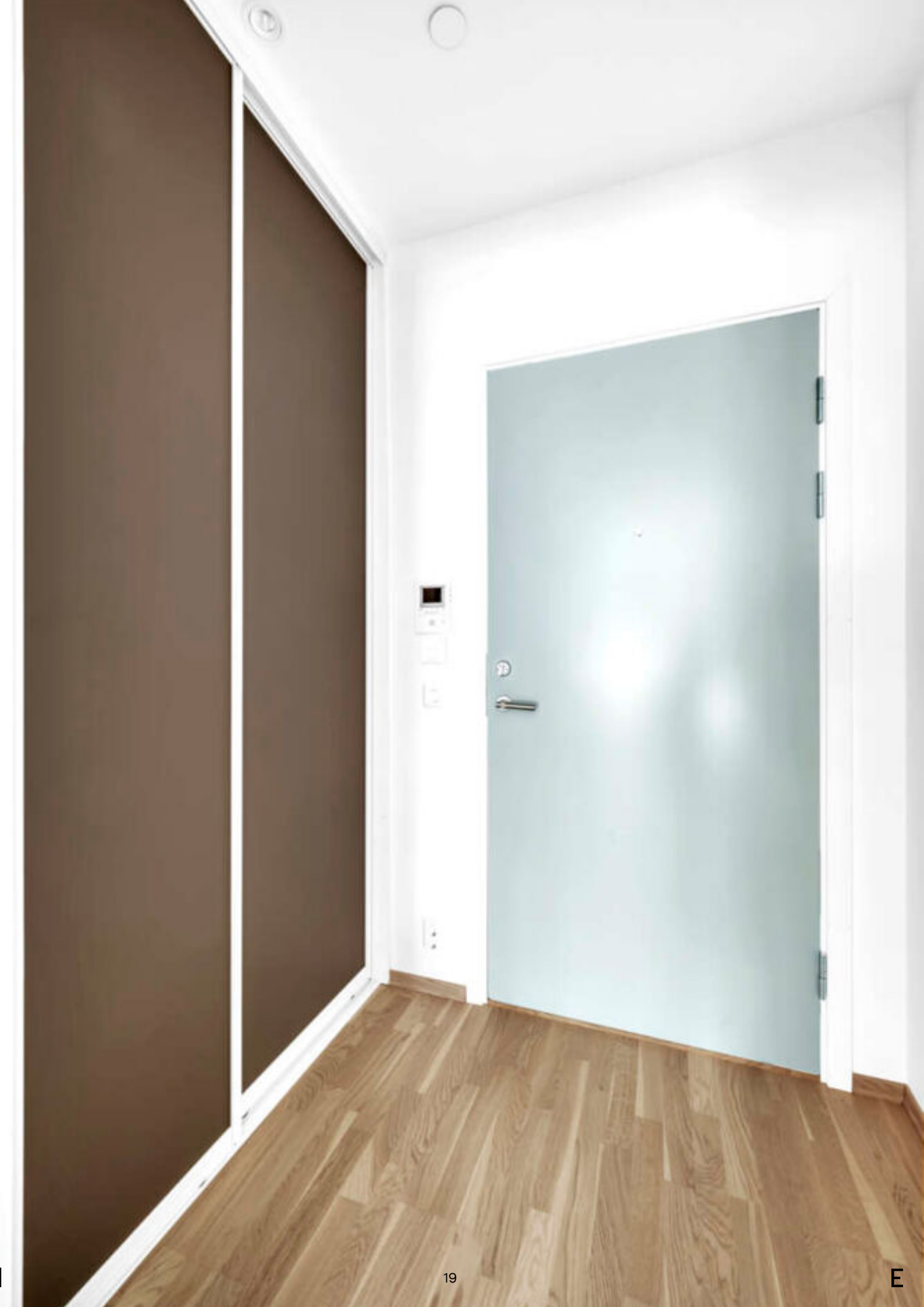


Ordernr. 15056389

 **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.

















SIEMENS



















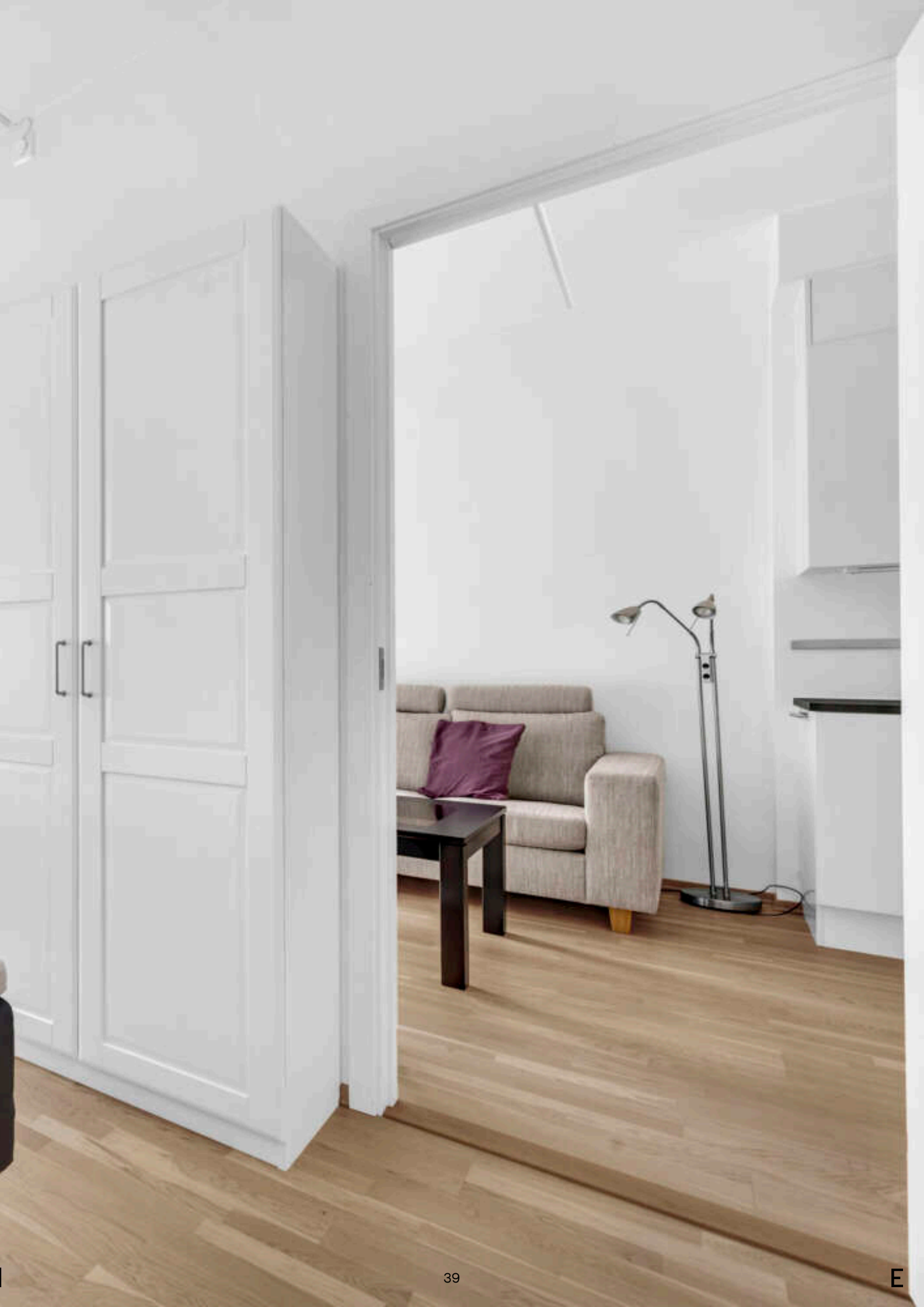


































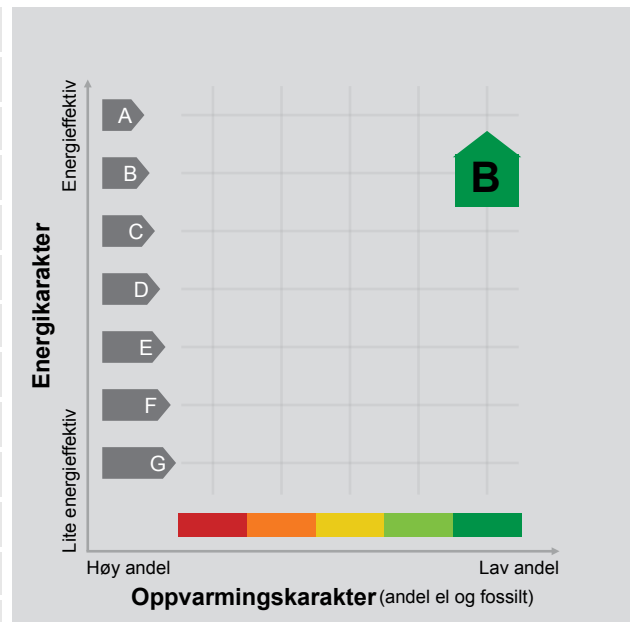


# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Grorudhaugen 5
Postnummer	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	57
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300684548
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	142ba6c5-8598-449c-b991-036a09bbb769
Dato	10.05.2024



**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 innetemperaturen**

**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)

**- Redusér innetemperaturen**

**- Montere automatikk på utebelysning**

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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 inneklimate 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>	2020
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	35
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## 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 ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)).

Spørsmål om energiattesten, 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 (bygninger).

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.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Grorudhaugen 5  
Postnummer: 1353  
Sted: BÆRUMS VERK  
Kommune: Bærum  
Bolignummer: H0101  
Dato: 10.05.2024 9:46:43  
Energimerkenummer: 142ba6c5-8598-449c-b991-036a09bbb769

Kommunennummer: 3201  
Gårdsnummer: 115  
Bruksnummer: 166  
Seksjonsnummer: 57  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300684548

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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.

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: 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.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: 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.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Grorudhaugen 5  
1353 BÆRUMS VERK  
Gnr./Bnr.: 115/166  
Seksjonsnr. : 57  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 43 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 43 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 02.05.2024

## 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: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

# 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 trafikklysets 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	02.05.2024
Referansenummer	15056389
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0225
Hjemmelshaver/selger	Kåre Knutsen/Gyda M Sylou-Creutz
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	06.05.2024 18:19

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Grorudhaugen 5
Postnummer/sted	1353 BÆRUMS VERK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	115/166
Seksjonsnr.	57
Borettslag / Sameie	Kollen På Verket Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 11087 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2020		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Kollen på verket boligsameie, beliggende i Grorudhaugen 5, Bærum kommune. Sameiet er opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, plenarealer, felles plating med sittegrupper, lekeplass, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over to etasjer, samt to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong. Yttervegger av murkonstruksjoner utvendig forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med tre-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken, og elektrisk gulvvarme i bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har calinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Utgang fra stue/kjøkken til østvendt balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

## 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	Sjablommessig prisanslag
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 befarings tidspunktet.

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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.	35			35	13
	Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.				Terrasse
Kjeller (U1).		8		8	
		Bod (U1 - 047)			
SUM	35	8		43	13
<b>Total bruksareal: 43 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen disponerer en kjellerbod (U1 - 047).

Kjellerboden er oppmålt til 8 m<sup>2</sup>.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 13 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten inneholder 35 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport


## Våtrom - med adkomst fra soverom.

Prefabrikkert badrom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling av metallplater. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Hellimt speil over servant med overlys og stikkontaker. Innebygd sistene med vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 48 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

	TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	---	--

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Automatisk vannstoppventil. Benkeskapsbelysning og stikkontaker under overskap. Integriert komfyr med keramisk topp. Kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Komfyrvakt. Frittstående kjøleskap med fryserdel. Oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Hvite slette innerdører. Boligen har balansert ventilasjon.

### 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) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Etasjeskiller - 1 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: stue/kjøkken, og stue/kjøkken-soverom.

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

      Skjevhetsmåling      |      Skjevhetsmåling utført i stue/kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 3 mm.

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

---

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran for vann er plassert i fordelerskap i himling på bad. Boligen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad og vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Fordelerskap for vannbåren gulvvarme plassert i entré. Boligen er tilknyttet felles varmtvann.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vannbåren varme - Ventilasjon

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

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Entré: 2,55 m. Stue/kjøkken:2,55 m/2,81 m. Soverom: 2,82 m. Bad: 2,32 m.

## Elektrisk anlegg

---

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 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: 03. 04. 2019

Foreligger det ertilsynrapport 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.


Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

 <b>TG 2</b>	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	TG2 er satt grunnet manglende deksel på koblingsboks under kjøkkenbenk. Anbefales å utbedre dette.
--	--	--

## Brann

---

Boligen har røykvarsler, sprinkleranlegg, og håndholdt brannslukker.

 <b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
--	--

## Dører og vinduer

---


Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med tre-lags glass fra byggeår.

 <b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Vinduer - Dører
--	---

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue/kjøkken til østvendt balkong på 13 m<sup>2</sup>. Bærende konstruksjoner av betong. Rekkverk av stål og glass. Utebelysning. Rekkverkshøyde er målt til ca 101 cm.

 <b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom
--	---

## 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

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.04.2019 , arbeidene gjelder nyanlegg.

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.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 01.05.2024.

## 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 utskiftings/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 bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige 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, ombygningmulighet, 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, varmepumper, 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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk dusj]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Harald Hauge, Christine Nordby og Arne Gustafsen tar en kaffekopp i peisestuen på Kollen på Verket. – De gode fellesrommene er grunnleggende for de felles aktivitetene vi har på huset, forteller de.

## Det gode liv på Grorudhaugen

**Sameiet Kollen på Verket på Grorudhaugen i Lommedalen er ikke et vanlig sameie. Her har sameierne 300 kvadratmeter fellesarealer og en rekke aktiviteter og arrangementer som knytter de 170 beboerne sammen.**

RAGNHILD HOEM

– Jeg ville bo et sted hvor det er sosialt å bo, og hvor det er enkelt å leve et aktivt liv, forteller Christine Nordby. Som sykepleier og tidligere medarbeider i hjemmetjenesten har hun møtt mange eldre som bor alene, uten mulighet til å være sosiale. – Jeg tror muligheten til sosialt samvær i nærmiljøet er helt grunnleggende for å kunne bo hjemme lenge, sier Christine, som var blant de første som flyttet inn da sameiet stod ferdig i februar 2020.

### Viktig å beholde nærmiljø og nettverk

Harald Hauge flyttet til Kollen på Verket fra et rekkehus i Linderudlia, et steinkast unna. – Blant oss som flyttet inn først var omtrent halvparten fra nærområdet og om lag 70 prosent fra Bærum, forteller Harald, som er tidligere styreleder i sameiet. – Mange møtte igjen sine tidligere naboer her, legger han til.

– Det er viktig for mange å få bo i nærheten av der de har bodd før, sier Christine. – Det er enklere når man kjenner nærområdet og kan beholde sitt gamle nettverk.

### – En trygghet å bo med andre

Nåværende styreleder Arne Gustafsen flyttet fra Lørenskog til Bærum. – Jeg har barn og barnebarn i nærheten, derfor var det naturlig for meg å flytte hit, forteller Arne. Han ble tipset om de flotte seniorboligene som reiste

seg på Grorudhaugen av sin sønn, som bor i gangavstand fra Kollen. – Det er både enslige og par som



Det felles trimrommet er godt besøkt, spesielt i vinterhalvåret. – Mange setter pris på muligheten for å trene uten å måtte reise noe sted, forteller styreleder Arne Gustafsen.



bor her. Når man er blitt alene, er det en trygghet å bo sammen med andre. Vi passer på hverandre og kan ringe og spørre dersom det er noen vi ikke har sett på noen dager, legger han til.

### Gode fellesrom er viktig

De tre mener at de gode fellesrommene er helt avgjørende for at sameiet fungerer så godt som det gjør. – Mange steder har man fellesrommene i kjelleren, i lite trivelige lokaler. Her er det flotte fellesrom med nydelig utsikt utover jordene og utgang til terrasse, sier Harald, og viser frem spisestuen, TV-rommet, peisestuen og kjøkkenet. I tillegg har sameiet et trimrom, og gjesterom beboerne kan leie om de får overnattingsgjester på besøk.

### Et fellesskap å engasjere seg i

– Vi har mange flotte arrangementer gjennom året, forteller Christine. Hun har fått rollen som arrangementskoordinator i sameiet, og forteller at mange gjør en frivillig innsats for å stille i stand arrangementer og aktiviteter. – Vi har konserter, middager og foredrag, og vi feirer blant annet 17. mai, Sankt-hansaften og nyttårsaften – eller



Beboerne på Kollen på Verket har mange aktiviteter på fellesarealene sine. Tunet mellom husene egner seg godt for boccia. Foto: Arne Gustafsen

har tapasaften en vanlig kveld i februar, forteller Christine.

I sameiet har det også dannet seg flere grupper, som strikkegruppe, yogagruppe, litteraturgruppe, turgruppe og boccialag. – Jeg tror det er viktig både å holde seg fysisk aktiv og å engasjere seg i fellesskapet. Mange synes det er vanskelig å få nye vennskap i voksen alder, men når man bor på denne måten er det lettere, legger hun til.

### FAKTA ■

#### Kollen på Verket

- 103 leiligheter for aldersgruppen 65+
- Sameiet har 300 m2 fellesarealer innendørs, blant annet trimrom, peisestue, TV-stue, spisestue, møterom og gjesterom, i tillegg til store felles uterom og tun.
- Prosjektet stod ferdig i 2020.

## – Kommunen skal legge til rette for fremtidens boformer

– Kommunen skal ta en aktiv rolle som grunneier for å legge til rette for en aldersvennlig samfunns- og byutvikling, sier kommunalsjef for Eiendom, Julija Jurin.

– Vi blir flere eldre, og vi vet at ensomhet er et økende problem, sier eiendomssjefen. – Det er viktig at vi legger til rette for bomiljøer som fremmer aktivitet og det sosiale mellom naboer. Trygge boliger og gode bomiljøer bidrar til at eldre kan bo hjemme lenger.

### Kan sette vilkår ved salg av tomter

– Som grunneier kan kommunen sette vilkår ved salg av tomter, og bidra til å styre boligutviklingen mot et aldersvennlig samfunn, sier Jurin. – Vi kan stille krav til fellesarealer, boligtyper og at det bygges

boliger både for eldre, yngre og de som trenger ekstra omsorg. Kommunen gjennomfører også pilotprosjekter i samarbeid med andre aktører, slik at nye boformer kan testes ut.

### Det gode nabolag

Bærum kommune har utviklet konseptet «Det gode nabolag» i samarbeid med Husbanken. Målet er å legge til rette for boliger med gode og sosiale fellesområder både inne og ute, hvor det er naturlig å møtes og bli kjent på tvers av generasjonene.

– Vallerveien 146, som etter planen har byggestart denne våren, er et eksempel på en tomt kommunen har solgt til et slikt prosjekt, sier Jurin.

### Viktig med mangfold

– Det finnes allerede prosjekter i Bærum, som Kollen på Verket,

med gode fellesarealer og møteplasser for beboerne. Flere av disse er for dem over 65 år. Vi trenger et mangfold, det handler også om hvilke boligtyper vi legger til rette for i samme område, understreker Jurin.



Kommunalsjef for Eiendom, Julija Jurin

### FAKTA ■

- Temaplan Eiendom finner du på [www.baerum.kommune.no/styringsdokumenter](http://www.baerum.kommune.no/styringsdokumenter)

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240225
Adresse	Grorudhaugen 5		
Postnr.	1353	Sted	BÆRUMS VERK
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?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	sporadisk siden den ble kjøpt <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Sameiet i IF	Polise/avtalenr	2478197
Selger 1 Fornavn	Kåre	Etternavn	Knutsen
Selger 2 Fornavn	Gyda	Etternavn	M Sylou-Creutz

## 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 soppskader?

Nei  Ja Kommentar Hulrom i badegulvet

#### 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

Firmanavn Utbygger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet gulvfliser på badet

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

Nei  Ja

Firmanavn Utbygger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vet ikke

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar Dette ble ordnet via utbygger

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar Vet ikke

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

Nei  Ja 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

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 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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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  
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  
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 lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 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 Kommentaar
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 Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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 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 Kommentar

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

Nei  Ja 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar i kjellerbod, er bekjempet

## TILLEGGSKOMMENTAR

Vi har bodd i leiligheten veldig lite, 4-5 ganger i året a 2-3 dager.  
Leiligheten har aldri vært utleid.

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 forsikrings-selskapet, 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 tilfredsstillter 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

Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Thea Henden  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3002677@usermail.webmegler.no

7798024

2957/57

08.05.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.05.2024.

**Boligselskap:** 2957, Kollen På Verket Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 924.319.232  
**Eier:** Gyda Sylou-creutz Kåre Knutsen  
**Leieobjekt:** 57  
**Seksjonsnummer:** 57  
**Adresse:** Grorudhaugen 5, 1353 BÆRUMS VERK  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 2478197.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet består av 104 seksjoner inkludert næringsseksjon som utgjør garasjeaksjonen
- Garasjeaksjonen med 110 garasjeplasser har gnr 115, bnr 166 og seksjon 104. Seksjonen består av 110 ideelle andler, én andel pr. plass, hjemmel er tinglyst på person. Eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt plass. Felleskostnader for plassen kommer i tillegg til kostnader for boligen. Vårt administrasjonsgebyr blir tillagt ved salg av garasjen.
- Salg eller utleie av garasjeplass skal fortrinnsvis skje sammen med overføring /utleie av boligseksjonen i sameiet Grorudhaugen. Se forøvrig vedtektene for parkeringsameiet Grorudhaugen garasjeanlegg, som følger vedlagt.
- §3 i vedtektene for boligsameiet omhandler begrensninger for bruk av boligseksjonene. Boligen kan bare bebos av personer der den eldste av flere beboere er 65 år eller eldre. Styret kan nekte samtykke til innflytting dersom det ikke kan dokumenteres at vilkårene i §3 er oppfylt. Se også unntak under denne paragrafen. Dersom det skulle være tvil om kjøper oppfyller kravene i §3 må megler konsultere styret.
- Ingen lån registrert for selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.213,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader lik	235,-
Oppvarming	239,-
Felleskostnader brøk	998,-
Bredbånd	171,-
Drift fellesrom	285,-
TV	285,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	338,-	0,-	18.486,-	0,-

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort tlf.22 86 42 42 ev. pr. e-post: [bendik.hoff.hjort@obos.no](mailto:bendik.hoff.hjort@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

## Annen informasjon:

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

## Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

## Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Kollen På Verket Boligsameie

---

Møtedato: 03.05.2023

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: Anna Krefting Skole, Grorudenga 1, 1350 Lommedalen

Til stede: 57 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 62 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bendik Hoff Hjort.

Møtet ble åpnet av Per Jørgen Østensen.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Bendik Hoff Hjort foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent.**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitne ble

Eva Giørtz og Arne Gustafsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent.**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000, -.

**Vedtak: Godkjent.**

---

## 7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Arne Gustafsen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Per Jørgen Østensen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 2 år, ble Christine Nordby foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Som varamedlem for 2 år, ble Olav Sameien foreslått.

**Vedtak: Valgt. 2 mot 60 for**

## 8. Valg av valgkomite

Som valgkomite foreslås:

Henrik Junken og Harald Hansteen Hauge

**Vedtak: Henrik Junker – Enstemmig valgt**

**Harald Hansteen Hauge – Valgt. 3 mot, 59 for**

---

Møtet ble hevet kl.: 18:03. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Bendik Hoff Hjort /s/

Fører av protokollen

Navn: Bendik Hoff Hjort /s/

Protokollvitne 1

Navn: Eva Giørtz /s/

Protokollvitne 2

Navn: Arne Gustafsen /s/

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Arne Gustafsen	Grorudhaugen 11 A	2 år
Styremedlem	Per Jørgen Østensen	Grorudhaugen 11 A	2 år
Styremedlem	Erik Bjertness	Grorudhaugen 7	Ikke på valg, 1 år
Styremedlem	Ellen Bergli	Grorudhaugen 9	Ikke på valg, 1 år
Styremedlem	Elly Frogner	Grorudhaugen 9	Ikke på valg, 1 år
Varamedlem	Christine Nordby	Grorudhaugen 3 A	2 år
Varamedlem	Olav Sameien	Grorudhaugen 3 A	2 år

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Kollen På Verket Boligsameie

Organisasjonsnummer: 924319232

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. august kl. 09:00 til 10. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder for det digitale møtet.

#### Forslag til vedtak:

Bendik Hoff Hjort er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **63**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Harald Kongsparten og Cato Berg som vitner.

#### Forslag til vedtak:

Harald Kongsparten og Cato Berg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **64**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Olav Sameien (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Olav Sameien

### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stig Grydeland (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stig Grydeland

### Medlem av styret (1 år)

Følgende ble valgt:

Astrid Rosén Stowner (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Astrid Rosén Stowner



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 2957

Kollen På Verket Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Kollen På Verket Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 17:00, Festsalen, Anna Krefting Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kollen På Verket Boligsameie

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Bendik Hoff Hjort er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende seksjonseiere foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kollen På Verket BS Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Etter ekstraordinært sameiermøte 07.08. – 10.08.2023 består styret i Kollen på Verket Boligsameie av:

Styreleder Arne Gustafsen (til 2025)

Styremedlem Erik Bjertness (til 2024)

Styremedlem Olav Sameien (til 2025)

Styremedlem Ellen Bergli (til 2024)

Styremedlem Astrid Rosén Stowner (til 2024)

Varamedlem Christine Nordby (til 2025)

Varamedlem Stig Grydeland (til 2025)

Valgkomiteen, som består av

Henrik Junker Grorudhaugen 7

Harald Hansteen Hauge Grorudhaugen 5

innstiller følgende:

1. Erik Bjertness (gjenvalg) Grorudhaugen 7

som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026

2. Ellen Bergli (gjenvalg) Grorudhaugen 9

som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026

3. Stig Grydeland Grorudhaugen 3A

som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026

4. Jon Kåre Bakken Grorudhaugen 3A

som varastyremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026

**Styret foreslår følgende personer til valgkomiteen:**

1. Henrik Junker Grorudhaugen 7

2. Per Jørgen Østensen Grorudhaugen 11A

Samtlige kandidater er forespurt og har akseptert sin innstilling.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Bergli
- Erik Bjertness
- Stig Grydeland

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Kåre Bakken

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Henrik Junker
- Per Jørgen Østensen

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Arne Gustafsen	Grorudhaugen 11 A
Styremedlem	Ellen M Hjorth Bergli	Grorudhaugen 9
Styremedlem	Erik Bjertness	Stabburfaret 5
Styremedlem	Astrid Rosén Stowner	Grorudhaugen 3 A
Styremedlem	Olav Sameien	Grorudhaugen 3 A
Varamedlem	Stig Grydeland	Grorudhaugen 3 A
Varamedlem	Mette Christine Nordby	Grorudhaugen 3 A

## Valgkomiteen

Harald Hansteen Hauge	Grorudhaugen 5
Henrik Junker	Grorudhaugen 7

Per Jørgen Østensen og Elly Frogner var med som styremedlemmer fra 2.5.23 til 14.6.23.

Styrets medlemmer består i dag av fire menn og tre kvinner.

## Kontaktinformasjon

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Kollen På Verket Boligsameie

Sameiet består av 104 seksjoner.

Kollen På Verket Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924319232, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

115      166

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kollen På Verket har to ansatte i form av en arbeidsavtale med Lars Lømo og Trond Vollen om løpende overvåking av tekniske installasjoner.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

## Styrets arbeid

I perioden 03.05.23–06.05.24 er det avholdt elleve styremøter. I tillegg til styremøtene er en rekke arbeidsmøter avholdt, pluss at nødvendige «hverdagsbeslutninger» tatt etter e-postutveksling. Styret har publisert ti månedsbrev til beboerne i denne perioden.

To styremedlemmer, Per Jørgen Østensen og Elly Frogner, informerte på styremøtet 16/6-2023 at de valgte å fratre styret med umiddelbar virkning. Våre to varamedlemmer (Olav Sameien og Christine Nordby) rykket dermed opp som styremedlemmer. Det var derfor nødvendig å avholde ekstraordinært generalforsamling, som ble gjennomført digitalt med mulighet for å avgi stemme på papir. Olav valgte å gå inn i styret permanent mens Christine gjerne ville gå tilbake som vara. Astrid Stowner ble innstilt og valgt inn som nytt styremedlem, og Stig Grydeland ble vagt inn som nytt varamedlem. Dermed var styret komplett igjen.

Vi har også hatt møter med våre leverandører i forbindelse med våre avtaler, og hatt flere konkurranser mellom leverandører. Dette har medført at vi har klart å oppnå bedre avtaler.

Flere beboere har meldt seg som initiativtager eller som ekstrahjelp til aktiviteter i regi av aktivitetsgruppene.

I tillegg til ovenstående har også beboere fortsatt tatt ansvaret for gressklipping, beplantning, flagging, å skaffe poser for matavfall m.m. Styret verdsetter dette engasjementet og vil rette en stor takk for innsatsen til alle sammen. Styret anser det som viktig at så mange som mulig tar sin del av ansvaret for at alle skal føle trygghet og sosial samhörighet på Kollen.

## Drift og vedlikehold

Vi har hatt høyere driftskostnader i 2023 enn i 2022. Dette ble ivaretatt i budsjettet for 2023.

Det viser seg imidlertid at vi har hatt atskillig mindre kostnader enn budsjettet. Dette skyldes at utbygger fremdeles bærer en god del av kostnadene, ettersom vi ikke har overtatt alt vedlikehold ennå fra utbygger. Dette gjelder i hovedsak bygninger, VVS- og ventilasjonssystemene.

Nye avtaler som er inngått i forbindelse med drift og vedlikehold:

- Avtalen med Asker Bærum Vaktmesterkompani er forlenget.
- Avtalen for renhold er videreført, men følges nøye opp.
- Ishavskraft er valgt som ny strømleverandør, som vil gi oss reduserte strømkostnader.
- Det er skrevet avtale med malerfirmaet Meyer-Mørch om maling av noen av våre ganger vinteren 2024. Dersom styret er fornøyd med utført arbeid åpner det for mulighet for å leie dem inn til videre maleoppgaver.

## Bygg og eiendom

### Utbygger

Styret har videreført dialogen med Attivo om mangler på bygninger og utearealer som vi ikke har kommet til enighet om. Vi har fulgt opp etablerte mangellister over aktuelle forhold for hhv utearealene og innomhusarealene.

Manglene vi står igjen med kan oppsummeres som følger:

#### *Innvendige arbeider:*

- Diverse anmerkninger – 6 stk.
- Gulvoverflater i fellesområdene – 9 stk.
- Garasjeggulv, diverse utbedringer m.h.t. riss, fuger, betongsøl m.m. – 18 punkter
- Varme- og ventilasjon – Manglende varmekapasitet – 14 punkter

#### *Utvendige arbeider:*

- Gartnararbeider med nye planter og pleie av blomstereng – 7 punkter
- Overvannshåndtering på terreng og oppsamling av vann fra balkonger. Disse anmerkningene behandles av Bærum kommune som tilsynssak – 11 punkter
- Diverse utbedringer – 13 punkter

Styret ser alvorlig på manglene, da mange av disse vil gi store forventede fremtidige vedlikeholdsbehov dersom de ikke utbedres nå. Vi bruker mye tid på å dokumentere at utbedringer er mangler i.h.t. TEK 10 for å få utbygger med på dekke omkostningene. Utbygger har utbedret mange anmerkninger, men mange viktige utbedringer gjenstår.

Som nevnt over har vi fått kommunen med på å reise tilsynssak vedr. mangler i håndtering av overvann mot aktørene i byggesaken, dvs. rådgivere og entreprenør. Disse anmerkningene omfatter blant annet overvannshåndtering på asfalterte flater med manglende fall og manglende sluk, samt oppsamling og nedføring av overvann fra balkongene. Vi avventer fremdeles kommunens saksbehandling. De nevnte punktene er kostbare å utbedre. Det er derfor tilsvarende viktig at vi får kommunen med oss på at disse utføres av utbygger. Avhengig av hva som vil være nødvendig av tiltak, er kostnadene anslått til 1–2 mill. kr for håndtering av overvannet, inkludert oppsamling og nedføring av overvann fra terrassene.

Utbygger har i den senere tid utført noen tiltak for å forbedre varmeleveransen. Det er flere leiligheter som ikke får tilført nok varme. Utbedringene har ikke medført tilfredsstillende forbedring selv om det er flere tiltak som er utført. Det pågår møtevirksomhet med utbygger, og dokumentasjon på mangler oversendes av vårt tekniske personale som grunnlag for videre tiltak.

Styret har tidligere rapportert at vi var av den mening at strømforbruk og effektiviteten av bergvarmesystemet ikke samsvarer med de kravene som skal oppfylles, dvs. at bergvarmesystemet skal dekke 60 % av oppvarmingsbehovet. Styret mener bergvarmeanlegget ikke er godt nok dokumentert, og har avkrevet utbygger dimensjoneringsrapporter av varmesystemet.

Det er gått fire år siden sameiet overtok de tekniske anleggene, og fremdeles gjenstår det å få varmesystemene til å fungere tilfredsstillende, noe som ikke er akseptabelt. Styret vurderer kontinuerlig hvordan vi skal gå frem overfor utbygger for å få iverksatt nødvendige oppgraderinger.



Vibrasjoner i rørsystemet i badromskabinene er påklaget, men ikke løst. Lekkasjen i østfasaden på GH 11 er ikke utbedret med tilfredsstillende resultat.

Styret har ikke overtatt blomstereng arealene, da vi mener at disse arealene ikke er levert tilfredsstillende fra utbygger. Høsten 2023 ble det gått befaring med utbyggers landskapsarkitekt som konkluderte med at områdene må lukes for ugress og slås på våren og på høsten for at gress skal få bedre feste. Dette utføres av utbygger, og vil bli fulgt opp.

Styret har overfor kommunen og utbygger påpekt at det mangler tre gjesteparkeringsplasser i.h.t. gjeldende reguleringsplan. Utbygger har søkt kommunen om å etablere de tre manglende p-plassene ved siden av søppelkassene, dvs. der hvor flaggstangen står i dag. Kommunen har nyig godkjent dette, og disse plassene etableres vår/somme 2024. Flaggstangen vil bli flyttet nærmere bocchia-banen.

Styret har forsøkt å få gjennomføringsplaner fra utbygger for gjenstående anmerkninger. Dette har vært vanskelig, blant annet fordi utbygger mener at det er flere punkter som han mener ikke kan påberopes å være dekket av TEK 10. Det vil derfor være en løpende prosess for styret mht. å dokumentere hva som dekkes av TEK 10.

Vi har tilbakeholdt ca. 700 000 kr som ikke utbetales fra megler til Attivo før vi er enige i en overtakelsesprotokoll.

## **Ladeproblematikk**

### **Årsrapport fra styringsgruppen Billadere**

Gruppen har bestått av Lars Nordin, Arne Gustafsen og Henrik Junker.

I 2023/24 har gruppen sett på følgende saker som angår billadere:

1. Strømtilgang til laderne
2. Kostnader og prisfastsetting for bruk
3. Styringssystemet for lading

### **Strømtilgang til laderne**

Vi har hatt problemer med styringssystemet til laderne i perioden, og dette har ledet oss til å etterlyse tiltak fra utbygger/ installatør av ladesystemet. Vi har derfor kontaktet Elektro-Kontakten for å få en bekreftelse på at vi har tilstrekkelig med strøm inn i sameiet til å dekke en total utbygging av laderne (når alle p-plasser har montert ladere). Vi har fått følgende svar på henvendelsen:

«Vi kan bekrefte at anlegget er ihht NEK400 sine standarder. Men da NEK400:2018 som anlegget er prosjektert etter. Utover det ser jeg ingen avvik på den nye installasjonen i forhold til vedlagte krav fra NEK400:2022- 400-8-824 som er nye forskrifter etter installasjonen som ikke er forskrifter vi er nødt til å ivareta.»

Vi har forfulgt dette punktet og fått ytterligere forsikringer på at dette er i orden.

Gruppen har konkludert med at dette punktet er ivaretatt.

## Kostnader og prisfastsetting for bruk

På årsmøtet i 2023 kom det opp ønsker om en bedre oversikt på prisingen av lading til bilene. Gruppen har satt opp følgende oversikt:

Prinsippet er at Profit senteret for laderne over tid og som fellesskap, skal gå i null. Med nåværende system (sannsynligvis innkjøpt 2016–2018) og den interne administrasjonen på Kollen er det ikke mulig å følge prisen til enhver tid. Det er også litt vanskelig å komme til bunns med dokumentasjonen.

Hvis man tar utgangspunkt i den felles årlige bruken i løpet av 2023 på ca. 63000 kWh og inkluderer

- nettleie for maksimal belastning per kurs på 10-15 kW (tabell takst),
- pålagt tilsyn for sameier og nettleie for energi,
- offentlige skatter/avgifter
- dataoverføring
- og ovenpå dette Currents 10 %-administrasjon
- samt merverdiavgift

blir estimert pris *før* energien fra kraftleverandøren ca. 120 øre/kWh.

Eksempel: I perioden november 2023 til februar 2024 var Spotprisen på Nordpool i gjennomsnitt ca. 111 øre/kWh inkl. mva., som med fastavgift og påslag fra leverandør bli ca. 120 øre/kWh

I perioden blir da vår selvkost ca. 2,40 kr/kWh.

Vår prisfastsetting bestreber seg på å gå i null, men det vil alltid bli en beregning i etterkant av kostnaden vi får på strøm. Kostnadsbildet kan derfor virke litt uforståelig i perioder.

Sammenlignet med en "privat" bruker i villa eller rekkehus er det altså noen kostnader som tilkommer

- tilsyn, her ca. 33 øre/kWh
- datakom, her ca. 16 øre/kWh
- administrasjon, i eksemplet av totalen 24 øre/kWh eller 12 øre/kWh for fast delen (samt 500 kr/år i abonnement)

Nettdelen er vanskelig å vurdere. Hvis man tar hensyn til abonnementet og et gjennomsnittlig bruk av 1500 kWh/år, blir det ytterligere ca. 33 øre/kWh.

## Styringssystemet for lading

Leverandøren som benyttes er som tidligere nevnt Current (tidligere Mechcraft). Gruppen har sett på denne leverandøren med to vurderingspunkter

- a. Pris for tjenesten.
- b. Stabilitet av leveransen

## Pris

Prisen er todelt, hvor Current fakturerer den enkelte med et månedlig påslag på kr. 42,50, og sameiet blir belastet med 10 % påslag av totalforbruket til billading.

Gruppen har kontaktet flere leverandører på markedet uten å finne noen som kan komme opp med systemer som er vesentlig bedre eller rimeligere enn det Current har per i dag. Current kommuniserer i dag med de fleste typer ladebokser. Det er det ikke alle som gjør. De aller fleste leverandørene forutsetter utskifting av ladeboksene til «sine» bokser, og det vil alene påføre den enkelte en stor og unødvendig kostnad.

Gruppen konkluderer derfor med at det p.t. ikke er aktuelt å endre leverandør av denne tjenesten, og vi bruker ikke mer tid på dette.

## Stabilitet

Det har vært problemer med styringssystemet i perioden. Det som har vist seg å være problematisk er å finne ut hvor feilene ligger. Dvs. vi vet ikke med sikkerhet om feilen har ligget hos data/el installatør, ladeboksene (Siemens), eller hos Current.

Det vi vet, er at i dag fungerer det bra, med et avvik. Det jobbes med å få dette ladepunktet i orden. Systemet ser ut til å svikte ved oppdateringer hos en av de involverte. Også det enkelte bilmerke ser ut til å påvirke prosessene negativt i enkelte tilfeller. Elektro-Kontakten har så langt tatt på seg ansvaret for den tekniske driften, og vi anser samarbeidet som tilfredsstillende.

Gruppens konklusjon er å fullføre leveransen i reklamasjonsperioden, dvs. at vi opprettholder kontakten/avtalene med Current og Elektro-Kontakten.

## Investeringer

Det er ikke foretatt noen store investeringer i perioden.

Dette er imidlertid kjøpt inn:

- Sykkelstativer
- Bord, stoler og diverse til smøreboden
- Dartskap til bruk under pub-kveldene.

## Større vedlikehold

Maling av 1. underetasje og 1. etasje i GH 3A og GH 3B samt 1. etasje i GH 9 ble utført med godt resultat vinteren 2024. Vi bestilte samtidig flekkmaling av heisdørene m/karm i hele sameiet.

Det viste seg nødvendig å male hele døren m/karm. Fire dører i 3A og 3B er allerede malt. De resterende dørene vil bli malt så snart malerfirmaet har ledig kapasitet. Totalt kommer maling av de nevnte ganger og alle dører på kr 226 119,-.

## **Aktiviteter/felleslokaler/utleie**

**Spisestuen med kjøkken** har vært leid ut til selskap 14 ganger i løpet av 2023.

### **Gjesterommene**

Gjesterom 1 og gjesterom 2 er mye utleid. De siste månedene er de leid ut nesten ukentlig. Nettsiden som er tilgjengelig for booking av rom fungerer slik den er tenkt å gjøre.

**Trimrommet** har vært mye i bruk, spesielt i vinterhalvåret. Stig Grydeland har overtatt ansvaret for trimrommet.

### **Arrangement**

En **planleggingskomité** har planlagt aktiviteter, måltider og arrangement gjennom året, og en egen **arrangementskomité** har hatt ansvar for å planlegge foredrag og konserter. Antall arrangement har vært jevnt over veldig godt besøkt (30–50 beboere). Det var ti arrangement der mat ble servert (gjennomsnittlig 40 deltagere per gang), to pubkvelder, ni foredrag, sju konserter og ett førstehjelpskurs.

Det ble arrangert et debattmøte med politikere fra ulike partier rundt tema Planer for eldre i Bærum fremover. Mange beboere har vært svært velvillige til å bidra med det praktiske ved disse arrangementene.

### **Faste aktiviteter i løpet av året**

Det har vært en del aktiviteter som er selvgående: turgrupper hver tirsdag, sosial strikkegruppe på tirsdagskvelder, lesegruppe en onsdag i måneden, meditasjons-gruppe på torsdager, visekveld en onsdag i måneden, bocciagruppe på torsdager i sommerhalvåret og en liten gruppe som sørger for beplantning og stell av blomsterkassene ved bommen. Det er blitt arrangert yogakurs hver mandag formiddag (til selvkost). Det har også vært arrangert en samtale gruppe med tema Veien videre etter at en ektefelle er blitt borte.

### **Føringer for bruk av velferdsmidlene**

Styret har utarbeidet føringer for bruk av velferdsmidler på Kollen. Det er satt et maksbeløp på honorar for konserter til kr 10.000, og til foredragsholdere et maks honorar på kr 5.000. Til foredragsholdere eller musikere som ikke tar honorar, gis det blomster. Ved fellesmåltider betaler den enkelte deltageren en egenandel på ca. 50 % av kostnaden (til egen Vippskonto). Ved arrangement der utgiftene er rimelige dekkes kostnadene av velferdsbudsjettet (f.eks. kaffe og kakekveld, pubkvelder, vaffeldagen m.m.).

### **Dugnad**

Årets dugnad foregår den 23. april. Dette dokument ferdigstilles før dugnaden er avholdt.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Sameiets driftsteknikere, i samarbeid med styret, har i 2023 gjennomført løpende internkontroll av vann og avløp, heiser, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg, varmpumper, varmeanlegg, røykluker, sprinkleranlegg, låser, røykvarslere m.m. Fellesarealer og lekeplass kontrolleres også regelmessig. Dette arbeidet utføres med faste, forhåndsbestemte intervaller. Når det er nødvendig, benytter sameiet ekstern faglig kompetanse til dette arbeidet. Sameiet benytter den digitale HMS-modulen i OBOS sine systemer for oppfølging og rapportering.

Ingen brannøvelse med evakuering ble gjennomført i 2023. Siste øvelse var i november 2022, og fordi fristen er to år, planlegges ny brannøvelse før sommerferien 2024.

To ganger årlig settes varmtvannstemperaturen opp for å hindre oppblomstring av legionellabakterien.

Sameiet har to ansatte, og kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet er oppfylt.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad tar styret hensyn til spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Sameiet har ikke utslipp som forurensar det ytre miljøet.

## **Skjeggkre**

Som kjent ble det oppdaget skjeggkre flere steder i vårt sameie i 2023. Dette ble bekjempet av Anticimex etter at omfanget av problemet var kartlagt. Ansvarlige i hver oppgang bidro i denne kartleggingen.

Problemet ble behandlet i alle våre blokker unntatt nr. 11, der det ikke ble observert skjeggkre. Dersom det dukker opp der vil selvsagt det også bli behandlet.

Det ble bestemt at styret dekket kostnadene til dette.

Styret kjenner ikke til at dette er noe problem lenger.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 5.549.536.

Dette er kun kr 16.536 høyere enn budsjettert.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr -4.681.417.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen budsjetterte poster på drift og vedlikehold fremdeles ble utført og bekostet av utbygger, samt litt mindre utgifter jevnt over, bl.a. som følge av at vi ikke har overtatt og inngått avtale på utomhusområdet ennå.

Sameiet har ca. kr 415.000 lavere kostnader enn budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4.823.497, -.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i BÆRUM kommune**

I Bærum kommune er vann- og avløpsavgiften vedtatt å øke med 20 % og renovasjonsavgiften med 3,1 %.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. De har dempet seg betraktelig sammenlignet med 2022.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt lave i 2024, men antar at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. I tråd med estimatet fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en kostnad på nivå med faktisk kostnad i 2023. I budsjettet for 2023 hadde man tatt høyde for en betydelig økning, og resultatet viser at man har holdt seg innenfor budsjettet.

På høsten i 2023 valgte styret, etter å ha innhentet tilbud fra 4 strømlleverandører å inngå avtale med ny strømlleverandør. Valget falt på Ishavskraft, som tilbyr lavere strømpriser.

### **Forsikring**

Vi har beholdt forsikringen gjennom If skadeforsikring. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger fra 1. januar samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kollen På Verket Boligsameie.

Det er en trygg og relativ god avtale, men vi må regne med premieøkning for neste periode.

Styret har økt egenandelen på bruk av forsikringen. Det har resultert i reduksjon i årlig premie.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

### **Andre driftskostnader**

Økte vedlikeholdsutgifter utvendig: Vi overtar skråninger.

Boning av gulv skjer en-to ganger i året, etter behov.

### **Lån**

Kollen på Verket Boligsameie har ikke lån.

## Bygg og eiendom

### Utbygger

Vi har flere utestående saker med utbygger som vi mener utbygger bør utbedre, men som det er dissens om. Dette gjelder blant annet montering av takrenner på terrasser, håndtering/avrenning av overvann og etablering av forbedret fallforhold på asfalt. Dersom vi ikke kommer i mål med disse sakene, risikerer vi å måtte betale for utbedringene selv.

Planene er derfor delt inn i to hovedklasser:

Investeringer og planer på kort sikt, og investeringer og planer lang sikt.

Dette vil være dynamiske planer som kontinuerlig må evalueres og prioriteres av dette og kommende styret.

Hvis vi ser bort fra sakene vi strides om med utbygger, så vil de prioriterte sakene i 2024-budsjettet omfatte:

#### Budsjettet i 2024

- Maling av utvalgte ganger i sameiet.
- Avtale om sommervedlikehold på utomhusområdet for klipping av skråninger mot gården er inngått.
- Bearbeiding av gulv i ganger og fellesrom vurderes hvert år.
- Oppgradering av systemet som styrer garasjeportene.

#### Planer, ikke budsjettet i 2024

I flere av de sakene vi har klagd overfor utbygger på, går det tregt. I 2022 systematiserte vi gjenstående mangler i detaljerte lister for hhv utomhusarbeider og innomhusarbeider. Disse listene benytter vi til kommunikasjon med utbygger. Utbygger har tatt tak i mange av punktene, og vil være med på befaringer framover for å konkludere mange av punktene. Se nærmere beskrivelse av innholdet i listene over under kapittel «Bygg og eiendom».

Vi må være oppmerksomme på at vi må dekke nødvendige utbedringer som vi ikke får utbygger med på. Dette kan omfatte store beløp. Styret har fokus på å følge opp disse sakene. Vi benytter referanser til TEK 10 samt løsninger angitt i «Anvisninger i Byggforskserien fra Sintef Byggforsk» som grunnlag for våre krav. Utbygger har svart med blant annet å engasjere en uavhengig konsulent for å vurdere våre krav. Foreløpige indikasjoner gir oss medhold i mange av kravene våre som er vurdert av konsulenten.

Tilsynssaken vi har anmodet kommunen om å gjennomføre mot utbygger, går tregt, spesielt mht. de vanskelige punktene som omhandler drenering på asfalterte flater og oppsamling og nedføring av overvann fra terrassene. Disse sakene følges mot kommunen. Styret mener vi er tjent med å være tålmodige mht. avklaringer. Vi har fått gjennomslag for noen av sakene, mens andre går det meget tregt med. Se nærmere beskrivelse av sakene under kapittel «Bygg og eiendom». Dersom vi ikke får medhold i hele eller deler av disse sakene, vil vi måtte sette av midler for å dekke inn nødvendige oppgraderinger



Viktige saker som vi har fokus på og som vi må finne løsninger på, er:

- Takrenner på terrasser og nedføringer.  
Årsak: Vi sliter med drypp og sprut av vann og skitt når det regner; under snøsmelting, ved søl etter vanning av blomster, etc. Vi har bedt utbygger sørge for takrenner og nedføring av overvannet til egnet sted på terrengnivå. Vi er ikke fornøyde med å slippe vann fra nedløp ut på asfalterte flater.
- Avrenning /håndtering av overvann.  
Årsak: Vi opplever ansamlinger av vann flere steder på de asfalterte områdene. Dette medfører problemer på både kort og lang sikt, særlig vinterstid med isdannelse og dype dammer på områder hvor det mangler avrenning. Det mangler fall som leder overvann til sluk på mange områder.
- Oppfølging av tekniske systemer med styrings- og overvåkningssystemer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Kollen på Verket Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Kollen på Verket Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 926 853,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

# OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, 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 selskapet 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 10.04.2024

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 924 319 232, KUNDENR. 2957**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 302 620	5 139 849	5 303 000	5 474 000
Ladeinntekter EL-bil		113 001	119 830	100 000	100 000
Andre inntekter	3	133 915	128 333	130 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 549 536</b>	<b>5 388 012</b>	<b>5 533 000</b>	<b>5 704 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-150 401	-148 555	-163 750	-167 000
Styrehonorar	5	-199 998	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	12	-29 517	-25 367	-18 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 848	-25 155	-25 155	-25 155
Andre honorarer		-20 000	-21 675	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-144 485	-138 908	-145 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-7 225	-8 040	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-764 626	-605 282	-1 152 000	-1 197 000
Forsikringer		-292 054	-266 469	-290 000	-319 000
Kommunale avgifter	9	-696 152	-654 747	-688 000	-810 000
Energi/fyring		-1 154 345	-1 191 334	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 633	-438 990	-420 000	-525 000
Andre driftskostnader	10	-751 650	-879 286	-903 500	-910 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 710 934</b>	<b>-4 603 808</b>	<b>-5 260 405</b>	<b>-5 638 155</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>838 602</b>	<b>784 204</b>	<b>272 595</b>	<b>65 845</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	88 251	23 973	0	0
Finanskostnader		0	-372	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>88 251</b>	<b>23 601</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>926 853</b>	<b>807 805</b>	<b>272 595</b>	<b>65 845</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		926 853	807 805		

**KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 924 319 232, KUNDENR. 2957**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	48 917	78 434
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 917</b>	<b>78 434</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 065	0
Forskuddsbetalte kostnader		133 358	117 391
Driftskonto OBOS-banken		385 295	1 248 637
Driftskonto OBOS-banken II		55 440	341 079
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 168	6 828
Sparekonto OBOS-banken		4 753 750	2 577 047
Innestående i andre banker		6 683	51 440
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 354 758</b>	<b>4 342 422</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 403 675</b>	<b>4 420 856</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 872 415	3 945 562
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 872 415</b>	<b>3 945 562</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 219	79 770
Leverandørgjeld		349 554	155 027
Skyldige offentlige avgifter	13	15 004	12 935
Annen kortsiktig gjeld	14	11 483	227 563
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>531 261</b>	<b>475 295</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 403 675</b>	<b>4 420 856</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Bærum, 19.03.2024

Styret i Kollen På Verket Boligsameie

Arne Gustafsen/s

Erik Bjertness/s

Ellen M Hjorth Bergli/s

Olav Sameien/s

Astrid Rosén Stowner/s

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 133 044
Oppvarming	751 884
Drift fellesrom	352 260
TV	352 260
Felleskostnader lik	290 460
Garasje	211 356
Bredbånd	211 356
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 302 620</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Egenandeler aktiviteter	54 865
Utleie gjesterom	40 050
Andre leieinntekter	39 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>133 915</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-91 866
Påløpte feriepenger	-11 483
Arbeidsgiveravgift	-45 585
Yrkesskadeforsikring	-1 467
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-150 401</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 199 998. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 11 621, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 848.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 225</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 909
Drift/vedlikehold VVS	-98 326
Drift/vedlikehold elektro	-91 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 605
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 132
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 306
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 413
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-156 010
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 412
Egenandel forsikring	-60 625
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-764 626</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-360 928
Renovasjonsavgift	-335 224
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-696 152</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 075
Telefon-/kontormaskiner	-597
Vakthold	-6 639
Renhold ved firmaer	-377 459
Snørydding	-161 043
Andre fremmede tjenester	-8 412
Kontor- og datarekvisita	-19 719
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 621
Andre kontorkostnader	-5 846
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 346
Kontingenter	-3 133
Bank- og kortgebyr	-4 197
Velferdskostnader	-146 063
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-751 650</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 356
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 468
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	427
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>88 251</b>



**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper			
Tilgang 2021	32 430		
Avskrevet tidligere	-9 189		
Avskrevet i år	-6 486		
			16 755
Tilhenger			
Tilgang 2022	16 500		
Avskrevet tidligere	-1 650		
Avskrevet i år	-3 300		
			11 550
Hagemøbler			
Tilgang 2021	29 194		
Avskrevet tidligere	-11 351		
Avskrevet i år	-9 731		
			8 112
Piano			
Tilgang 2022	30 000		
Avskrevet tidligere	-7 500		
Avskrevet i år	-10 000		
			12 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>48 917</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-29 517</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk			-8 168
Skyldig arbeidsgiveravgift			-6 836
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>			<b>-15 004</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger			-11 483
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>			<b>-11 483</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2478197. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Valgkomiteens innstilling til valg av styremedlemmer og valgkomite etter årsmøte/sameiermøte 06.05.2024 for Kollen På Verket Boligsameie

Etter ekstraordinært sameiermøte 07.08. – 10.08.2023 består styret i Kollen på Verket Boligsameie av:

Styreleder	Arne Gustafsen	(til 2025)
Styremedlem	Erik Bjertness	(til 2024)
Styremedlem	Olav Sameien	(til 2025)
Styremedlem	Ellen Bergli	(til 2024)
Styremedlem	Astrid Rosén Stowner	(til 2024)
Varamedlem	Christine Nordby	(til 2025)
Varamedlem	Stig Grydeland	(til 2025)

Valgkomiteen, som består av

Henrik Junker	Grorudhaugen 7
Harald Hansteen Hauge	Grorudhaugen 5

innstiller følgende:

1. **Erik Bjertness** (gjenvalg) Grorudhaugen 7  
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
2. **Ellen Bergli** (gjenvalg) Grorudhaugen 9  
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
3. **Stig Grydeland** Grorudhaugen 3A  
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
4. **Jon Kåre Bakken** Grorudhaugen 3A  
som varastyremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026

### Styret foreslår følgende personer til valgkomiteen:

1. Henrik Junker Grorudhaugen 7
2. Per Jørgen Østensen Grorudhaugen 11A

Samtlige kandidater er forespurt og har akseptert sin innstilling.

Bærums Verk, 19.02.2024

Henrik Junker

Harald Hansteen Hauge

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 2957 Selskapsnavn: Kollen På Verket Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# VEDTEKTER FOR KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

Vedtatt ved seksjonering, den 13.11.2019  
Med endringer av årsmøtet 10.05.21

## § 1

### Eiendommen - formål

Kollen på Verket boligsameie (heretter benevnt som "**Sameiet**") er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 115, bnr. 166 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg, (heretter benevnt som "**Eiendommen**").

Eiendommen omfatter 5 bygninger som alle omfattes av Sameiet, og er oppdelt i de eierseksjoner og fellesarealer som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring datert 13.11.2019), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet er etablert som et privat eiet boligsameie som er spesielt tilrettelagt for seniorboliger, og med kriterier for hvem som kan bebo seksjonene, jf § 4 under. Sameiet har til formål å ivareta sameierne og beboerne i Eiendommen ("**Sameierenes**") fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

## § 2

### Organisering av sameiet

Sameiet består av 103 boligseksjoner ("**Boligseksjonene**") og 1 næringsseksjon, totalt 104 seksjoner (heretter benevnt enkeltvis som "**Seksjon**" eller "**Seksjonen**", og i fellesskap som "**Seksjonene**"). Næringsseksjonen utgjør et garasjeanlegg - "**Garasjeseksjonen**", og består av 110 parkeringsplasser, hvorav 11 plasser skal være gjesteparkerig.

Hver Seksjon utgjør en egen bruksenhet. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens (Seksjonens) størrelse. Det er de enkelte Seksjonene og ikke de enkelte byggene som utgjør Sameiet, og som også er avgjørende for kostnadsdeling i henhold til Sameiets vedtekter.

Hver Seksjon består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. De deler av Eiendommen som ikke inngår i den enkelte Seksjon inkl. evt. tilleggsareal, er fellesarealer. Balkonger tilliggende en Seksjon inngår i, men inngår ikke i sameiebrøken. Det samme gjelder terrasser og uteareal (hage) på grunn, som er tillagt seksjoner som tilleggsareal.

Til hver boligseksjon hører i tillegg en tildelt bod i Sameiets fellesareal i byggets underetasjer. Boder tildeles ved salget av hver Seksjon. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon bodene tilhører. Hverken årsmøtet eller Sameiets styret kan uten godkjenning av de som berøres av det endre tildelingen av boder.

Det hører ikke noen parkeringsplasser i Garasjeseksjonen med til Seksjonene. Sameiet skal gjennom å være sameier i Garasjeseksjonen, disponere 11 parkeringsplasser som gjesteparkering for Eiendommens beboere, og vil ha en tilsvarende forholdsmessig eierandel i Garasjeseksjonen. I tillegg utgjør 6 utendørs p-plasser gjesteparkering. Sameiere som kjøper parkeringsplass(er) i Garasjeseksjonen erverver en

forholdsmessig eierandel i Garasjeseksjonen. Vilkår for rett til bruk av parkeringsplassene i Garasjeseksjonen fremgår av sameievedtektene for Garasjeseksjonen - Sameiet Grorudhaugen Garasjeseksjon.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal for grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

### § 3

#### **Begrensninger for bruk av Boligseksjonene**

Boligene i Sameiet kan bare bebos av personer der den eldste av eventuelt flere beboere i samme Boligseksjon er 65 år eller eldre. Dersom Boligseksjonen bare har én beboer, skal beboeren være 65 år eller eldre, med unntak for:

1. bevegelseshemmede voksne personer uten barn som har behov for en for seg spesielt tilrettelagt bolig, og
2. hvor ektefelle/samboer opprinnelig oppfylte kravene i punkt (i), men hvor gjenlevende/gjenstående ektefelle/samboer fortsatt er under 65 år.

Begrensningene for bruk som fremgår av dette punktet gjelder også ved utleie av boligseksjonene. De nærmere begrensningene for å kunne være beboer følger av tinglyst erklæring som hviler på samtlige Seksjoner i Sameiet – tinglyst 13.11.2019 med dokument nr. 1354724. Erklæringen er fastsatt i henhold til retningslinjer fra Bærum kommune i forbindelse med godkjenningen av byggeprosjektet. Brudd på disse retningslinjene skal anses som vesentlig mislighold av bruken av boligen, jf punkt 13 under

Det er for øvrig ingen begrensninger utover den til enhver tid regulering i Eierseksjonsloven med hensyn til å eie en Seksjon i Sameiet.

### § 4

#### **Fellesfasiliteter**

I Sameiets fellesareal er det ulike fasiliteter ("**Fellesfasiliteter**") som skal være til felles bruk for Sameierne.

Fellesfasilitetene består av følgende:

- 2 gjesterom
- Trimrom
- Smørebod/verksted
- Felles stue, spisestue, kjøkken og garderobe

Styret kan fastsette rammer for disponering og bruk av Fellesfasilitetene.

## § 5

### Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin Seksjon med tilleggsareal, herunder rett til overføring, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i Seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 31.

Enhver overføring eller bortleie av en Seksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører før innflytting med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Styret kan nekte å samtykke til innflytting i en boenheten i Sameiet, dersom det ikke dokumenteres at vilkårene i § 3 er oppfylt, og kan kreve fraflytting fra boenheten dersom innflytting har skjedd i strid med de samme vilkårene.

## § 6

### Rett til bruk

#### 6.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere, eller for øvrig være i strid med disse vedtektene..

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon og disse vedtekter. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

#### 6.2 Fellesareal

De enkelte sameiere har lik rett til å nytte Sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

## § 7

### Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet og for bruken av Sameiets fellesareal i tråd med forutsetningene i disse vedtektenes § 1 og § 4.

## § 8

### Bygningsmessige arbeider mv.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte Seksjon, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.



Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekket og membran over Garasjeseksjonen.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom Seksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 9

### Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon i Sameiet eller arealer som en, eventuelt flere Seksjoner har enerett til å bruke, fordeles på sameierne etter sameiebrøken i Sameiet, med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte Seksjon eller etter forbruk.

Som eksempel på kostnader som fordeles i henhold til sameierbrøk for enten alle seksjonstyper, evt bare for Boligseksjonene hvor det angis, nevnes:

- Eiendomsforsikring dekkes av Boligseksjonene, likevel slik at forsikringspremie som i henhold til forsikringspolisen gjelder Garasjeseksjonen dekkes av Garasjeseksjonen.
- Kommunale skatter og avgifter som ikke utlignes direkte på den enkelte Seksjon
- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, samt fasader og bygningsmessige konstruksjoner fordeles kun mellom Boligseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av Sameiets heisanlegg og felles installasjoner for strøm, El, inngangsdører, vinduer mv samt vann og avløpsrør fordeles kun mellom Boligseksjonene (Garasjeseksjonen har egen måler for strøm),
- Kostnader til oppvarming og varmtvann fordeles kun mellom Boligseksjonene. Dersom utbygger/Sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte Seksjon betales etter målt forbruk.
- Kostnader knyttet til Sameiets eierandel i Garasjeseksjonen skal fordeles på eierne av Boligseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeport fordeles kun på eierne av Boligseksjonene.
- Kostnader til felles belysning og avfallshåndtering fordeles kun mellom Boligseksjonene.
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer og øvrige felles utearealer.

Som eksempel på kostnader som fordeles med lik andel på hver av Boligseksjonene nevnes:

- Felleskostnader forbundet med kollektiv avtale om TV og bredbånd.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte, fordeles med likt beløp på alle seksjoner, inkludert garasjeseksjonen.

- Kostnader til drift av Sameiets Fellesfasiliteter

Kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeseksjonen med styrings- og nøkkelsystem til Garasjeseksjonen, dekkes av sameierne i Grorudhaugen Garasjeanlegg (Garasjeseksjonen).

Den enkelte sameier betaler månedlig et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet. Ved første innbetaling etter opprettelsen av Sameiet, må hver sameier innbetale et akontobeløp for 2 måneder fastsatt av /selger. Beløpet kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.

Felleskostnadene for Grorudhaugen Garasjeanlegg kreves inn av Sameiet Grorudhaugen med mindre Grorudhaugen Garasjeanlegg etablerer egen regnskapsførsel. Bestemmelsen om fordeling av kostnader mellom sameierne følger bestemmelsen i Garasjeanlegget.

Endring av akontobeløp trer i kraft etter 1 måneds varsel, regnet fra den første dag i måneden etter at varselet ble sendt.

Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

## § 10

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Sameieren skal vedlikeholde Seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til Seksjonen.

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) eget inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Sameieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til Seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler som den enkelte sameier har vedlikeholdsansvaret for.

Sameieren skal holde Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny eier av Seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i Seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

## § 11

### Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte Seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Videre omfatter vedlikeholdsplikten felles installasjoner som går gjennom seksjoner, slik som rør, ledninger og kanaler, med unntak av varmekabler.

Vedlikeholdsplikten for eventuelle fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, og reparasjon eller utskiftning av rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameierene skal gi adgang til Seksjonen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.

## § 12

### Erstatningsansvar

#### Seksjonseierens erstatningsansvar:

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter punkt 10 ovenfor, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 9 ovenfor, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter dette punktet.

#### **Sameiets erstatningsansvar:**

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 11 ovenfor, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **Omfanget av erstatning:**

Omfanget av erstatningen fastsettes etter eierseksjonsloven § 36.

## **§ 13**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

Bruk av en Seksjon i Sameiet i strid med § 4 skal ansees som vesentlig mislighold, hvilket gir sameiets styre rett til å kreve seksjonen solgt for eiers regning og risiko, jf. eierseksjonslovens § 38 dersom forholdet ikke rettes på, etter at styret i henhold til formelt vedtak i styret, har gitt eier og beboer et rimelig varsel om forholdet.

Bærum kommune har i tillegg iht erklæringen rett til å kreve at bruk i strid med erklæringen skal opphøre, og kan i den forbindelse ta rettslige stritt mot sameiet eller den enkelte seksjonseier, for å bringe bruk i strid med erklæringen til opphør.

Dersom den rettstridige bruken ikke opphører innen en frist på minimum seks måneder fra styret eller Bærum kommune har gitt varsel om det, har styret, eventuelt kommunen, rett til å kreve seksjonen solgt for seksjonseierens regning og risiko.

## § 14

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer, til sammen 3-5 medlemmer. Alle styremedlemmer velges av årsmøtet på fritt grunnlag. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Forutsatt kriteriene over, anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn 1/2 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

## § 15

### Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisorberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

## § 16

### Årsmøtets vedtak

Ved avstemming har hver Seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller eierseksjonsloven, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert Seksjon i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20 (2), 2. punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.
- At eierne av bestemte Seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter, jf. §§ 10 og 11 ovenfor.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en Seksjon.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 9 ovenfor.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om;

- salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen.

- endring av Fellesfasiliteter beskrevet i §4 som vesentlig endrer Sameiets karakter. Endring av vedtektenes § 4 og § 13, annet til fjerde ledd.

## § 17

### **Forretningsfører**

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

## § 18

### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for. Når forsikringen brukes, må sameier betale egenandelen med mindre det er åpenbart at han eller hun ikke har opptrådt spesielt klanderverdig eller uaktsomt.

## § 19

### **Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 20

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring av vedtektene § 16 fjerde ledd om krav til tilslutning fra de sameierne det gjelder, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 21

### **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.  
For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



# VEDTEKTER FOR PARKERINGSSAMEIET GRORUDHAUGEN GARASJEANLEGG

Vedtatt ved seksjonering 13.11.2019

## § 1

### Navn og formål

Sameiets navn er Grorudhaugen Garasjeanlegg - ("**Parkeringssameiet**").

Sameiets formål er å eie og forvalte parkeringsplasser beliggende i Parkeringssameiet på gnr. 115 bnr. 166 snr. 104 i Bærum kommune til beste for sameierne.

## § 2

### Hva Parkeringssameiet omfatter

Sameiet består av eiere som hver eier en ideell andel i næringsseksjonen gnr. 115, bnr. 166, snr. 104 i Bærum kommune (heretter benevnt som "**Garasjeseksjonen**"), og hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Garasjeseksjonen. Til hver sameieandel er knyttet en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass. Til hver sameieandel (unntatt for sameieandel tilhørende Sameiet Grorudhaugen) er knyttet en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass. Sameiet Grorudhaugen ("**Sameiet**") har en sameieandel i Garasjeseksjonen på 11/110 som gir Sameiets beboere rett til å disponere 11 parkeringsplasser som gjesteparkering etter bestemmelsene i nærværende vedtekter.

Parkeringsseksjonen omfatter 110 parkeringsplasser beliggende i Garasjeseksjonen i prosjektet Grorudhaugen, se vedlagte plantegning med nummering av parkeringsplassene (**Bilag 1**).

Ved fordeling av felleskostnader, beregning av flertall ved stemmegivning i årsmøtet m.m. har hver parkeringsplass en andel på 1/110, dvs. at telleren er én per parkeringsplass og en andel for Sameiets andel og nevneren er lik det samlede antall parkeringsplasser og Sameiets andel i Garasjeseksjonen. .

Rådighet og bruk, drift/vedlikehold mv. av Garasjeseksjonen og de enkelte parkeringsplasser reguleres i sin helhet av disse vedtekter.

## § 3

### Rett til bruk

Den enkelte sameier i Parkeringssameiet med parkeringsplass har enerett til bruk av sin tildelte parkeringsplass og har rett til å nytte Parkeringssameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Bruken av parkeringsplassen i Garasjeseksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger/utbygger og deretter av styret i Parkeringssameiet. Styret i Parkeringssameiet skal påse at det føres en parkerings liste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene (**Bilag 2**).

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil ev. motorsykkel og innenfor rammen av disse vedtektene, samt til på eget ansvar oppbevaring av bilens evt motorsykkelens dekk samt eventuelt skiboks og annet til bilen tilhørende utstyr, hvor dette kan skje uten sjenanse eller skade for andre brukere av Garasjeseksjonen og heller ikke påfører Garasjeseksjonen skade.

All ferdsel i og bruk av Garasjeseksjonen og i garasjeanlegget for øvrig, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeseksjonen, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeseksjonen.

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

#### **§ 4** **Rettslig råderett**

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte sameier som en eier over sin sameieandel i Parkeringssameiet og kan fritt overdra, pantsette og på annen måte disponere over sameieandelen sammen med sin seksjon i Sameiet. Med de samme begrensninger kan sameieren leie ut den parkeringsplass som sameieren disponerer/er tildelt.

Sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis være knyttet til, og overføring, pantsettelse og utleie av sameieandel i Parkeringssameiet skal fortrinnsvis skje sammen med hhv overføring, pantsettelse eller utleie av boligseksjon i Sameiet Grorudhaugen.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplass og sameieandel i Parkeringssameiet skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Parkeringssameiets styre ("**Parkeringsstyret**"), med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringsstyret med mindre disposisjonen skjer sammen med hhv overføring, pantsettelse eller utleie av boligseksjon i Sameiet Grorudhaugen.

Ved overføring eller utleie av eierandel (parkeringsplass) i Parkeringssameiet uten i sammenheng med overføring eller bortleie sammen med boligseksjon i Sameiet Grorudhaugen, skal øvrige eiere eventuelt leiere av boligseksjoner i Sameiet Grorudhaugen ha forkjøpsrett ved overføring eller fortrinnsrett til leie ved utleie. Parkeringsstyret skal sørge for at det føres nummerert liste over alle sameiere eventuelt leiere som ønsker å kjøpe eventuelt leie parkeringsplass i Garasjeseksjonen, basert på tidsprioritet etter mottakelse av ønske om kjøp/leie. Dersom flere ønsker å overta evt leie eierandel/parkeringsplass skjer tildelingen i den rekkefølgen som følger av Parkeringsstyrets liste. For ordens skyld understrekes at fortrinnsrett til leie ikke kan gjøres gjeldende ved overføring av sameieandel med mindre det ikke er noen som ønsker å overta eierandelen.

Parkeringsstyret kan kreve innløsning av sameieandel i Parkeringssameiet som eies av tidligere eier av boligseksjon i Sameiet Grorudhaugen, og som ikke lengere eier boligseksjon i noen av disse sameiene. Innløsning skal i så fall i mangel av annen avtale skje til takst basert på markedsverdien på tilsvarende parkeringsplasser i området.

Sameier med rettigheter til parkeringsplasser i Garasjeseksjonen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtektene.

Ved overdragelse eller utleie av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier, eventuelt leier, overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Parkeringssameiet har et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet, eller annen fastboende person i Sameiet, som har kjøpt parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Parkeringsstyret å påse at HC-plassene gjøres tilgjengelig for de seksjonseiere i Sameiet Grorudhaugen som har kjøpt parkeringsplass og som dokumenterer behov for slik plass. Parkeringsstyret kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av boligseksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen og uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringsstyret kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringslisten (som gjelder som **Bilag 2**). Parkeringsstyret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle sameieren disponerer.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

## § 5 Ordinært sameiermøte

Parkeringssameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Parkeringssameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Parkeringsstyret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av Parkeringsstyret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge Parkeringsstyrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) Parkeringsstyrets årsberetning
- 2) Parkeringsstyrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor når denne er på valg

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 6** **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når Parkeringsstyret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Parkeringsstyret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

## **§ 7** **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Parkeringssameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere i Parkeringssameiet eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 13,
- 3) endring av denne bestemmelsen.

Sameiermøtet kan heller ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere i Parkeringssameiet eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 8** **Styret**

Parkeringssameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Grorudhagen utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

I så fall skal styret (Parkeringsstyret) bestå av 3-4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Parkeringsstyret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Parkeringsstyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Parkeringssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Parkeringsstyret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Det påhviler styret å gi forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Parkeringsstyret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Parkeringsstyret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 9**

### **Styrets adgang til å forplikte Parkeringssameiet**

Med mindre Parkeringsstyret beslutter noe annet, representerer 2 - to - styremedlemmer i fellesskap Parkeringssameiet utad og forplikter det med sin underskrift.

## **§ 10**

### **Ordensregler**

Parkeringsstyre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## **§ 11**

### **Vedlikehold**

Parkeringssameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte Parkeringssameiets eiendom.

Parkeringsstyret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 12**

### **Vedlikeholdskostnader**

Kostnader med Parkeringsseksjonen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeseksjonen med kjøre- og parkeringsdekke mv
- b. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon av Garasjeseksjonen iht egne målere
- c. drift og vedlikehold mv av evt eget sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg Garasjeseksjonen
- d. renhold
- e. kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer
- f. GSM-key evt annet adgangssystem
- g. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- h. oppmerking av p-plasser
- i. Parkeringssameiets andel av felleskostnader i Sameiet Grorudhaugen

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

### **§ 13**

#### **Felleskostnader og regnskap**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller Parkeringsstyret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Felleskostnadene innbetales til Sameiet Grorudhaugen. Faktiske fellesutgifter avregnes mot den enkelte sameiers innbetalte akontobeløp innen 30 dager etter Garasjesameiets årsmøte det påfølgende år.

Sameiet Grorudhaugen skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Grorudhaugen Garasjeanlegg (seksjon nr 104) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette, skal dekkes av sameiet (Seksjon 104).

Grorudhaugen Garasjeanlegg er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Grorudhaugen.

### **§ 14**

#### **Ladning av EL-/hybrid biler**

Garasjeseksjonen er og skal være tilrettelagt for ladning av EL-/hybrid biler slik at hver parkeringsplass har mulighet til særskilt og for egen regning, bestille nødvendig tilpasset ladeutstyr for bil via Garasjesameiets tilrettelagte løsning. Den tilrettelagte løsningen i Garasjeseksjonen innebærer at det er etablert eget datastyrt ladesystem som avleser forbruk av ladestrøm for den enkelte parkeringsplass, og som den enkelte sameier kan koble seg på.

Garasjesameiets styre kan sette krav evt vilkår knyttet til hvem som kan montere og koble opp ladeutstyr mot Garasjeseksjonens tilrettelagte løsning og kvalitetskrav til slikt utstyr.

Strøm for ladning av EL-/hybrid avregnes og belastes den enkelte sameier med montert ladeutstyr, og styret kan fastsette et akonto beløp for ladestrøm som avregnes for den enkelte sameier sammen med Garasjeseksjonens fellesutgifter.

### **§ 15**

#### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Parkeringssameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

### **§ 16**

#### **Forsikring**

Parkeringsseksjonen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i et forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge via forsikringen som tegnes av Sameiet Grorudhaugen. Den enkelte sameier er for øvrig selv ansvarlig for å forsikre bil, motorsykkel eller annet utstyr som fra settes i Garasjeseksjonen samt for tap og skade på slike gjenstander mens det befinner seg i Garasjeseksjonen.

**§ 17**  
**Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

**§ 18**  
**Midlertidige bestemmelser**

Utbygger [...] vil eie eventuelle parkeringsplasser/ideelle andeler i Parkeringssameiet som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensninger av noen art, dog fortrinnsvis til seksjonseiere i Sameiet Grorudhaugen.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antall parkeringsplasser.

\*\*\*

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

---

**Ekstraordinært årsmøte i  
Sameiet Grorudhaugen  
holdes  
onsdag 08.01.2020, kl. 18.00 i  
klubbhuset til Lommedalen IL, Skolegata 30, 1350 Lommedalen**

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av person til å føre protokollen og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

### 3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 3-5 styremedlemmer
- C) Eventuelt valg av varamedlemmer

20.12.2019  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Terje Sørhuus /s/

for utbygger  
Attivo Bolig Grorudhaugen AS

Årsmøte avholdes før alle kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere. Attivo Bolig Grorudhaugen AS har derfor som hjemmelshaver til seksjoner som ikke er overskjøttet, gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierne har rett til å møte ved fullmektig.





# Ekstraordinært årsmøte 2020

Sameiet Grorudhaugen

Digitalt årsmøte avholdes 7. september - 15. september 2020

## Heldigital ekstraordinært årsmøte 2020

Velkommen til Sameiet Grorudhaugen årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 7. september kl. 09:00 og lukker 15. september kl. 20:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/2957/arsmote/2020>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Grorudhaugen det kommende året.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Grorudhaugen**

Jacob Odland

Sigmund Arnesen

Erik Bjertness

Harald Hansteen Hauge

Trine Kvil

Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. I tillegg signerer styreleder.

### **Styrets innstilling**

Stig Grydeland og Anne Karin Brevig

### **Forslag til vedtak**

Stig Grydeland og Anne Karin Brevig er valgt.

Sak 3

## **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

### **Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Hansteen Hauge

### **Valg av styremedlem**

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mette Christine Nordby

### **Valg av varamedlem**

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jacob Odland

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Sameiet Grorudhaugen

## HUSORDENSREGLER

**Gjelder inntil første ordinær sameiermøte 2021.**

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

### **§1. Hensikt**

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

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

**Henvendelser til styret skjer skriftlig, i mail til [grorudhaugen@styrerommet.no](mailto:grorudhaugen@styrerommet.no).**

### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager. På fredager, lørdager og helligdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Boremaskiner og annet støyende verktøy kan ikke brukes i leilighetene før klokken 10.00 og ikke etter kl. 20.00 på hverdager, på lørdager mellom klokken 10.00 og 18.00. Søndager kan slikt verktøy kun benyttes mellom klokken 13.00 – 18.00.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, garasjene, trappehus eller boligkorridorene.

### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, sportsutstyr, barnevogner, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, plen og fellesområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer med unntak av elektriske rullestoler så lenge de ikke er til hindring av rømningsvei.

Sykler og sportsutstyr bør oppbevares i sykkel boden innenfor inngangen til Grorudhaugen 9 (D-bygg). Sykler kan også parkeres ute under overbygd området mellom Grorudhaugen 3B og 5 samt på merket område i gjestegarasjen der det finnes elektrisk uttak for evt. lading av el-sykler.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. **Ta spesielt hensyn til heisen. Åpningstiden, 1 min., må ikke overskrides.** Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### **§ 4. Kjøring og parkering**

All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal benyttes lys, og farten skal ikke overskride 15 km/t i timen av hensyn til barns og voksnes sikkerhet. Beboerne bes hensette bilene på egne p-plasser og ikke benytte plassene som er ment til gjesteparkering. Garasjeplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av brannfarlige gjenstander eller ting som kan være til sjenanse eller hinder for andre beboere, herunder søppel og skrot. Styret kan for eiers regning og risiko beordre borttauing av bil som er parkert på reservert område.

Biler som kommer utenfra og skal inn i garasjen har forkjøringsrett i.f.t. biler som er på vei ut av garasjen.

#### **§ 5. Avfallshåndtering**

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

[\(https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/](https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/)

Avfallsbeholdere skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i papirbeholder. Kartonger må brettes sammen for ikke å oppta unødig plass. Glass og metallemballasje skal legges i angitt beholder. Fordelingen av de ulike avfallstyper er i henhold til Kommunens normer for antall husholdninger i sameiet. Skulle det være for lite kapasitet for restavfall, henstilles det til beboerne å bli enda flinkere til å kildesortere. **Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.** Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. **Farlig avfall, hvitevarer og andre elektriske artikler, hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens returpunkter for dette eller på Isi gjenvinningsstasjon.**

#### **§ 6. Arbeider som krever autorisert personell**

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

#### **§ 7. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at brannslukningsapparatet er lett tilgjengelig i leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for å bli kjent med brannmannspanelet i egen oppgang.

#### **§ 8. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## **§ 9. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. **Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.**
2. Eier av dyret skal **straks fjerne ekskrementer** som dyret måtte etterlate på eiendommen.

## **§ 10. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret på [grorudhaugen@styrerommet.no](mailto:grorudhaugen@styrerommet.no).

## **§ 11. Endring av husordensreglene**

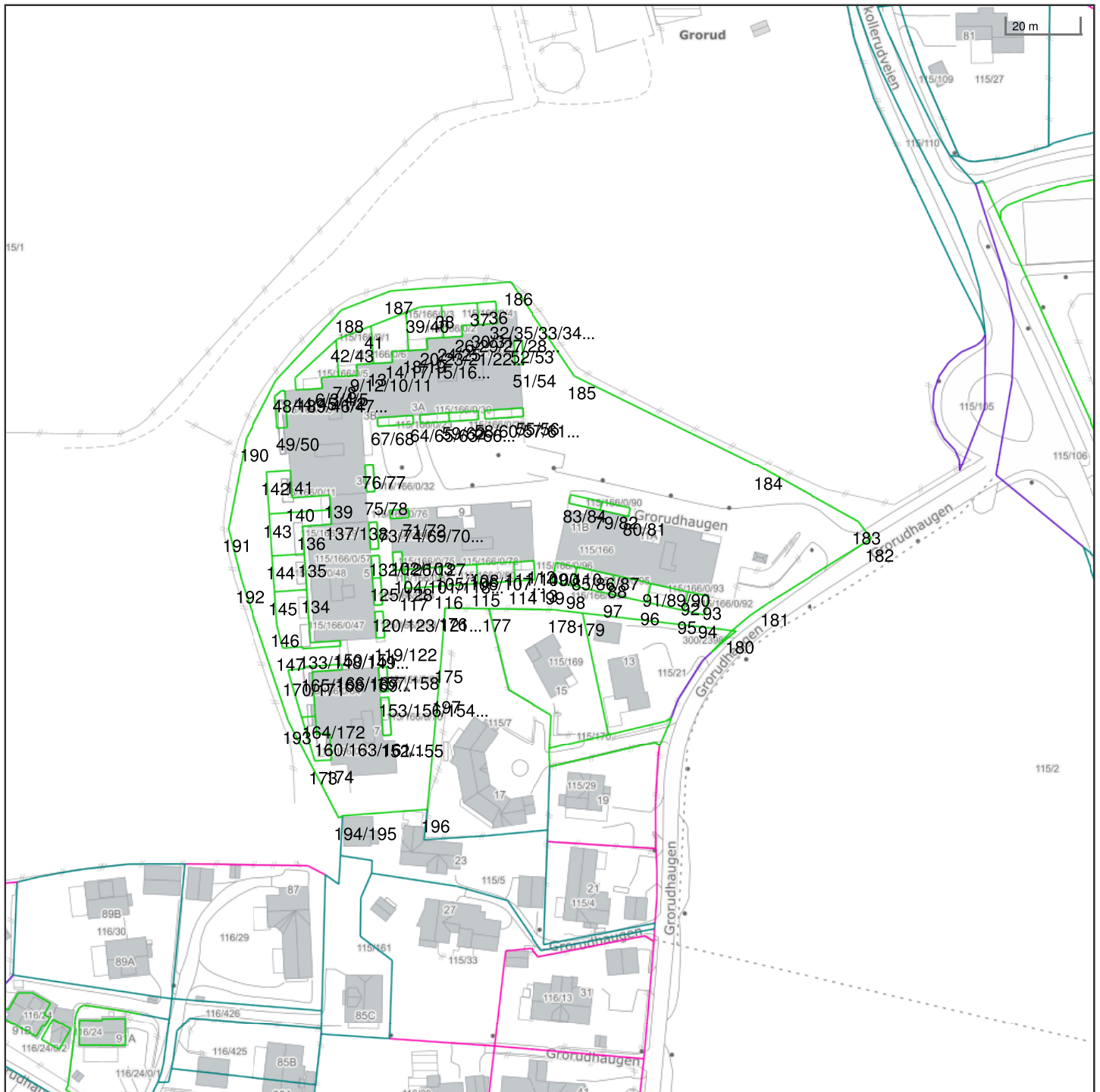
Husordensreglene kan endres av sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

**Styret april, 2020.**

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 115/166//57



Teig 1 av 2 (hovedteig)



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.

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		11 086,60 m <sup>2</sup>		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6646666,67	Øst	584228,9	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6646690,97	584198,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28		
2	6646690,89	584198,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08		
3	6646691,34	584203,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98		
4	6646692,79	584203,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,46		
5	6646692,78	584203,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
6	6646694,3	584203	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53		
7	6646694,73	584207,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71		
8	6646694,64	584207,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
9	6646695,11	584212,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17		
10	6646697,53	584212,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43		
11	6646697,52	584212,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08		
12	6646698,08	584212,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56		
13	6646698,5	584217,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71		
14	6646698,89	584222,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18		
15	6646701,3	584222,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42		
16	6646701,29	584222,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
17	6646701,85	584221,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56		
18	6646702,28	584226,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71		
19	6646702,19	584226,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
20	6646702,66	584231,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17		
21	6646705,08	584231,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43		
22	6646705,07	584231,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
23	6646705,63	584231,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56		
24	6646706,05	584236,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71		
25	6646705,97	584236,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08		
26	6646706,44	584241,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17		
27	6646708,85	584241,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42		
28	6646708,85	584241,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08		
29	6646709,4	584240,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,55		
30	6646709,83	584245,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71		

31	6646709,74	584245,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
32	6646710,21	584250,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
33	6646712,58	584250,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
34	6646712,57	584250,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	
35	6646713,13	584250,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56	
36	6646716,24	584250,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12	
37	6646715,74	584245,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,10	
38	6646714,78	584235,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80	
39	6646714,2	584229,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
40	6646712,66	584225,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,01	
41	6646708,72	584216,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,27	
42	6646704,91	584207,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,93	
43	6646704,62	584206,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
44	6646694,05	584195,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,24	
45	6646690,76	584196,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,30	
46	6646690,49	584193,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,12	
47	6646690,4	584192,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04	
48	6646688,79	584190,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
49	6646680,15	584191,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,68	
50	6646680,41	584194,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,89	
51	6646699,27	584258,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
52	6646705,74	584257,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,50	
53	6646705,54	584255,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
54	6646699,06	584255,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,51	
55	6646684,92	584258,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,55	
56	6646687,28	584258,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
57	6646686,32	584247,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,56	
58	6646683,97	584248,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,36	
59	6646683,09	584238,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,91	
60	6646683,81	584246,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,03	
61	6646686,17	584246,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
62	6646685,44	584238,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,03	
63	6646684,72	584230,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,90	
64	6646682,37	584230,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,36	
65	6646682,2	584228,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80	
66	6646684,55	584228,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,36	

67	6646683,66	584218,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,81	
68	6646681,31	584218,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,36	
69	6646656,04	584223,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
70	6646655,96	584223,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	
71	6646656,37	584227,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,54	
72	6646658,72	584227,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,36	
73	6646658,26	584222,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,11	
74	6646655,99	584222,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
75	6646663,29	584218,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
76	6646670,57	584217,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,31	
77	6646670,37	584215,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
78	6646663,09	584216,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,31	
79	6646659,57	584280,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,79	
80	6646658,03	584288,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,96	
81	6646660,38	584288,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
82	6646661,91	584280,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,95	
83	6646663,62	584272,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	
84	6646661,27	584271,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
85	6646643,89	584274,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	
86	6646643,75	584274,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,74	
87	6646643,83	584275,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	
88	6646641,97	584284,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,65	
89	6646640,11	584293,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,63	
90	6646640,02	584293,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
91	6646639,87	584294,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76	
92	6646637,86	584304,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,41	
93	6646636,74	584310,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	
94	6646631,61	584309,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23	
95	6646632,74	584303,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	
96	6646634,75	584293,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,41	
97	6646636,76	584283,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,40	
98	6646638,77	584273,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,41	
99	6646639,9	584267,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84	
100	6646645,02	584268,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	
101	6646642,1	584226,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
102	6646647,02	584226,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	



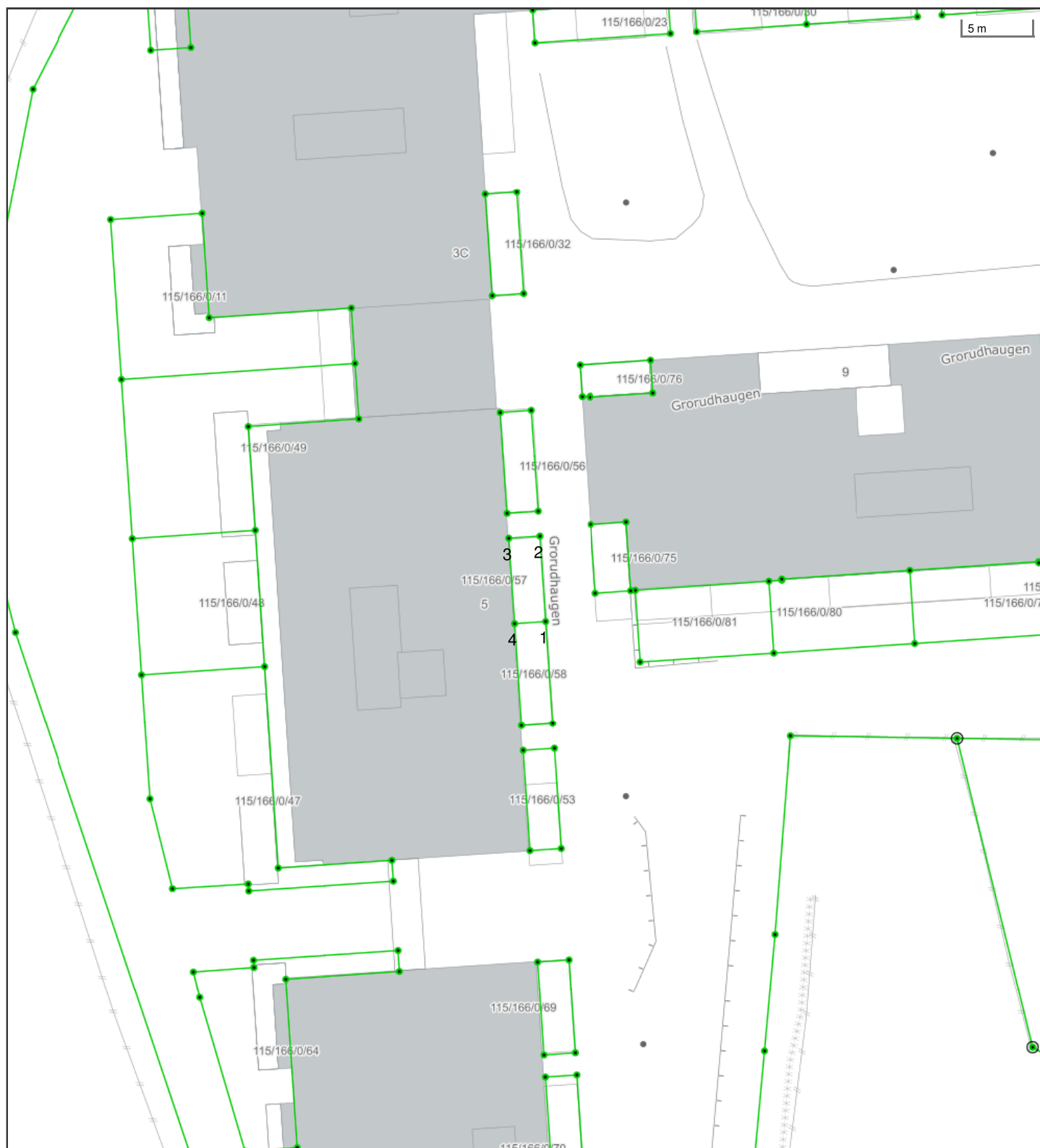
103	6646646,79	584223,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
104	6646641,86	584224,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95	
105	6646643,01	584236,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,63	
106	6646643,1	584237,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
107	6646643,18	584237,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	
108	6646644,02	584246,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,27	
109	6646644,86	584255,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,27	
110	6646644,77	584255,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
111	6646644,86	584256,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,92	
112	6646645,37	584262,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
113	6646640,2	584262,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,19	
114	6646639,7	584257,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
115	6646638,78	584247,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,20	
116	6646637,86	584236,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,19	
117	6646637	584227,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,63	
118	6646642,14	584226,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,16	
119	6646623,27	584219,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	
120	6646630,44	584219,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
121	6646630,64	584221,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	
122	6646623,47	584221,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
123	6646632,22	584218,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36	
124	6646632,42	584221,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
125	6646639,75	584220,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36	
126	6646645,87	584219,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
127	6646645,67	584217,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
128	6646639,55	584218,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,15	
129	6646647,65	584219,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
130	6646654,93	584219,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,31	
131	6646654,72	584216,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,23	
132	6646647,45	584217,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
133	6646621,61	584201,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,22	
134	6646636,06	584200,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,51	
135	6646645,82	584199,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80	
136	6646653,3	584198,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51	
137	6646654,03	584206,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
138	6646658	584206,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	

139	6646661,97	584206,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99
140	6646661,04	584195,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,28
141	6646668,52	584195,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51
142	6646667,92	584188,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60
143	6646656,47	584189,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,50
144	6646645,02	584190,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,50
145	6646635,26	584191,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80
146	6646626,35	584192,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,95
147	6646619,96	584194,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63
148	6646620,42	584199,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46
149	6646619,92	584199,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,50
150	6646620,86	584209,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,45
151	6646622,35	584209,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50
152	6646596,91	584224,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25
153	6646607,23	584223,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,36
154	6646607,03	584221,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26
155	6646596,7	584222,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,37
156	6646608,82	584223,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26
157	6646615,51	584222,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72
158	6646615,31	584220,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26
159	6646608,61	584221,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,73
160	6646597,02	584207,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52
161	6646596,74	584204,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08
162	6646596,66	584204,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08
163	6646596,61	584203,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51
164	6646601,56	584203,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97
165	6646613,66	584202,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,15
166	6646614,41	584210,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,22
167	6646615,91	584210,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,51
168	6646614,97	584200,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,45
169	6646614,45	584200,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,52
170	6646614,03	584195,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37
171	6646612,19	584196,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91
172	6646601,22	584199,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,52
173	6646589,15	584203,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,68
174	6646589,53	584208,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,59

175	6646617,67	584237,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,43	
176	6646631,91	584238,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,26	
177	6646632	584250,29	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,01	
178	6646632,13	584268,17	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	17,88	
179	6646631,39	584276,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,99	
180	6646627,54	584317,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,29	
181	6646635,15	584326,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,25	61,72
182	6646653,5	584355,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,69	
183	6646658,09	584351,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
184	6646672,5	584323,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,99	
185	6646696,32	584272,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,82	
186	6646721,66	584254,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,13	
187	6646718,43	584221,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,04	
188	6646712,9	584208,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,41	
189	6646693,23	584190,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,36	
190	6646677,17	584182,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,86	
191	6646652,18	584178,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,36	
192	6646638,1	584182,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,62	
193	6646600,01	584196,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,51	
194	6646573,68	584210,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,00	
195	6646574,32	584211,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
196	6646576,57	584234,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,25	
197	6646609,26	584236,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,77	



# Teig 2 av 2 (hovedteig)



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
· · · · · Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

<b>Areal</b>	13,70 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6646642,34	<b>Øst</b>	584218,7	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6646639,75	584220,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,23		
2	6646645,87	584219,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14		
3	6646645,67	584217,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24		
4	6646639,55	584218,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,15		

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>115</b>	Bnr:	<b>166</b>	Fnr:		Snr:	<b>57</b>
Adresse:	<b>Grorudhaugen 5, 1353 BÆRUMS VERK</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					
17/26822	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
22/20843	Glassoverbygg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input 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:**



Jan Terje Iversen Arkitekt MNAL  
Terje Iversen  
Setra vei 19

0786 OSLO

Deres ref.:                      Vår ref.:                      Dato:  
   17/26822 - 20/132465/AEI                      16.06.2020

Adresse - Tiltak:      Grorudhaugen 5 - boligblokk 2 - bygg B  
Gnr/Bnr:                115/166  
Tiltakshaver:        Attivo Bolig Grorudhaugen AS  
Ansvarlig søker:     Jan Terje Iversen Arkitekt MNAL

---

## 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.

Søker har dokumentert at vilkår 7 og 8 i rammetillatelse for førings sak 17/20154 er oppfylt, jfr. også ferdigattest i førings saken.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon 16 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ingrid Jørgensen Sollai  
konstituert bygningssjef

Åse Eiterstraum  
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)





## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

### For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

### For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

### Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.05.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	57
Adresse	Grorudhaugen 5, 1353 BÆRUMS VERK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
18330594	16299	15.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	4375
17337981	12920	15.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	2989

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

#### FORBEHOLD VED 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: 115/166/0/57  
Adresse: Grorudhaugen 5  
Dato: 07.05.2024  
Målestokk: 1:500



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.

# Lokal kulturminnerapport

<b>Eiendom</b>	3201 115/166/0/57		
<b>Utskriftsdato</b>	07.05.2024	<b>Antall datasett</b>	6

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



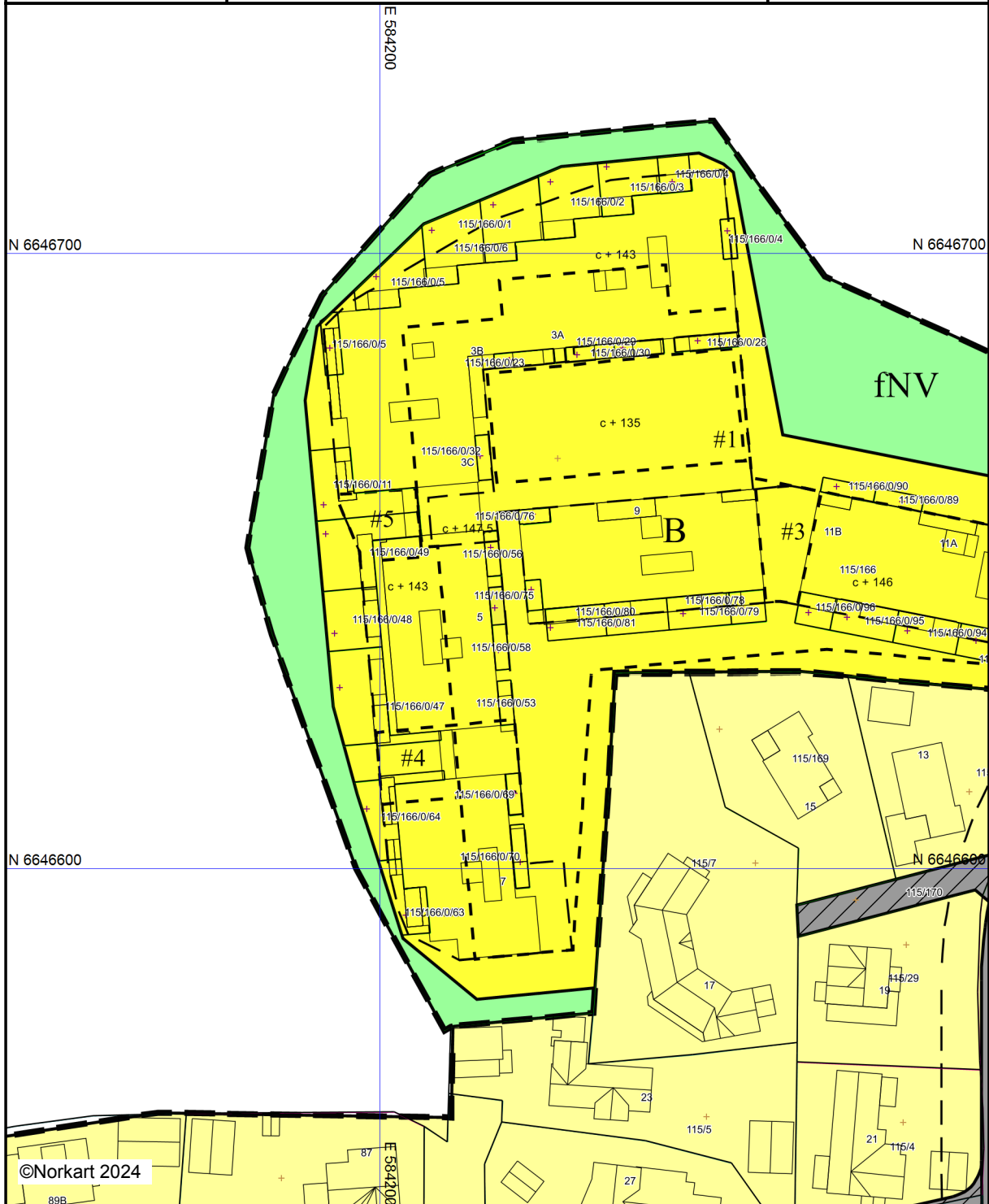
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 115/166/0/57  
Adresse: Grorudhaugen 5  
Dato: 07.05.2024  
Målestokk: 1:1000



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
-  Seksjon
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 500$  cm


*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*  
 Frittliggende småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*  
 Kjøreveg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*  
 Felles avkjørsel


*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*  
 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

 Vannforsyningsanlegg

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*  
 Vegetasjonsskjerm

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:*  
 Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*  
 Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift kotehøyde



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	57
Adresse	Grorudhaugen 5, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 ( <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> )
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 11 878 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 12 922 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn landskap <b>KPHensynsonenavn</b> H550
	<b>Delareal</b> 1 042 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



**Delareal** 1 456 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Hensyn landbruk  
**KPHensynsonenavn** H510

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2015014 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2015014">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2015014</a> )
<b>Navn</b>	GRORUDHAUGEN SENIORBOLIGER
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.01.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/14453/2015014.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/14453/2015014.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 10 262 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> B
	<b>Delareal</b> 5 362 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser
	<b>Delareal</b> 29 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Veg <b>Feltnavn</b> oV
	<b>Delareal</b> 544 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> utforming
	<b>Delareal</b> 2 630 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Vegetasjonsskjerm <b>Feltnavn</b> fNV
	<b>Delareal</b> 733 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

ArkivsakID: 15/139236  
JournalpostID: 2016211955  
Dokument: 3346058

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 25.1.2017 vedtatt disse bestemmelser.

## **BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GRORUDHAUGEN SENIORBOLIGER, PLANID 2015014**

### **§ 1 Hensikt**

- § 1.1 Planen legger til rette for boliger for eldre med noe helserelatert tjenesteyting.
- § 1.2 Planen skal sikre at ny bebyggelse, inkludert renovasjonsløsning skal tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge slik at ny bebyggelse på kollen blir minst mulig eksponert.

### **§ 2 Fellesbestemmelser**

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressustenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger mht. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk, overvann mm.
- § 2.2 Det skal ved søknad om rammetillatelse sendes inn en plan for anleggsfasen som viser plassering av riggområder med eventuelle boligbrakker, trafiksikkerhetstiltak og sikring av eksisterende terreng og vegetasjon som forutsettes bevart.
- § 2.3 Overvann skal infiltreres og fordrøyes innenfor planområdet.

## **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)**

### **§ 3 Bolig – blokkbebyggelse, felt B**

- § 3.1 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA =14 100 m<sup>2</sup>. Det skal avsettes minimum 300 m<sup>2</sup> BRA til innvendig felles oppholdsareal. Felles oppholdsareal skal ligge i 1. etasje med fasader mot vest og mot øst (gårdsrom). Det tillates helserelatert tjenesteyting, som frisør, fysioterapeut, lege, hjemmesykepleie, små kontor ol. på inntil 1400 m<sup>2</sup> BRA.
- § 3.2 Parkering, boder, verksteder, nettstasjon og tekniske rom under terreng, og bilparkering på terreng, overbygget sykkeloppstillingsplasser og renovasjonsløsning kommer i tillegg til maks grad av utnytting. Parkeringsplasser, renovasjonsløsninger, trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrensen. Nettstasjon og tekniske rom skal integreres i bebyggelsen under terreng.
- § 3.3 Bebyggelsen skal ha flate tak. Det tillates oppført sjakter for heis, trapp og tekniske føringer på inntil 5 % av øverste takflate med en høyde på inntil 1,5 m over regulert gesimshøyde. Takterrasser tillates ikke over øverste gesims.
- § 3.4 Fasadene skal ha en mørk farge, der tre, glass og stein/tegl skal være dominerende. Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller ved nedgravde avfallscontainere.
- § 3.5 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bygningenes plassering, kotehøyde ved innganger, lekeområder, bil-

og sykkeloppstillingsplasser, interne veier med snuplass(er), koter som viser eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, plassering av terrengforstøtninger og trapper, plassering av renovasjonsløsning og overvannshåndtering.

- § 3.6** Utearealene (MUA) skal være felles, minimum 800 m<sup>2</sup> og sammenhengende. Innenfor felles uteareal skal det etableres en lekeplass på min 75 m<sup>2</sup>. Over o.k. tak over parkeringskjeller skal det etableres et vekstlag som er tilstrekkelig for variert vegetasjon.
- § 3.7** Hver boenhet skal ha balkong på minimum 5 m<sup>2</sup> for 2-roms leiligheter og minimum 10 m<sup>2</sup> for 3-roms leiligheter og større.
- § 3.8** Det skal for boligene anlegges maksimalt 1,2 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, hvorav minimum 15 % for gjester som skal være felles for alle boligene. Parkeringsplasser som ikke tilhører den enkelte boenhet skal være felles for boligene innenfor feltet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilpasses og reserveres HC-plasser. Inntil 10 gjesteparkeringsplasser kan etableres på terreng. Parkeringsplassene for boligene skal være tilrettelagt for lading av elbil. Det skal for helse relatert tjenesteyting anlegges maksimalt 0,7 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting. Det skal avsettes minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig og minimum 1 sykkeloppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting. BRA beregnes ut i fra grad av utnytting i §3.1.

## **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)**

### **§ 4 Veg, offentlig – felt oV**

- § 4.1 Felt oV skal være offentlig kjørevei til alle eiendommene i Grorudhaugen.

## **GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)**

### **§ 5 Vegetasjonsskjerm – felt fNV**

- § 5.1 Innenfor feltet skal det etableres en skjerm av stedsegen vegetasjon. Høyde og tetthet på eksisterende og ny vegetasjon skal ikke gå på bekostning av bokvalitet. Allergifremkallende arter, som for eksempel bjørk, tillates ikke.

## **HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)**

### **§ 6 BESTEMMELSESONRÅDE (PBL § 12-7)**

- § 6.1 Felles uteoppholdsareal skal opparbeides innenfor bestemmelsesområde #1 i felt B.
- § 6.2 Det tillates parkeringsanlegg under terreng og nedkjøringsrampe innenfor bestemmelsesområde #2. Nedkjøringsrampen skal være integrert i bebyggelsen.
- § 6.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 og # 4 skal bebyggelsen være oppdelt og ha en gjennomgang på terreng. Svalgang tillates over terreng. Åpningen skal være minimum 4 meter bred innenfor #3, og 8 meter bred innenfor #4.
- § 6.4 Innenfor #5 skal bebyggelsen ha et sprang i fasaden for å sikre underdeling av bebyggelsen. Spranget skal være minimum 8 meter bredt og 5 meter dypt.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)**

### **§ 7 Før rammetillatelse gis**

- § 7.1 Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres at svartlistede arter innenfor planområdet ikke spres ved masseforflytning.

**§ 8 Før bebyggelse kan tas i bruk**

§ 8.1 Før bebyggelsen tas i bruk skal fortau langs Grorudhaugen fram til Skollerudveien være ferdig opparbeidet.

§ 8.2 Før bebyggelsen tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.

# 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.

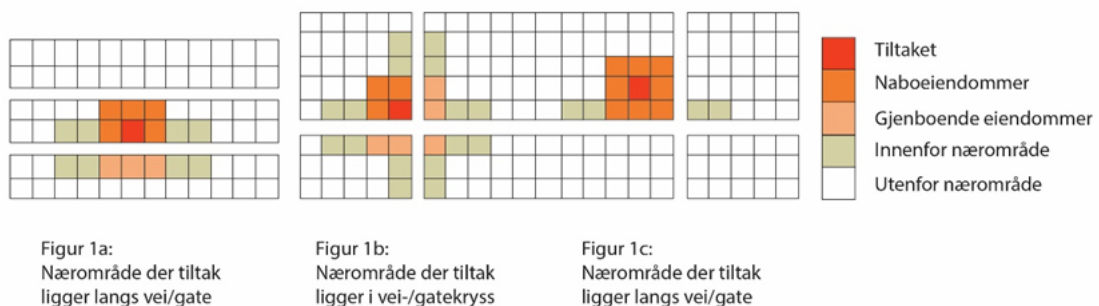
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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) omfordes 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 gjenoprettes. 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

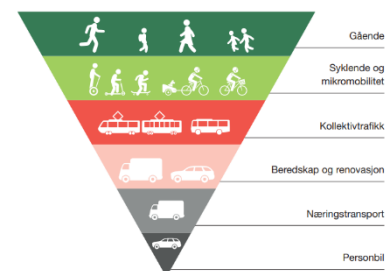
## 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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 familiesykler.
- 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, ekstradeler 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 byggteknisk 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 støvende 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 støvende 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 støy nivå 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 støyzone.*

*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 overensstemmelse 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 utnytting 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 utnytting 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. Utnytting 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 friluftsmål (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. Ferdsel (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 oppstykking 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 gjennomføringssone 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 sone 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.



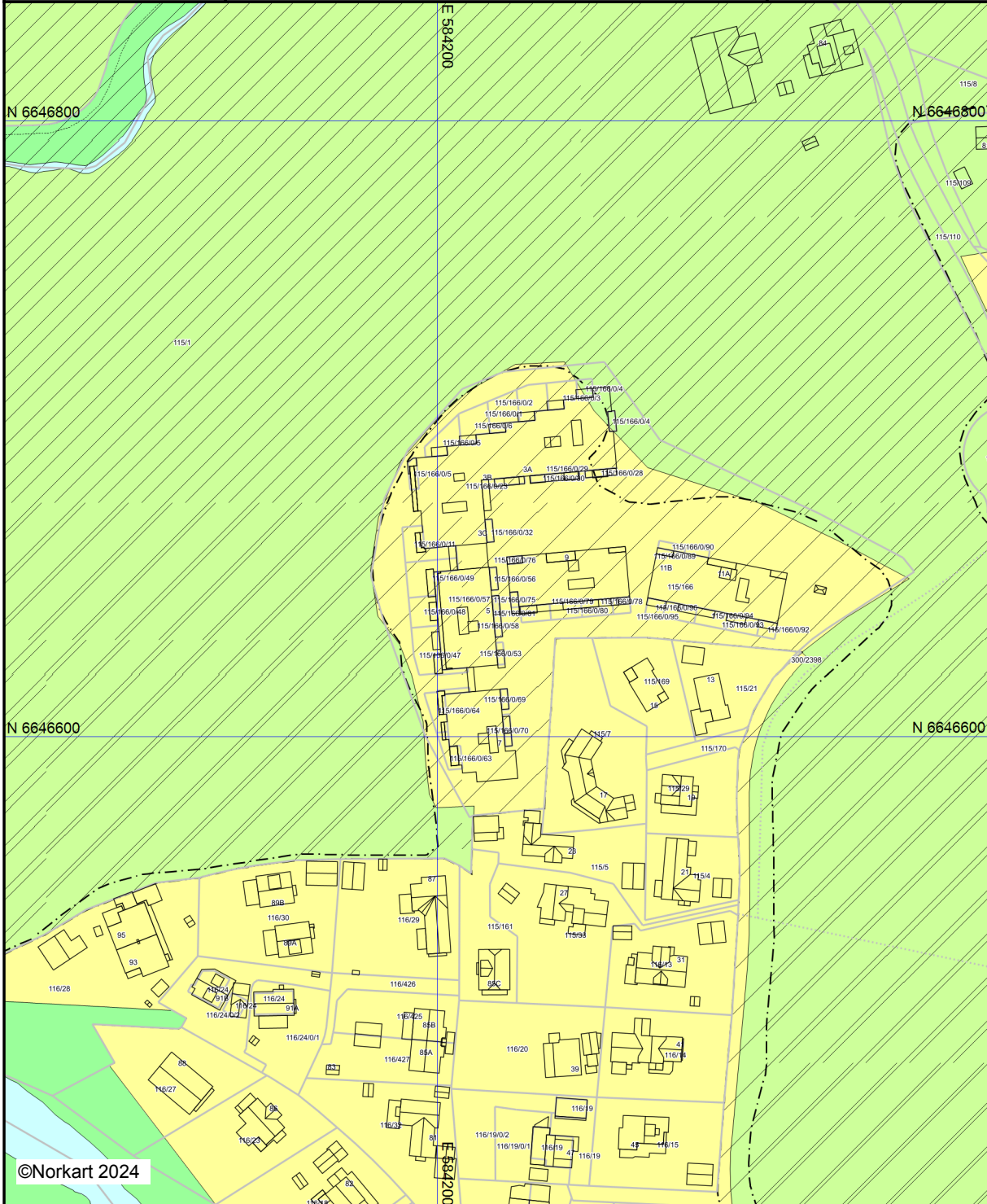
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 115/166/0/57  
Adresse: Grorudhaugen 5  
Utskriftsdato: 07.05.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

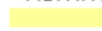


©Norkart 2024


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 utlevet til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

 Boligbebyggelse - nåværende

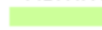
### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

 Veg - nåværende

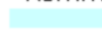
### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

 Naturområde - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*

 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende


### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk


 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*


 Angitthensynsgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

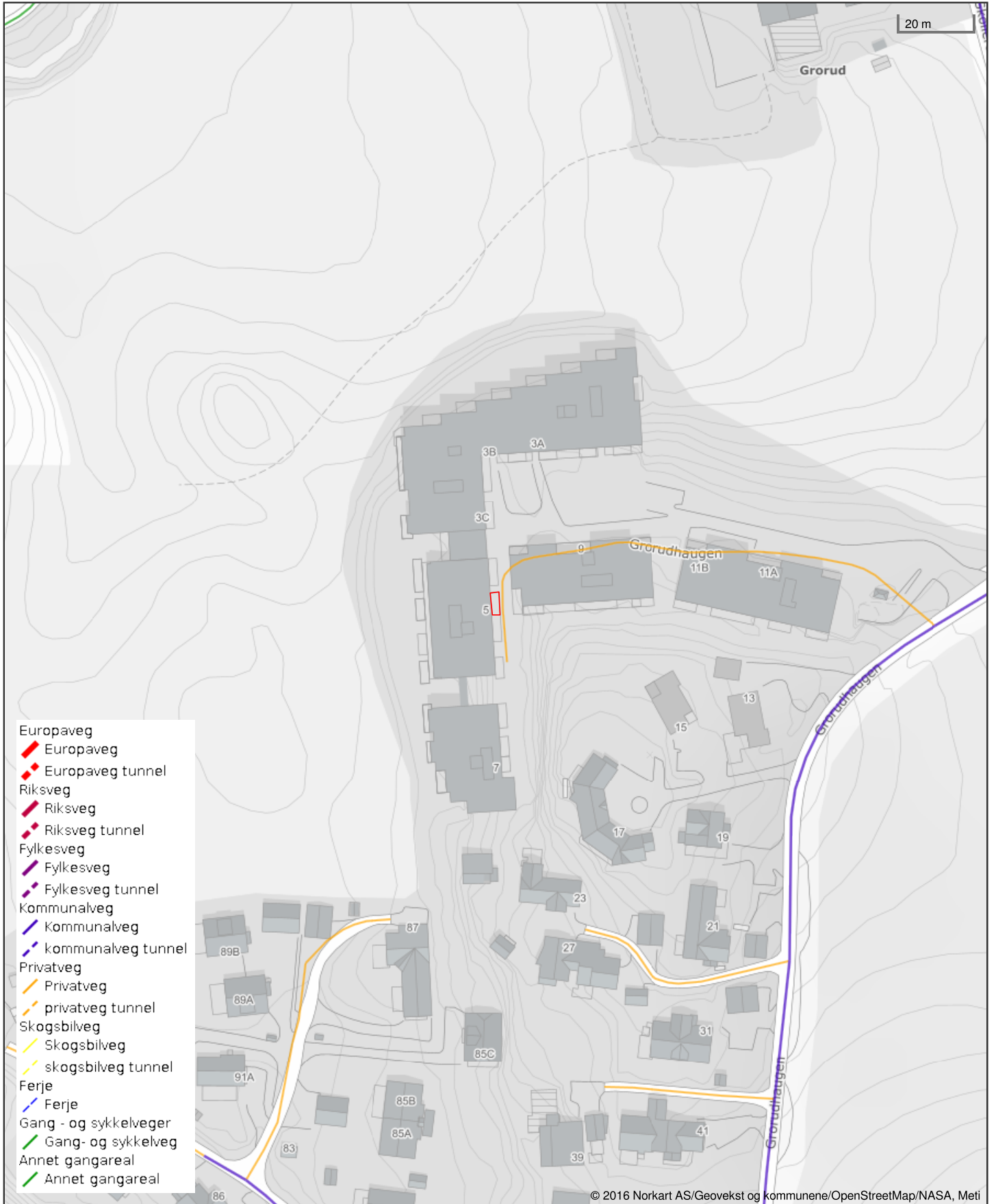
 Turveg/turdrag - nåværende

 Kollektivtrase - nåværende



## Tegnforklaring

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 115/166//57



- Europaveg
- ▬ Europaveg
- ▬ Europaveg tunnel
- Riksveg
- ▬ Riksveg
- ▬ Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- ▬ Fylkesveg
- ▬ Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- ▬ Kommunalveg
- ▬ kommunalveg tunnel
- Privatveg
- ▬ Privatveg
- ▬ privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- ▬ Skogsbilveg
- ▬ skogsbilveg tunnel
- Ferje
- ▬ Ferje
- Gang- og sykkelveger
- ▬ Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- ▬ Annet gangareal

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.



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.

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	13.7
Etablert dato	13.11.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	35/11893		

Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv

Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne

Klage er anmerket

Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

Har fester

Jordskifte er krevd

Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	115/166, 115/166/0/1, 115/166/0/2, 115/166/0/3, 115/166/0/4, 115/166/0/5, 115/166/0/6, 115/166/0/7, 115/166/0/8, 115/166/0/9, 115/166/0/10, 115/166/0/11, 115/166/0/12, 115/166/0/13, 115/166/0/14, 115/166/0/15, 115/166/0/16, 115/166/0/17, 115/166/0/18, 115/166/0/19, 115/166/0/20, 115/166/0/21, 115/166/0/22, 115/166/0/23, 115/166/0/24, 115/166/0/25, 115/166/0/26, 115/166/0/27, 115/166/0/28, 115/166/0/29, 115/166/0/30, 115/166/0/31, 115/166/0/32, 115/166/0/33, 115/166/0/34, 115/166/0/35, 115/166/0/36, 115/166/0/37, 115/166/0/38, 115/166/0/39, 115/166/0/40, 115/166/0/41, 115/166/0/42, 115/166/0/43, 115/166/0/44, 115/166/0/45, 115/166/0/46, 115/166/0/47, 115/166/0/48, 115/166/0/49, 115/166/0/50, 115/166/0/51, 115/166/0/52, 115/166/0/53, 115/166/0/54, 115/166/0/55, 115/166/0/56, 115/166/0/57, 115/166/0/58, 115/166/0/59, 115/166/0/60, 115/166/0/61, 115/166/0/62, 115/166/0/63, 115/166/0/64, 115/166/0/65, 115/166/0/66, 115/166/0/67, 115/166/0/68, 115/166/0/69, 115/166/0/70, 115/166/0/71, 115/166/0/72, 115/166/0/73, 115/166/0/74, 115/166/0/75, 115/166/0/76, 115/166/0/77, 115/166/0/78, 115/166/0/79, 115/166/0/80, 115/166/0/81, 115/166/0/82, 115/166/0/83, 115/166/0/84, 115/166/0/85, 115/166/0/86, 115/166/0/87, 115/166/0/88, 115/166/0/89, 115/166/0/90, 115/166/0/91, 115/166/0/92, 115/166/0/93, 115/166/0/94, 115/166/0/95, 115/166/0/96, 115/166/0/97, 115/166/0/98, 115/166/0/99, 115/166/0/100, 115/166/0/101, 115/166/0/102, 115/166/0/103, 115/166/0/104
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	115/166, 115/166/0/1, 115/166/0/2, 115/166/0/3, 115/166/0/4, 115/166/0/5, 115/166/0/6, 115/166/0/7, 115/166/0/8, 115/166/0/9, 115/166/0/10, 115/166/0/11, 115/166/0/12, 115/166/0/13, 115/166/0/14, 115/166/0/15, 115/166/0/16, 115/166/0/17, 115/166/0/18, 115/166/0/19, 115/166/0/20, 115/166/0/21, 115/166/0/22, 115/166/0/23, 115/166/0/24, 115/166/0/25, 115/166/0/26, 115/166/0/27, 115/166/0/28, 115/166/0/29, 115/166/0/30, 115/166/0/31, 115/166/0/32, 115/166/0/33, 115/166/0/34, 115/166/0/35, 115/166/0/36, 115/166/0/37, 115/166/0/38, 115/166/0/39, 115/166/0/40, 115/166/0/41, 115/166/0/42, 115/166/0/43, 115/166/0/44, 115/166/0/45, 115/166/0/46, 115/166/0/47, 115/166/0/48, 115/166/0/49, 115/166/0/50, 115/166/0/51, 115/166/0/52, 115/166/0/53, 115/166/0/54, 115/166/0/55, 115/166/0/56, 115/166/0/57, 115/166/0/58, 115/166/0/59, 115/166/0/60, 115/166/0/61, 115/166/0/62, 115/166/0/63, 115/166/0/64, 115/166/0/65, 115/166/0/66, 115/166/0/67, 115/166/0/68, 115/166/0/69, 115/166/0/70, 115/166/0/71, 115/166/0/72, 115/166/0/73, 115/166/0/74, 115/166/0/75, 115/166/0/76, 115/166/0/77, 115/166/0/78, 115/166/0/79, 115/166/0/80, 115/166/0/81, 115/166/0/82, 115/166/0/83, 115/166/0/84,

				115/166/0/85, 115/166/0/86, 115/166/0/87, 115/166/0/88, 115/166/0/89, 115/166/0/90, 115/166/0/91, 115/166/0/92, 115/166/0/93, 115/166/0/94, 115/166/0/95, 115/166/0/96, 115/166/0/97, 115/166/0/98, 115/166/0/99, 115/166/0/100, 115/166/0/101, 115/166/0/102, 115/166/0/103, 115/166/0/104
Seksjonering	08.11.2019	19/19070	Tinglyst	115/166 (-1834,7), 115/166/0/1 (102,3), 115/166/0/2 (98,7), 115/166/0/3 (73,2), 115/166/0/4 (45,8), 115/166/0/5 (110,7), 115/166/0/6 (100,9), 115/166/0/11 (116,9), 115/166/0/23 (23,1), 115/166/0/28 (25), 115/166/0/29 (19), 115/166/0/30 (18,7), 115/166/0/32 (16,5), 115/166/0/47 (146,9), 115/166/0/48 (86,9), 115/166/0/49 (133,9), 115/166/0/53 (16,2), 115/166/0/56 (16,3), 115/166/0/57 (13,7), 115/166/0/58 (16,4), 115/166/0/63 (56,3), 115/166/0/64 (82), 115/166/0/69 (15,2), 115/166/0/70 (23,4), 115/166/0/75 (12,7), 115/166/0/76 (12), 115/166/0/78 (29,4), 115/166/0/79 (53,6), 115/166/0/80 (53,5), 115/166/0/81 (49,7), 115/166/0/89 (19), 115/166/0/90 (21), 115/166/0/92 (30,6), 115/166/0/93 (54,3), 115/166/0/94 (55,2), 115/166/0/95 (55,1), 115/166/0/96 (30,5)
Seksjonering	08.11.2019		15.11.2019	115/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	14.01.2016	23/3703		115/1, 115/5, 115/7, 115/21, 115/166, 115/166/0/1, 115/166/0/2, 115/166/0/3, 115/166/0/4, 115/166/0/5, 115/166/0/6, 115/166/0/11, 115/166/0/23, 115/166/0/28, 115/166/0/29, 115/166/0/30, 115/166/0/32, 115/166/0/47, 115/166/0/48, 115/166/0/49, 115/166/0/53, 115/166/0/56, 115/166/0/57, 115/166/0/58, 115/166/0/63, 115/166/0/64, 115/166/0/69, 115/166/0/70, 115/166/0/75, 115/166/0/76, 115/166/0/78, 115/166/0/79, 115/166/0/80, 115/166/0/81, 115/166/0/89, 115/166/0/90, 115/166/0/92, 115/166/0/93, 115/166/0/94, 115/166/0/95, 115/166/0/96, 115/169, 300/2398
Annen forretningsstype	16.03.2023			

**Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646642.34	584218.7		Ja	13.7	

**Tinglyste eierforhold**

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUTSEN KÅRE F011241*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hallandsvegen 14 6863 LEIKANGER	Bosatt (B)
SYLOU-CREUTZ GYDA M F280554*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hallandsvegen 14 6863 LEIKANGER	Bosatt (B)

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grorudhaugen 5	H0101	115/166/0/57	35	2	1	1	Kjøkken

**Adresse****Vegadresse: Grorudhaugen 5****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1353 BÆRUMS VERK	Kirkesogn	01060701 Lommedalen
Grunnkrets	2116 Bærum verk 16	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	17 Lesterud og Bærum Verk		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300684548		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	16.06.2020

**1: Bygning 300684548: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 16.06.2020**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1811
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1811
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1974
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1974
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	578
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	16

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.05.2018	28.05.2018
Igangsettingstillatelse	27.06.2018	09.08.2018
Midlertidig brukstillatelse	03.02.2020	05.02.2020
Ferdigattest	16.06.2020	17.06.2020
Endre bygningsdata	01.12.2022	01.12.2022

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grorudhaugen 5	H0101	115/166/0/57	35	2	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	9	0	9	10	0	10
H02	4	460	0	460	500	0	500
H01	6	536	0	536	578	0	578
U01	3	416	0	416	452	0	452
U02	3	390	0	390	434	0	434

**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 115/166**

Bruksnavn		Beregnet areal	11086.6
Etablert dato	25.01.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

**Teiger**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
-----------	---	---	---	--------	------------	--------------

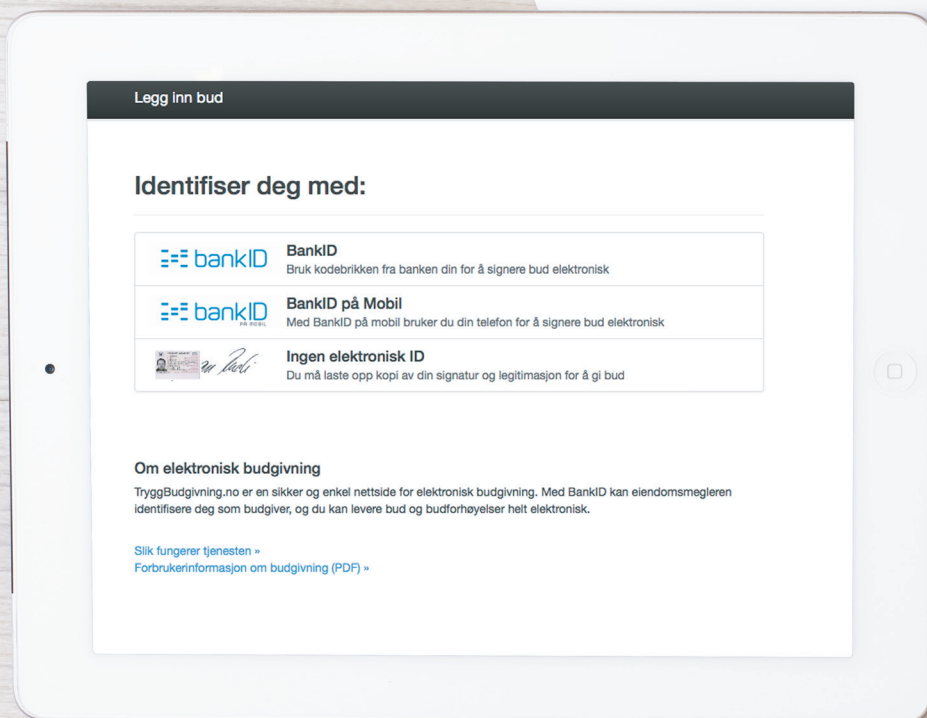
Eiendomsteig	6646666.67	584228.9	Ja	11086.6
--------------	------------	----------	----	---------

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 eiendomsmeglere.

#### 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/264/600005037/qlagkyrfof>  
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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 monteret 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 monteret.

**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



## Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@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 verdivurdering 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 verdivurdering 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. Verdivurdering 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)