

Æ

# Kalderaveien 17

1359 Eiksmarka · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	120
Kort om oss .....	327

### **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

Kalderaveien 17, 1359 Eiksmarka, Etasje: 5

## MATRIKSEL

Gnr. 30 Bnr. 21 Snr. 282 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 187 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 179 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 27 kvm

## AREAL

Primærom: 176 kvm, BRA-i: 179 kvm, BRA-e: 8 kvm, TBA: 27 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

3

## BYGGEÅR

2003

## TOMT

Eiet tomt 61634 kvm

Pent opparbeidet felles tomt med gressplen, busker og trær og asfalterte/gruslagt adkomstveier. Fossum terrasse er omkranset av store grøntområder, fotball-løkker, lekeplasser, interne gangveier og turstier. Fellesområdene er hovedsakelig bilfrie, så her er det trygt og hyggelig for store og små. Fellesarealene blir jevnlig vedlikeholdt og oppgradert av innleide vaktmester og gartnertjenester.

## PRISANTYDNING

15 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 05.08.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 37 147,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 15 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 387 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 500 000,-))

-----  
kr 388 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 15 888 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 15 897 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 544,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel, kommunale avgifter, bygningsforsikring, a konto gassforbruk (peis), peisservice, heiskostnad, TV, bredbånd, kommunale avgifter m.m

## EIER

Eva-Gro Frimann

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en stor og innholdsrik 4(5)-roms toppleilighet, med god planløsning og trappefri adkomst fra inngangsparti fra gatetun i 5.etasje. Heis direkte fra garasjekjeller til leilighetsplan. Leiligheten disponerer to garasjeplasser. Fremstår som meget velholdt og pen, men med behov for modernisering. Toppleiligheten har lys inn fra tre sider.

Leiligheten har en romslig entré/hall med garderobe. Leiligheten har 3 gode soverom, opprinnelig var det 4. Hovedsoverommet er tilknyttet eget badrom. Leiligheten har to badrom og eget separat vaskerom. Et stort og flott kombinert kjøkken med spisestue. Kjøkkenet er tilbaketrukket i forhold til spisestuen. Stor lys hjørnestue. Her er det rikelig med plass til sittegrupper, og egen "tv-stue". Fra stuen er det utgang til en herlig 27 m<sup>2</sup> sørvestvendt terrasse, med god plass til sittegrupper og grill. Nydelig utsikt over grønne fellesarealer og mot skogen.

Oppsummert:

- Attraktiv topp-hjørneleilighet i grønne omgivelser

- Adkomst via heis fra garasje

- Trappefri adkomst til hovedinngang fra gatetun i 5. etasje



- To bad
- Eget vaskerom
- Usjenert sydvestvendt terrasse
- Gasspeis
- 2 garasjeplasser i oppvarmet anlegg
- Elbillader
- Rolig og tilbaketrukket
- Flotte parkmessige fellesområder
- Grenser til marka
- Kort vei til Østerås og Røa

### PARKERING

Det medfølger 2 biloppstillingsplasser i felles oppvarmet garasjeanlegg med elbillader. Godt med gjesteparkeringsplasser under tak i Basaltveien vis-a-vis hovedinngangen.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten har en flott beliggenhet på populære Fossum Terrasse, i et attraktivt og hyggelig bomiljø på Fossum/Eiksmarka. Området er trafikkstille, og grenser til marka med flotte turmuligheter året rundt. Her bor du med både badevann og lysløype rett i nærheten, samtidig som det er kort avstand til sentrum.

Eiksmarka Senter tilbyr et bredt utvalg butikker, caféer og restauranter som blant annet Apotek 1, Fardal Bakeri og Konditori, Kiwi og Petite Frisørene. Eiksmarka Helsestasjon ligger også her. Østerås Senter er heller ikke langt unna - Her finner man butikker og helsetjenester, blant annet Vinmonopolet, legekontor, renseri og dagligvarebutikk, og mye mer. I nærheten har du også Røa sentrum hvor det er et meget bredt utvalg av servicetilbud og kollektivtilbud. Røa Torg har blitt et naturlig og hyggelig samlingssted med flere gode spisesteder, og et godt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert treningssenter og vinmonopol.

Det er kun et par minutter til barnehage, og det er også trygg gangvei til Eiksmarka barneskole. Den mest nærliggende videregående skolen er Eikeli videregående.

Det er også et godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. Busslinje 230 går fra Fossum Terrasse busstopp, noen minutters gange fra boligen. Bussen går også innom T-banen slik at man enkelt kan bytte til denne.

Fossum Terrasse grenser til marka, og her starter turopplevelsene rett utenfor inngangsdøren. Her finnes mange flotte tur- og sykkelstier, flere idylliske vann og mye urørt natur. Vinterstid er det milevis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype med utgangspunkt fra Fossum. Det er kort avstand til Fossum idrettsanlegg med bl.a. fotballbane (kunstgress), skiskytteranlegg og klubbhus. Ved Østervann og Bogstadvannet er det fine bademuligheter, og for de golfinteresserte er det ikke mindre enn 4 anlegg i nærområdet, dvs. Grini, Haga, Bogstad og Nordhaug golfklubb.

### BEBYGGELSE

Terrassert blokkbebyggelse.

### TOMT

Eiet tomt, 61634 kvm

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger. Ta av fra Griniveien inn Listuveien mot Skytterkollen. Andre avkjøring til høyre er skiltet med Fossum Terrasse.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Busslinje 230 går fra Fossum Terrasse busstopp, noen minutters gange fra boligen. Denne bussen går via Eiksmarka til Bekkestua og Sandvika. T-bane fra Eiksmarka. Buss fra Eiksmarka til Oslo, via Lysaker.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leiligheten består av entré/hall, gang, stue, kjøkken/spisestue, to bad, vaskerom, tre soverom og bod. Utgang fra stue og kjøkken til terrasse med utvendig bod. Det er i tillegg en bod i kjeller.

### BYGGEMÅTE

Selveierleilighet tilhørende Fossum Terrasse Boligsameie, beliggende i Bærum kommune. Sameiet består av 403 enheter og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, lekeapparater og diverse beplantning. Bygnigen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av tre. Yttervegger forblendet med teglstein og panel. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Dører og vinduer fra byggeår. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB med kikkeshull. Terrassedører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Oppvarmet med elektrisitet og gasspeis. Mekanisk ventilasjon. Leilighet beliggende i byggets 5.etasje, i samme etasje fra som hovedinngang mot gatetun. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### BODER

En bod på terrassen (3 kvm), bod i kjeller (5 kvm) og en bod i leiligheten (3 kvm).

## Standard

### STANDARD

Entré | Velkommen inn!

Leiligheten ligger i toppetasjen med trappefri adkomst fra hyggelig gatetun. En lys og stor entré/hall med garderobeskap.

#### Stue | Sosialt og lyst oppholdsrom

Boligen byr på en meget lys og hyggelig hjørnestue, med lys inn fra vinduer på to sider. Det store rommet er et sosialt, og et innbydende oppholdsrom. Her kan du innrede med både sofagruppe, sittegrupper, "tv-stue" og annet tilhørende møblement. Sentralt i rommet er det også en hyggelig gasspeis. Stuen har parkett på gulv og malte overflater. Oppholdsrommet har stor terrassedør mot sørvest. Her har du utsikt mot grøntområdet, og således ingen innsyn.

#### Terrasse | Sørvestvendt og usjenert

Fra stuen er det utgang via en stor skyvedør til den herlige terrassen som er på ca. 27 m<sup>2</sup>. Uteplassen har gode solforhold. Ettersom boligen ligger i første rekke oppleves både leiligheten og uteplassen som skjermet.

Det er montert markise, som kan skygge for solen på de varmeste sommerdagene. Terrassen har i tillegg utebelysning og stikkontakt. Deler av terrassen er overbygget. Dette er et fantastisk sted å tilbringe fine sommerkvelder. Her kan du innrede med både lounge og spisebord, eller solsenger.

#### Kjøkken | Spisestue

Et stort kjøkken med spisestue. Det er utgang til terrassen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater i tre. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Velutstyrt kjøkken med frittstående kjøleskap med fryser og vann-/isdispenser. Integreert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Varmtvannsbereder på 136 liter fra byggeår i kjøkkenskap.

#### Soverom | Tre gode rom (opprinnelig 4)

I leiligheten er det i dag 3 fine soverom, hvorav alle har plassbygde skyvedørgarderobe. Alle soverommene ligger i egen fløy. Hovedsoverommet er romslig med gode plass til dobbeltseng og tilknyttet eget bad. De to andre rommene har også fin størrelse, og passer utmerket som både barnerom, gjesterom eller kontor. Opprinnelig var det 4 soverom. Det siste soverommet er den delen av stuen som benyttes som tv-stue.

#### To bad | vaskerom

##### Bad (1)

Badet har adkomst fra entré/hallen. Det er flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende dobbelservant. Det er speil, belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap og vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Avtrekksventil i vegg.

##### Bad (2)

Dette badet er tilknyttet hovedsoverommet. Det er flislagt gulv med varme, og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant, speil, belysning og stikkontakt. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med hånddusj. Avtrekksventil i vegg.

#### Vaskerom

Tilgang til vaskerommet fra entré/hallen. Det er flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling. Vegghengt utslagsvask og benkeskap med benkeplate. Avtrekksventil i vegg. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (medfølger ikke).

#### Overflater:

- Gulvflater med parkett, bad med flislagte gulv.
- Malte vegger.
- Himlinger i malte flater.

#### Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 75%  
TG2: 23%  
TG3: 0%  
TGIU: 2%

#### Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2, TG2:

##### Våtrom - Bad 2 (se side 8):

- Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det.
- Sanitærutstyr / innredning
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk
- Innfelte/gjennomgående installasjoner

##### Våtrom - Bad 1 (se side 9):

- Sanitærutstyr / innredning
- Overflater gulv
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk

##### Kjøkken (se side 10):

- Varmtvannsbereder
- Vannrør

##### Øvrige rom (se side 11):

- Overflater gulv
- Innerdører

##### Etasjeskiller - 5. Etasje (se side 11):

- Skjevhetmåling

##### Elektrisk anlegg (se side 12):

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

##### Balkonger, terrasser, veranda etc. (se side 13):

- Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

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

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

Det foreligger ferdigattest datert 22.02.2010.

## Energi

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Oppvarmet med elektrisitet, varmekabler og gasspeis

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

### **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.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 5 544,- pr.mnd.

Herav:

A konto gass 200,-

Peisservice 60,-

Heiskost 170,-

Felleskostnader 4 505,-

Vannalarm 171,-

TV-bredbånd 399,-

Andel ladeanlegg elbil 39,-

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Utover felleskostnader må det påregnes utgifter til energiforbruk og innboforsikring.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Sameiet har ingen langsiktig gjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Se vedlegg merket "opplysninger fra forretningsfører".

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr 1 223 938. Det er styrets vurdering at sameiets økonomi er solid med en egenkapital på kr 10 589 213.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring Nuf Polisenummer: SP1889031

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 758 592,- Som sekundærbolig Kr. 9 991 324,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Fossum Terrasse Boligsameie, Orgnr: 984953267  
Sameiet består av 403 seksjoner fordelt på 21 blokker og 11 firemannsboliger. Sameiets eiendommer har gårds- og bruksnummer: G.nr. 30 Br.nr. 20/21/42.

Opplysninger fra årsberetningen

Sameiets økonomi

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr 1 223 938. Det er styrets vurdering at sameiets økonomi er solid med en egenkapital på kr 10 589 213.

Vaktmester, gartnertjenester og vintervedlikehold

Sameiets avtale om vaktmestertjenester, gartnerarbeid og vintervedlikehold har vært med firmaet "Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS," organisasjonsnr. 930864544. I tillegg til å ha levert vaktmestertjenester, er det Grønt og Hvitt som har sørget for det daglige vedlikeholdet og renholdet av utearealene våre, inkludert lekeplassene og ballsletta, samt brøytet og strødd på vinterstid.

Fremtidige større vedlikeholdsprosjekter som planlegges innen 2-15 år

Sameiets betydelige eiendomsmasse og infrastruktur krever kontinuerlig oppfølging og vedlikehold for å opprettholde sameiets høye standard. Etter 20 år ser vi at behovet for vedlikehold og utbedringer øker. Styret ønsker derfor å fokusere på dette viktige området i årene fremover. Viktig bidrag i dette arbeidet har vært driftsleders innsats for å samle og systematisere nødvendig dokumentasjon som grunnlag for kartlegging av status og behov. Forhold som styret ønsker å fokusere på i kommende år, inkluderer å utrede behov for - og eventuelt iverksette:

Energiokonomiske tiltak (ta stilling til solenergianlegg på tak, varmpumper og etterisolering)

Omtrekking av tak

Oppgradering heiser

Skifte vinduer og terrassedører

Maling av fasader

Et utvalg av tidligere gjennomførte vedlikeholdsoppgaver::

I 2021 ble det installert nytt lås- og porttelefonsystem i alle blokkene.

Det ble i oktober 2020 gjennomført en omfattende fettspyling og rensing av alle avløpsrør i

alle leilighetene.

Sameiet gjennomførte i 2016 et omfattende prosjekt med utskifting av belysning i alle fellesarealer til sensorstyrt LED. Det sto klart tidlig i 2017, med en totalpris ca 4 millioner.

Sameiet gjennomførte deretter et omfattende arbeid med nedgraving av 35 utvendige containere for kildesortering av husholdningsavfall. Det sto klart i januar 2018, også med en totalpris på ca 4 millioner

Blant andre saker som styret har arbeidet med de siste årene kan følgende nevnes:

- Betongkonstruksjoner i garasjeplan i Basaltveien og beskyttende tiltak

- Brannetting i tavlerom

- Nødvarsling fra heisene

- Langsiktig vedlikeholdsplan
- Rensing av ventilasjonskanaler
- Vedlikehold av lekeplassene
- Viken Fiber
- Utvendig belysning
- Utvendig maling
- Sameiets gamle søppelrom er tidligere bygget om til 14 boder for bruk og utlån til sameierne.
- 3 Sykkelboder i Basaltveien 35, 45, 49
- 2 treningsrom med apparater i Basaltveien 43, 51
- 1 Sykkelbod Kalderaveien 15
- 1 Bibliotek i Basaltveien 39
- 1 Skismørebod i Basaltveien 53
- 1 Hobbyrom i Kalderaveien 13
- 1 Møterom for inntil 6 personer i Basaltveien 31
- 3 Boder for korttids utlån i Basaltveien 33, 41, 47
- 1 Bod for korttids utlån i Kalderaveien 9

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

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

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade, ulempe eller sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang for hund og katt på eiendommen

#### **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 SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett 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 besluttet

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

Opplysninger fra grunnboken. Tinglyst bestemmelse som gjelder tilgang til lekeplassen, ballsletten og bruk av veissystemet i området.

3024/30/21/263:

25.08.2006 - Dokumentnr: 400260 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:26

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:27

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:28

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:29

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:30

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:31

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:32

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:33

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:34

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:35

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:36

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:30 Bnr:37

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder lekeplass, ballslette og gangveissystemet

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, og via privat veinett med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

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>  
Delareal 61 627 m  
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende  
Delareal 2 m  
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og  
reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens  
ressursgrunnlag, Nåværende  
Delareal  
KPAngittHensyn  
1 273 m  
Bevaring kulturmiljø  
KPHensynsonenavnH570  
Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1997010  
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=1997010)  
Navn FOSSUM TERRASSE  
Plantype  
Eldre reguleringsplan  
Status  
Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse  
18.12.1998  
Bestemmelser-  
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9115/1997010.pdf>  
Delareal 9 836 m  
Formål Annet fellesareal  
Felt navn FA2  
Utdyp. Lekeplass  
Delareal 9 865 m  
Formål Annet fellesareal  
Felt navn FA3  
Utdyp.  
Parkmessig behandles  
Delareal 16 m  
Formål Friluftsområde  
Felt navn FL  
Delareal 21 836 m  
Formål Blokkbebyggelse  
Felt navn B1  
Delareal 20 077 m  
Formål Blokkbebyggelse  
Felt navn B2  
Delareal 2 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse  
Felt navn B3  
Bebyggelsesplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2000008  
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=2000008)  
Navn  
FOSSUM TERRASSE, FELT B3  
Plantype  
Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan  
Status  
Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse  
07.06.2001  
Bestemmelser-  
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9171/2000008.pdf>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 15 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 387 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 500 000,-  
))

-----  
kr 388 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 15 888 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 15 897 950,- (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: 15 500 000,-) (Kr.85 250)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Foto (Kr.7 750)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.9 800)

Markedspakke jf. tilbud (Kr.22 700)

Oppgjør (Kr.7 500)

2 visninger er inkludert. Kun for overtagelse. (Kr.2 750)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Totalt kr. (Kr.159 035)

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

36-24-0397

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### LOVANVENDELSE

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

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

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

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

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

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

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg 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/personvernerklæring>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig Kjetil Borgersrud

#### **SAKSBEHANDLERE**

Kjetil Borgersrud

EIE Sandvika

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Mob: 91 79 65 30 / E-post: kbo@eie.no

# DITT NYE HJEM?

























































































































































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



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





































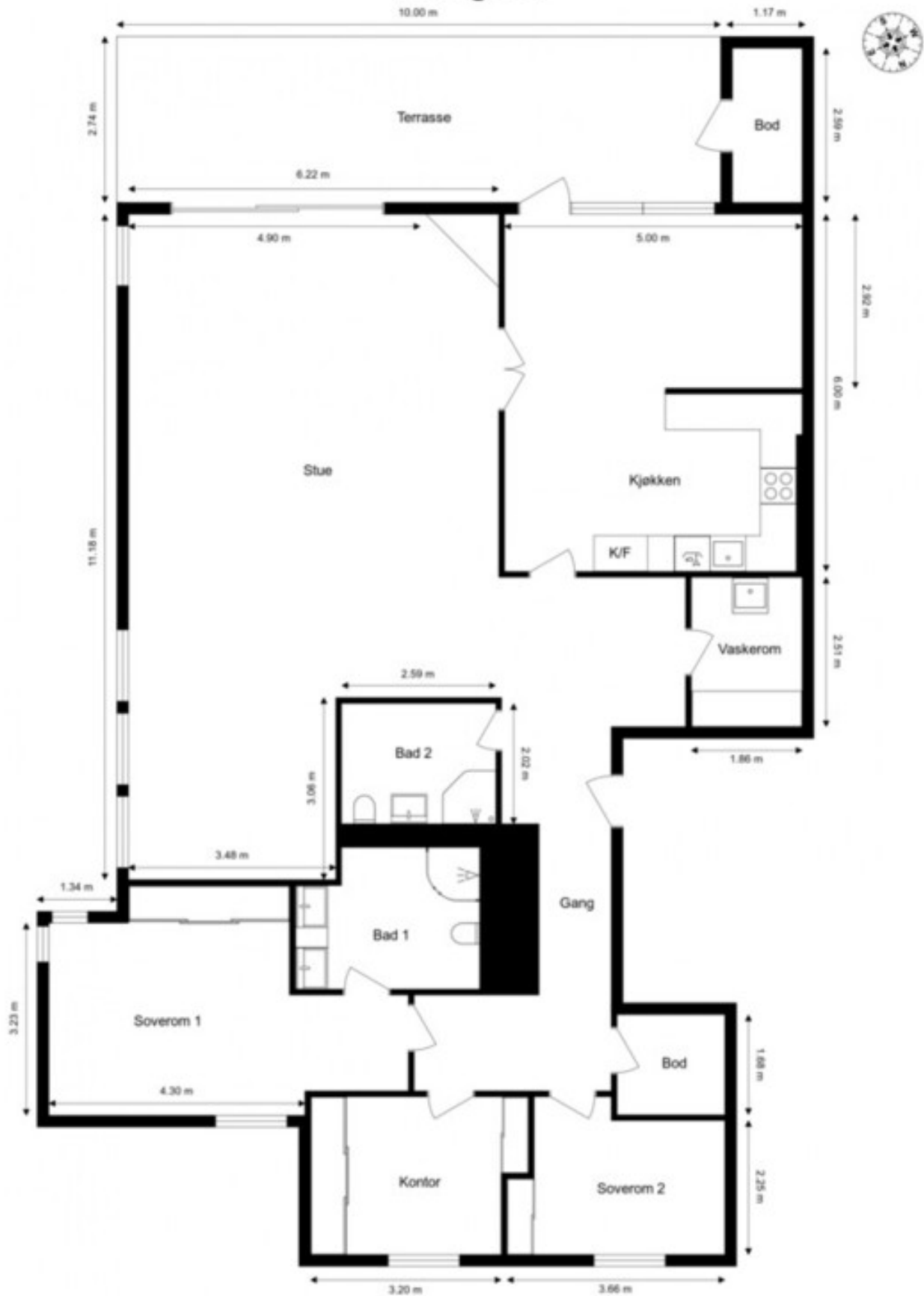








# Kalderaveien 17, 1359 EIKSMARKA Leilighet



Ordernr. 15059733

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

# INFORMASJON & DOKUMENTER







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0397 (Kjetil Borgersrud)  
Vår referanse: 3540963/24542548  
Bestilling: C3 2024-07-31 (2) 17

Dato  
31.07.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
400260	200	25.8.2006	BEST. OM ADKOMSTRETT

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	30	20	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

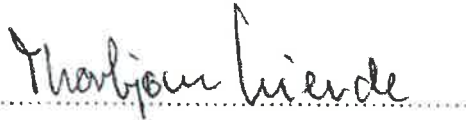
**ERKLÆRING**

Undertegnede, Boligsameiet Fossum Terrasse, org nr 984 953 267, hjemmelshavere til gnr 30 bnr 21, snr 1-404, og gnr 30 bnr 20, gir med dette hjemmelshavere til gnr 30 bnr 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 og 37 rett til adkomst til og bruk av lekeplasser og ballslette, samt til å benytte gangveisystemet på våre eiendommer gnr 30 bnr 21 og gnr 30 bnr 20 for gjennomgang.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på gnr 30 bnr 21, snr 1-404, og på gnr 30 bnr 20.

Fossum Terrasse den 18.12. 2005

For Boligsameiet Fossum Terrasse



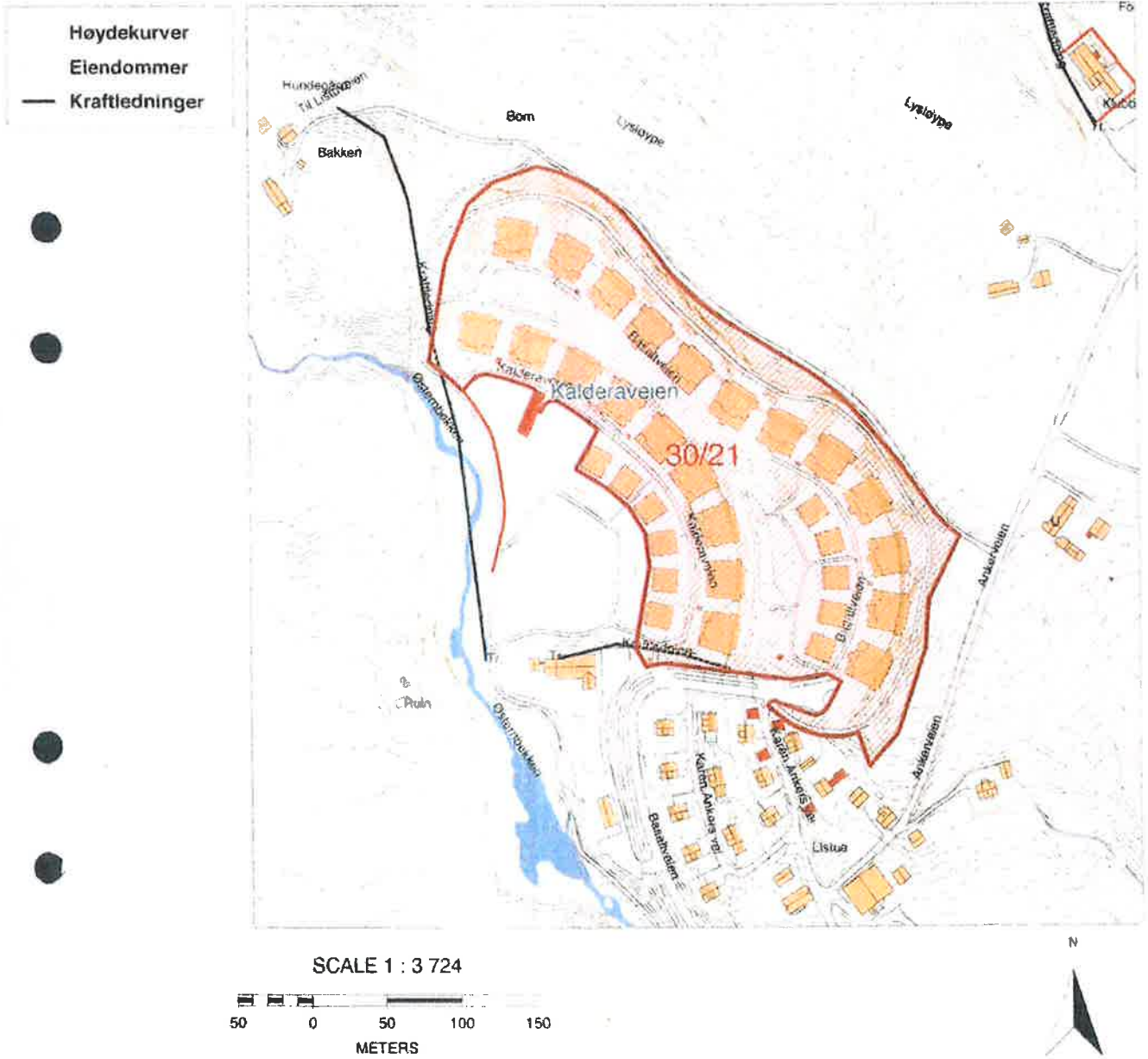
THORBjørn GJERDET



KJETIL BØE MOEN



Doknr 400260 Tinglyst 25 08 2006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0397 (Kjetil Borgerstud)  
Vår referanse: 3529878/24443582  
Bestilling: C3 2024-07-08 (2) 50

Dato  
08.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
27181	100	5.10.2001	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	30	21	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Uthentet 2024-07-08 10:04

Returneres etter tinglysing til

<b>BÆRUM KOMMUNE</b>	
Planseksjonen	
MOTTATT	<b>-4 SEPT. 2001</b>
J.NR.	<b>01-2108</b>
PH AG	<b>1</b>

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**
**TINGLYST**  
 (stryk det som ikke passer)

**05 SEPT 2001**
**DAGBOKNR.: 27181**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	Bærum	30	21		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (119 eller 2)	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>	
181053	Carl Otto Løvenskiold		
	Harald Løvenskiolds dødsbo		



Doknr: 27181 Tinglyst: 05.10.2001 Emb 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S. nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggsareal	S. nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggsareal	S. nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggsareal	S. nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggsareal	
1				13				25				37				49
2				14				26				38				50
3				15				27				39				51
4				16				28				40				52
5				17				29				41				53
7				18				30				42				54
8				19				31				43				55
9				20				32				44				56
10				21				33				45				57
11				22				34				46				58
12				23				35				47				59
				24				36				48				60
Sum tellere:								48700	= nevner:	48700						

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**  
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuell på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).


Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Oslo 24/8 2001	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <b>For H. Løvenskiolds d.b. og          Carl O. Løvenskiold o. spes.          fullmakt.</b>  <b>Hans P. Amessen          adv.</b> Hans P. Amessen ADVOKAT	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samsiebruken reduseres)
---------------------------------	--	---



**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>**

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
 eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>3)</sup>  
  
 Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr | Bnr | Fnr | Snr

kommune

Dato

Stempel og underskrift

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Denne erklæring er en del  
av seksjoneringsbegjæring  
av 24/8-2001, tinglyst  
5/10-2001 m/dokn. 27181  
Hugo Torgersen  
e.f.

## Erklæring

I forbindelse med seksjoneringsbegjæring vedr. gnr. 30 bnr. 21 bekreftes at de boder som er angitt på tegningene i enkelte leiligheters bakkant skal utgjøre en del av de respektive seksjoner.  
Videre bekreftes at de utvendige terrasser på samtlige seksjoner er del av seksjonen.

Oslo 15.oktober 2001

Harald Løvenskiold'd d.b. og Carl Otto Løvenskiold e.spes. fullmakt

**Hans P. Arnessen**  
Advokat M.N.A.



## FORDELINGSLISTE EIERSEKSJONER Gnr. 30 bnr. 21

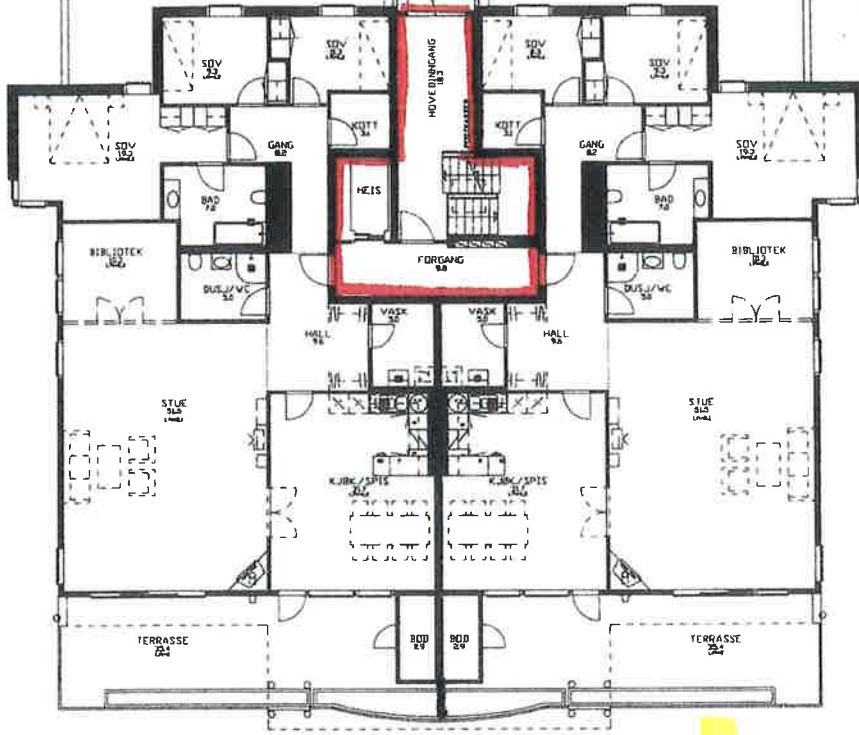
Sek.nr	Brøk	Sek.nr	Brøk	Sek.nr	Brøk	Sek.nr	Brøk	Sek.nr	Brøk	Tilleggs-areal <sup>(b)</sup>	Sek.nr	Brøk	Sek.nr	Brøk	Tilleggs-areal <sup>(b)</sup>
1	137	59	126	117	92	175	157	233	178		291	129	349	83	
2	110	60	56	118	129	176	140	234	178		292	142	350	137	
3	137	61	126	119	124	177	110	235	93	G	293	83	351	178	
4	132	62	147	120	83	178	140	236	93	G	294	142	352	178	
5	101	63	147	121	124	179	135	237	93		295	172	353	140	
6	132	64	140	122	118	180	101	238	93		296	172	354	110	
7	127	65	110	123	74	181	135	239	93	G	297	140	355	140	
8	92	66	140	124	118	182	129	240	93	G	298	110	356	135	
9	127	67	135	125	126	183	92	241	93		299	140	357	101	
10	121	68	101	126	65	184	129	242	93		300	135	358	135	
11	83	69	135	127	126	185	137	243	93	G	301	101	359	129	
12	121	70	129	128	126	186	83	244	93	G	302	135	360	92	
13	131	71	92	129	56	187	137	245	93		303	129	361	129	
14	74	72	129	130	126	188	137	246	93		304	92	362	137	
15	131	73	124	131	147	189	74	247	93	G	305	129	363	83	
16	131	74	83	132	147	190	137	248	93	G	306	142	364	137	
17	65	75	124	133	140	191	167	249	93		307	83	365	178	
18	131	76	118	134	110	192	167	250	93		308	142	366	178	
19	157	77	74	135	140	193	140	251	93	G	309	172	367	140	
20	157	78	118	136	135	194	110	252	93	G	310	172	368	110	
21	137	79	126	137	101	195	140	253	93		311	140	369	140	
22	110	80	65	138	135	196	135	254	93		312	110	370	135	
23	137	81	126	139	129	197	101	255	140		313	140	371	101	
24	132	82	126	140	92	198	135	256	110		314	135	372	135	
25	101	83	56	141	129	199	129	257	140		315	101	373	129	
26	132	84	126	142	124	200	92	258	135		316	135	374	92	
27	127	85	147	143	83	201	129	259	101		317	129	375	129	
28	92	86	147	144	124	202	137	260	135		318	92	376	137	
29	127	87	140	145	118	203	83	261	129		319	129	377	83	
30	121	88	110	146	74	204	137	262	92		320	142	378	137	
31	83	89	140	147	118	205	178	263	129		321	83	379	178	
32	121	90	135	148	126	206	178	264	142		322	142	380	178	
33	131	91	101	149	65	207	140	265	83		323	172	381	93	G
34	74	92	135	150	126	208	110	266	142		324	172	382	93	G
35	131	93	129	151	126	209	140	267	172		325	140	383	93	
36	131	94	92	152	56	210	135	268	172		326	110	384	93	
37	65	95	129	153	126	211	101	269	140		327	140	385	93	G
38	131	96	124	154	147	212	135	270	110		328	135	386	93	G
39	157	97	83	155	147	213	129	271	140		329	101	387	93	
40	157	98	124	156	137	214	92	272	135		330	135	388	93	
41	140	99	118	157	110	215	129	273	101		331	129	389	93	G
42	110	100	74	158	137	216	137	274	135		332	92	390	93	G
43	140	101	118	159	132	217	83	275	129		333	129	391	93	
44	135	102	126	160	101	218	137	276	92		334	142	392	93	
45	101	103	65	161	132	219	178	277	129		335	83	393	93	G
46	135	104	126	162	127	220	178	278	142		336	142	394	93	G
47	129	105	126	163	92	221	140	279	83		337	172	395	93	
48	92	106	56	164	127	222	110	280	142		338	172	396	93	
49	129	107	126	165	121	223	140	281	172		339	140	397	93	G
50	124	108	147	166	83	224	135	282	172		340	110	398	93	G
51	83	109	147	167	121	225	101	283	140		341	140	399	93	
52	124	110	140	168	131	226	135	284	110		342	135	400	93	
53	118	111	110	169	74	227	142	285	140		343	101	401	93	G
54	74	112	140	170	131	228	92	286	135		344	135	402	93	G
55	118	113	135	171	131	229	142	287	101		345	129	403	93	
56	126	114	101	172	65	230	142	288	135		346	92	404	93	
57	65	115	135	173	131	231	83	289	129		347	129			
58	126	116	129	174	157	232	142	290	92		348	137	SUM	48700	

SAMPLIGE SEKSJONER ER FORMÅL BOLIG

SUM TELLER: 48700 = NEVNER 48700

BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	11 SEPT. 2001
J NR	01-2108
RIL AG	9

103



G5H  
BTA 186.5  
BRA 172.1  
BDA 168.7  
antall rom/senger 5/4

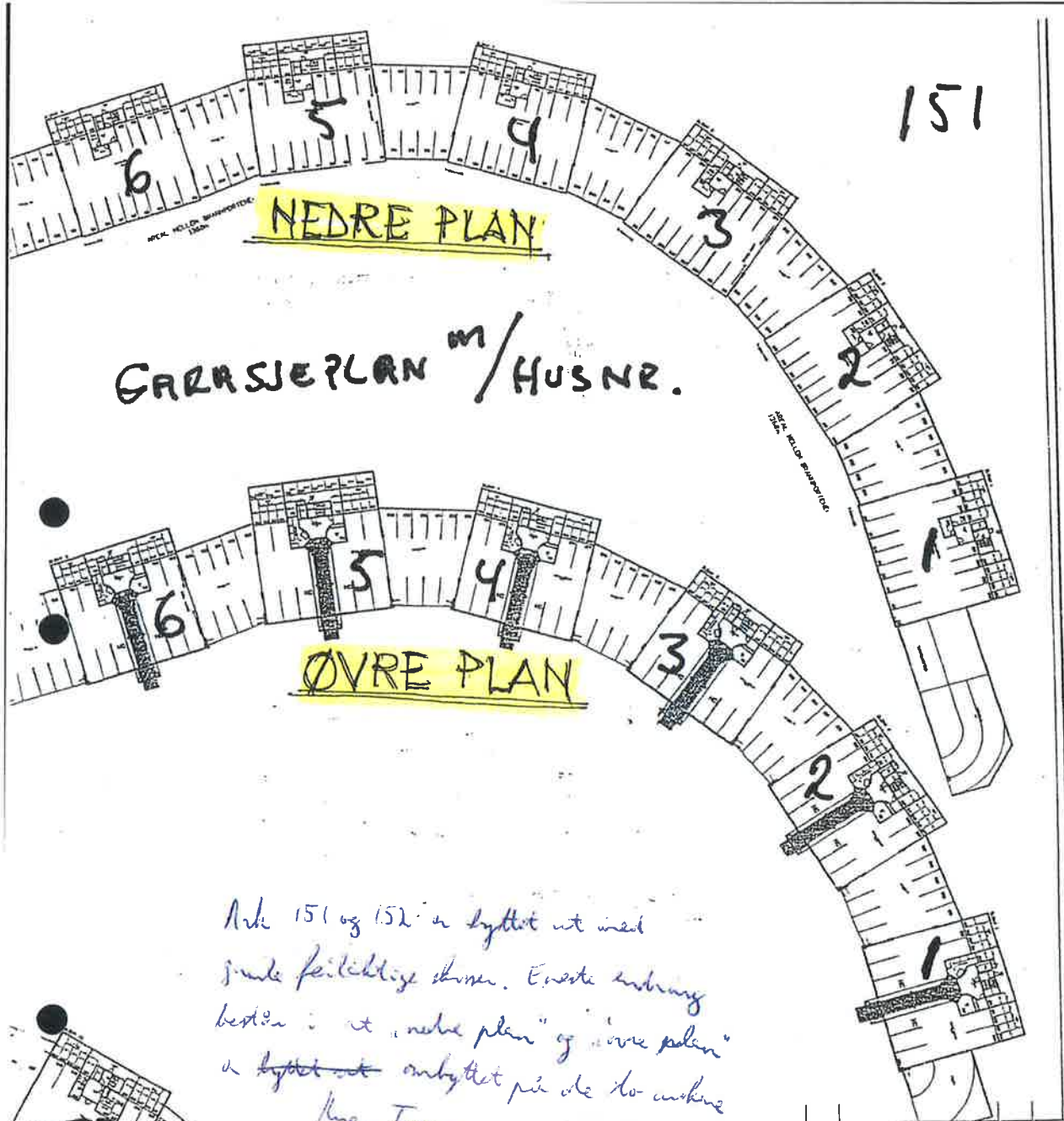
G5H-  
BDA 168.7  
BRA 172.1  
BTA 186.5  
antall rom/senger 5/4

Seksjons nr:  
281

Seksjons nr:  
282

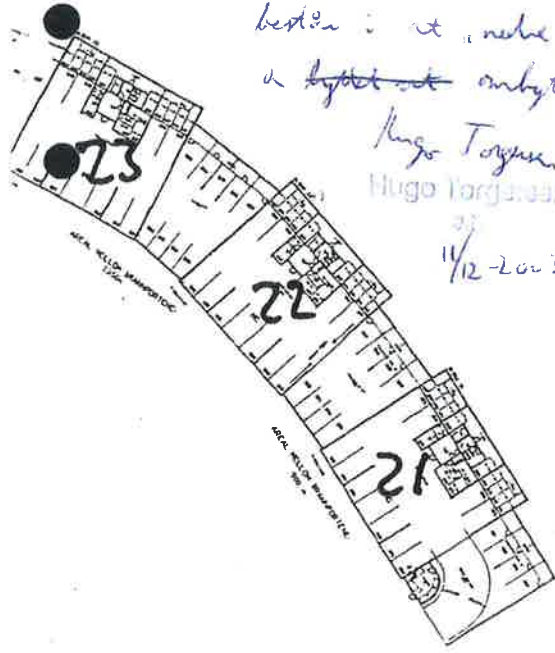
BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	- 4 SEPT, 2001
J NR	
BILAG	

PROSJEKT		
FOSSUM TERRASSE		
FELT	GÅRDSNR	BRUKS NR
	30	
TEGNING OMFATTER		
PLAN		5.etg.
sek.nr.:		281, 282
HUS	HUSTYPE	
28		



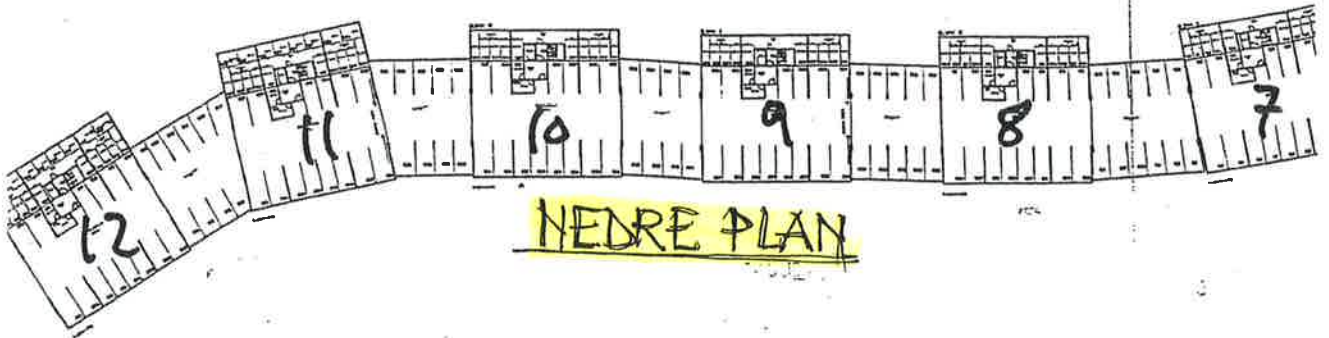
Ark 151 og 152 er byttet ut med  
slike ferdige skisser. Første endring  
består i at "nede plan" og "øvre plan"  
er byttet ut med byttet på de to arkene

Hugo Torgersen  
Hugo Torgersen  
11/12-2003

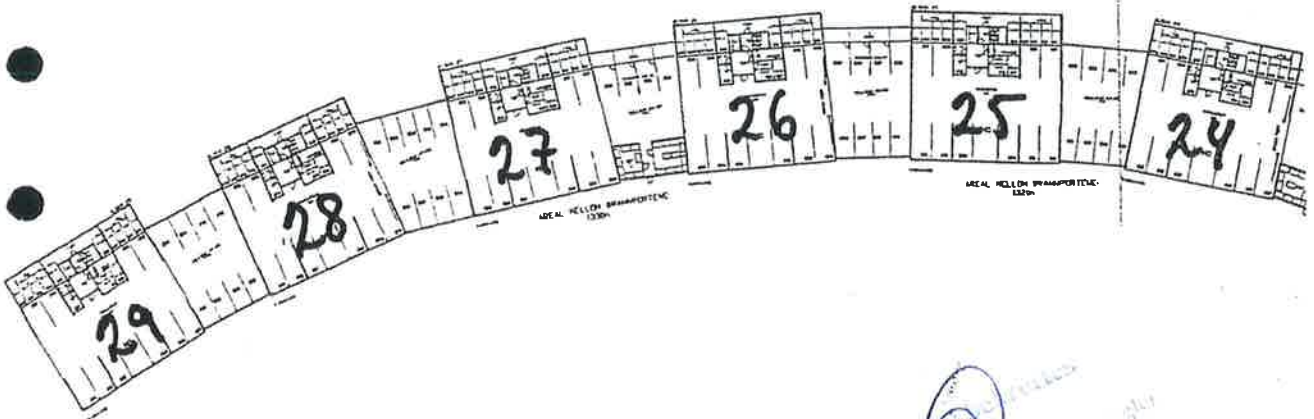
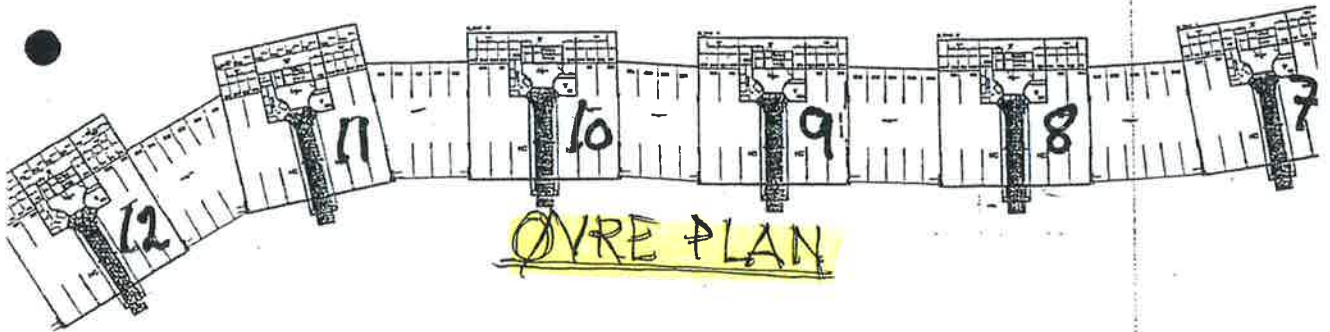


Gr. 30  
Bnr. 21

152.



GARASJEPLAN m/HUSNR.



Kartverket  
Ole Øystein  
Statens kartvesen



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0397 (Kjetil Borgersrud)  
Vår referanse: 3529879/24443587  
Bestilling: C3 2024-07-08 (2) 49

Dato  
08.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
392977	200	16.5.2008	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	30	21	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Begjæring<sup>1)</sup> om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn  
**FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE**

Adresse  
**POSTBOKS 6668 ST.OLAVSPASS**

Postnr. | Poststed  
**0129 OSLO**

4) Under-organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr.  
**984953267**

Plass for tinglysningsstempelet



Doknr: 392977 Tinglyst: 16.05.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
MOTTATT 15. JAN. 2008  
J.NR. 08/4018  
BLAG 396669

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Feste nr | Snr  
**0219 BÆRUM | 30 | 21**

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
<b>984953267</b>	<b>FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE</b>	

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4		se		16	egen			28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								<b>48 700</b>	= nevner:	<b>48 700</b>									

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**FORDELING AV PARKERINGSPLASSER OG BOOPASSER SOM TILLEGGSAREAL TIL SEKSJONENE PÅ BEKOSTNING AV FELLESAREAL**

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

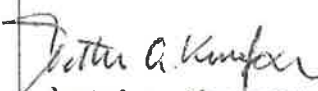
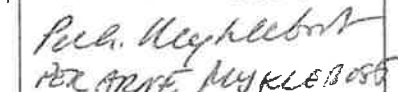
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)


d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis samleboen reduseres)
FOLSUM 22.12.07	 PETER A. KNUDSEN	
Fossua 23.12.07	 PER ARNE MYKLEBUST	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup>	
<input type="checkbox"/>	Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
<input checked="" type="checkbox"/>	Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)
Sted, dato Fossum 22.12.07 Fossum 23.12.07	Underskrift M. A. Knefler Per A. Myklebust

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/>	Befaring er foretatt			
<input type="checkbox"/>	Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>			
<input type="checkbox"/>	Tillatelsen er inntatt nedenfor			
<input checked="" type="checkbox"/>	Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
30	21			Bærum kommune
Dato	Stempel og underskrift			
4/3-08	 BÆRUM KOMMUNE Regulering 1304 SANDVIKA			

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

Rett kopi bekreftes


 ADVOKAT  
 Terje Jacobsen

M.N.A

**Fordelingsliste til begjæring om reseksjonering, gnr. 30 bnr.21  
 Boligsameiet Fossum Terrasse**
**FORDELINGSLISTE**

<b>BÆRUM KOMMUNE</b> Planseksjonen	
MOTTATT	<b>15 JAN. 2008</b>
J.NR	08/4018
BILAG	386463

S.nr.	Formål	Brøkteller	Tilleggs areal	S.nr.	Formål	Brøkteller	Tilleggs areal
1	B	137	B	48	B	92	B
2	B	110	B	49	B	129	B
3	B	137	B	50	B	124	B
4	B	132	B	51	B	83	B
5	B	101	B	52	B	124	B
6	B	132	B	53	B	118	B
7	B	127	B	54	B	74	B
8	B	92	B	55	B	118	B
9	D	127	D	56	D	126	D
10	B	121	B	57	B	65	B
11	B	83	B	58	B	126	B
12	B	121	B	59	B	126	B
13	B	131	B	60	B	56	B
14	B	74	B	61	B	126	B
15	B	131	B	62	B	147	B
16	B	131	B	63	B	147	B
17	B	65	B	64	B	140	B
18	B	131	B	65	B	110	B
19	B	157	B	66	B	140	B
20	B	157	B	67	B	135	B
21	B	137	B	68	B	101	B
22	B	110	B	69	B	135	B
23	B	137	B	70	B	129	B
24	B	132	B	71	B	92	B
25	B	101	B	72	B	129	B
26	B	132	B	73	B	124	B
27	B	127	B	74	B	83	B
28	B	92	B	75	B	124	B
29	B	127	B	76	B	118	B
30	B	121	B	77	B	74	B
31	B	83	B	78	B	118	B
32	B	121	B	79	B	126	B
33	B	131	B	80	B	65	B
34	B	74	B	81	B	126	B
35	B	131	B	82	B	126	B
36	B	131	B	83	B	56	B
37	B	65	B	84	B	126	B
38	B	131	B	85	B	147	B
39	B	157	B	86	B	147	B
40	B	157	B	87	B	140	B
41	B	140	B	88	B	110	B
42	B	110	B	89	B	140	B
43	B	140	B	90	B	135	B
44	B	135	B	91	B	101	B
45	B	101	B	92	B	135	B
46	B	135	B	93	B	129	B
47	B	129	B	94	B	92	B

S.nr.	Formål	Brøkteller	Tilleggs areal	S.nr.	Formål	Brøkteller	Tilleggs areal
95	B	129	B	148	B	126	B
96	B	124	B	149	B	65	B
97	B	83	B	150	B	126	B
98	B	124	B	151	B	126	B
99	B	118	B	152	B	56	B
100	B	74	B	153	B	126	B
101	B	118	B	154	B	147	B
102	B	126	B	155	B	147	B
103	B	65	B	156	B	137	B
104	B	126	B	157	B	110	B
105	B	126	B	158	B	137	B
106	B	56	B	159	B	132	B
107	B	126	B	160	B	101	B
108	B	147	B	161	B	132	B
109	B	147	B	162	B	127	B
110	B	140	B	163	B	92	B
111	B	110	B	164	B	127	B
112	B	140	B	165	B	121	B
113	B	135	B	166	B	83	B
114	B	101	B	167	B	121	B
115	B	135	B	168	B	131	B
116	B	129	B	169	B	74	B
117	B	92	B	170	B	131	B
118	B	129	B	171	B	131	B
119	B	124	B	172	B	65	B
120	B	83	B	173	B	131	B
121	B	124	B	174	B	157	B
122	B	118	B	175	B	157	B
123	B	74	B	176	B	140	B
124	B	118	B	177	B	110	B
125	B	126	B	178	B	140	B
126	B	65	B	179	B	135	B
127	B	126	B	180	B	101	B
128	B	126	B	181	B	135	B
129	B	56	B	182	B	129	B
130	B	126	B	183	B	92	B
131	B	147	B	184	B	129	B
132	B	147	B	185	B	137	B
133	B	140	B	186	B	83	B
134	B	110	B	187	B	137	B
135	B	140	B	188	B	137	B
136	B	135	B	189	B	74	B
137	B	101	B	190	B	137	B
138	B	135	B	191	B	167	B
139	B	129	B	192	B	167	B
140	B	92	B	193	B	140	B
141	B	129	B	194	B	110	B
142	B	124	B	195	B	140	B
143	B	83	B	196	B	135	B
144	B	124	B	197	B	101	B
145	B	118	B	198	B	135	B
146	B	74	B	199	B	129	B
147	B	118	B	200	B	92	B

S.nr.	Formål	Brøkteller	Tilleggs	S.nr.	Formål	Brøkteller	Tilleggs
			<b>areal</b>				<b>areal</b>
201	B	129	B	254	B	93	B
202	B	137	B	255	B	140	B
203	B	83	B	256	B	110	B
204	B	137	B	257	B	140	B
205	B	178	B	258	B	135	B
206	B	178	B	259	B	101	B
207	B	140	B	260	B	135	B
208	B	110	B	261	B	129	B
209	B	140	B	262	B	92	B
210	B	135	B	263	B	129	B
211	B	101	B	264	B	142	B
212	B	135	B	265	B	83	B
213	B	129	B	266	B	142	B
214	B	92	B	267	B	172	B
215	B	129	B	268	B	172	B
216	B	137	B	269	B	140	B
217	B	83	B	270	B	110	B
218	B	137	B	271	B	140	B
219	B	178	B	272	B	135	B
220	B	178	B	273	B	101	B
221	B	140	B	274	B	135	B
222	B	110	B	275	B	129	B
223	B	140	B	276	B	92	B
224	B	135	B	277	B	129	B
225	B	101	B	278	B	142	B
226	B	135	B	279	B	83	B
227	B	142	B	280	B	142	B
228	B	92	B	281	B	172	B
229	B	142	B	282	B	172	B
230	B	142	B	283	B	140	B
231	B	83	B	284	B	110	B
232	B	142	B	285	B	140	B
233	B	178	B	286	B	135	B
234	B	178	B	287	B	101	B
235	B	93	BG	288	B	135	B
236	B	93	BG	289	B	129	B
237	B	93	B	290	B	92	B
238	B	93	B	291	B	129	B
239	B	93	BG	292	B	142	B
240	B	93	BG	293	B	83	B
241	B	93	B	294	B	142	B
242	B	93	B	295	B	172	B
243	B	93	BG	296	B	172	B
244	B	93	BG	297	B	140	B
245	B	93	B	298	B	110	B
246	B	93	B	299	B	140	B
247	B	93	BG	300	B	135	B
248	B	93	BG	301	B	101	B
249	B	93	B	302	B	135	B
250	B	93	B	303	B	129	B
251	B	93	BG	304	B	92	B
252	B	93	BG	305	B	129	B
253	B	93	B	306	B	142	B

S.nr.	Formål	Brøkteller	Tilleggs areal	S.nr.	Formål	Brøkteller	Tilleggs areal
307	B	83	B	360	B	92	B
308	B	142	B	361	B	129	B
309	B	172	B	362	B	137	B
310	B	172	B	363	B	83	B
311	B	140	B	364	B	137	B
312	B	110	B	365	B	178	B
313	B	140	B	366	B	178	B
314	B	135	B	367	B	140	B
315	B	101	B	368	B	110	B
316	B	135	B	369	B	140	B
317	B	129	B	370	B	135	B
318	B	92	B	371	B	101	B
319	B	129	B	372	B	135	B
320	B	142	B	373	B	129	B
321	B	83	B	374	B	92	B
322	B	142	B	375	B	129	B
323	B	172	B	376	B	137	B
324	B	172	B	377	B	83	B
325	B	140	B	378	B	137	B
326	B	110	B	379	B	178	B
327	B	140	B	380	B	178	B
328	B	135	B	381	B	93	BG
329	B	101	B	382	B	93	BG
330	B	135	B	383	B	93	B
331	B	129	B	384	B	93	B
332	B	92	B	385	B	93	BG
333	B	129	B	386	B	93	BG
334	B	142	B	387	B	93	B
335	B	83	B	388	B	93	B
336	B	142	B	389	B	93	BG
337	B	172	B	390	B	93	BG
338	B	172	B	391	B	93	B
339	B	140	B	392	B	93	B
340	B	110	B	393	B	93	BG
341	B	140	B	394	B	93	BG
342	B	135	B	395	B	93	B
343	B	101	B	396	B	93	B
344	B	135	B	397	B	93	BG
345	B	129	B	398	B	93	BG
346	B	92	B	399	B	93	B
347	B	129	B	400	B	93	B
348	B	137	B	401	B	93	BG
349	B	83	B	402	B	93	BG
350	B	137	B	403	B	93	B
351	B	178	B	404	B	93	B
352	B	178	B				
353	B	140	B				
354	B	110	B				
355	B	140	B				
356	B	135	B				
357	B	101	B				
358	B	135	B				
359	B	129	B				

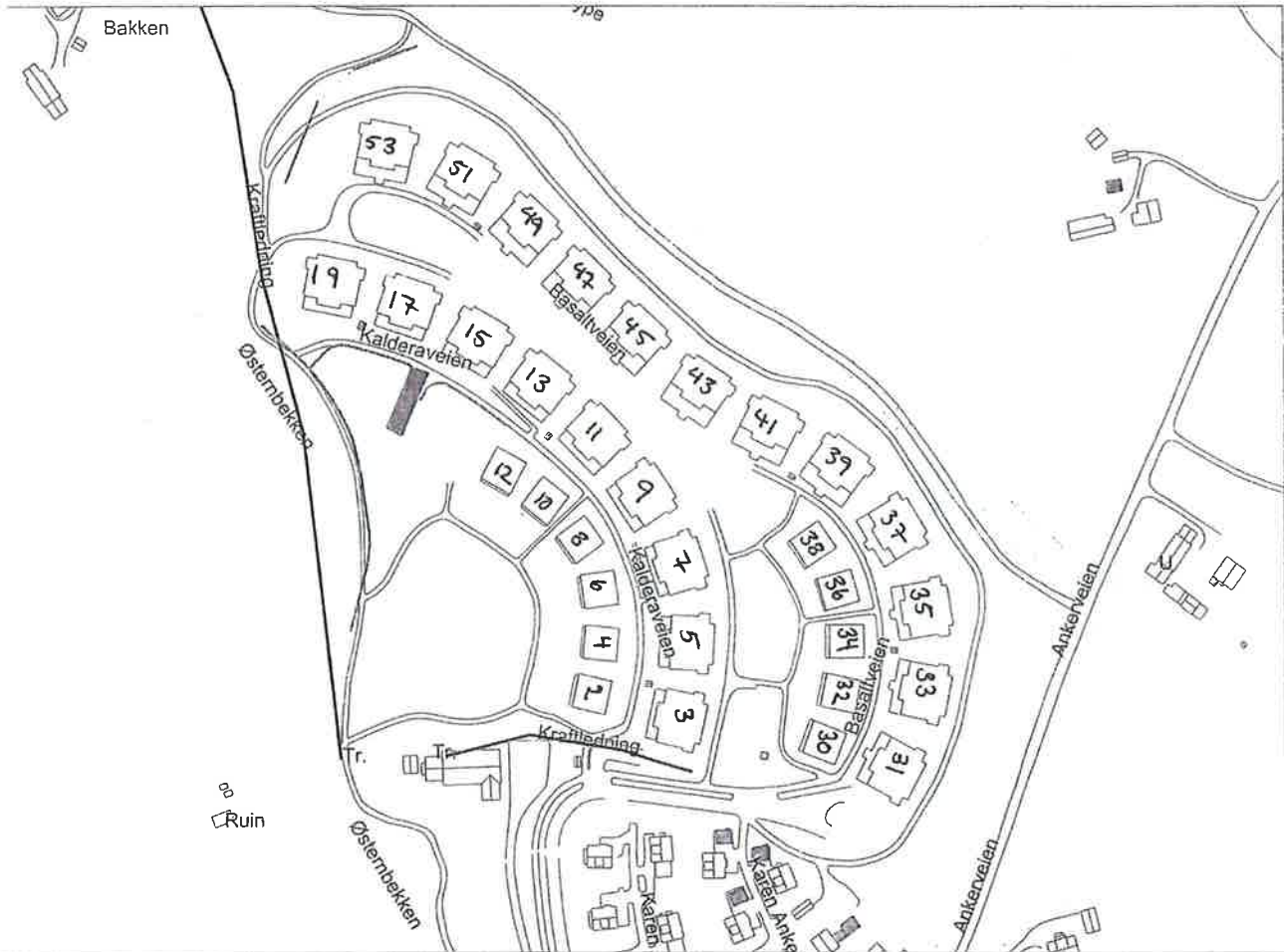
Sum tellere: 48700 = nevnerne: 48 700

VEDLEGG s.1 av 22

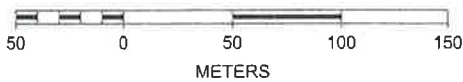
# BOLIGSAMEIET FOSSUM TERRASSE

bnr. 30 bnr. 21

BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	15 JAN. 2008
J.NR	08/4018
BILAG	39 6445



SCALE 1 : 3 000





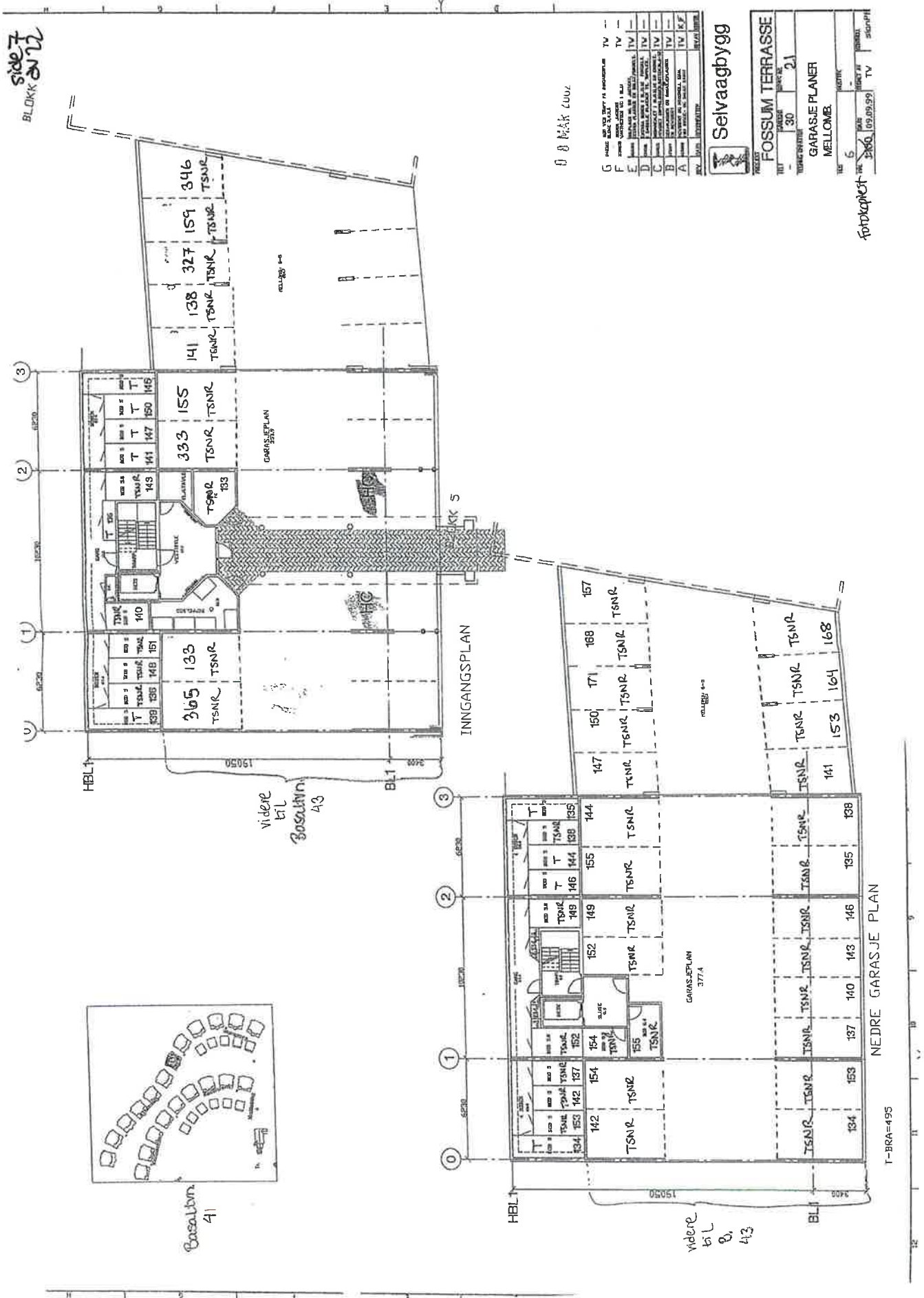




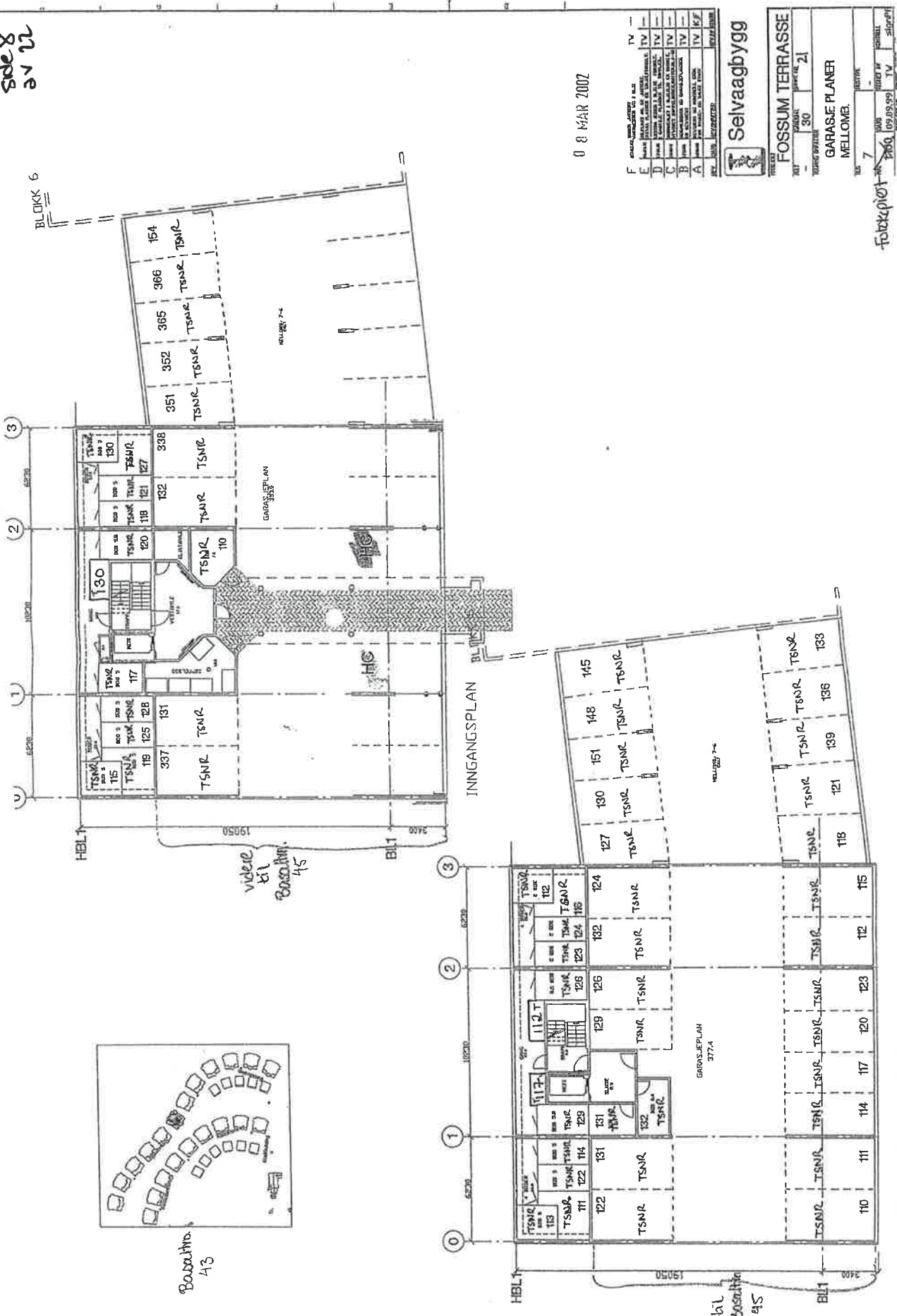








side 8  
av 12



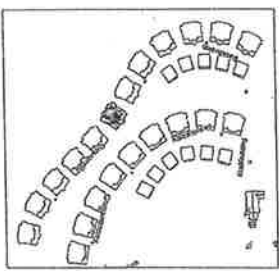
BLOKK 6

08 MAR 2002

Selvaagbygg

FOSSUM TERRASSE	
BYGG	380
GARASJE PLANER	
MELLOM	
BL. 7	109.09.99
BL. 7	109.09.99
BL. 7	109.09.99
BL. 7	109.09.99

Tilleggskopi



Basistha 43

videre til Basistha 45

til Basistha 45

T-BRA=495 NEDRE GARASJE PLAN

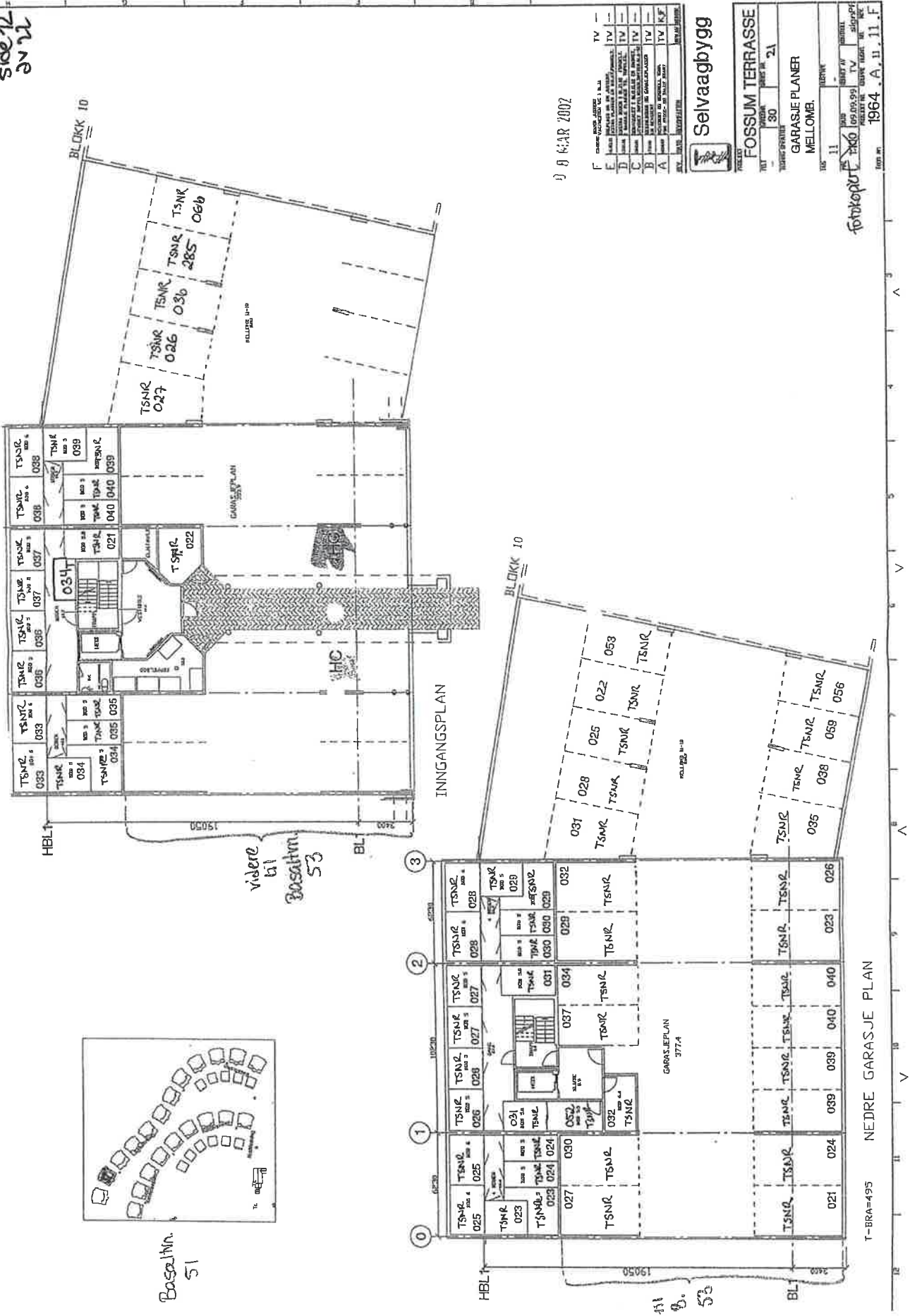








side 12  
av 22



Selvaagbygg

F	TV	TV
E	TV	TV
D	TV	TV
C	TV	TV
B	TV	TV
A	TV	TV
K	TV	TV

FOSSUM TERRASSE	21
GARASJE PLANER	
MELLOME.	
1964 . A . 11 . F.	

9 8 MAR 2002

forbikket

T-BRA=495

NEDRE GARASJE PLAN

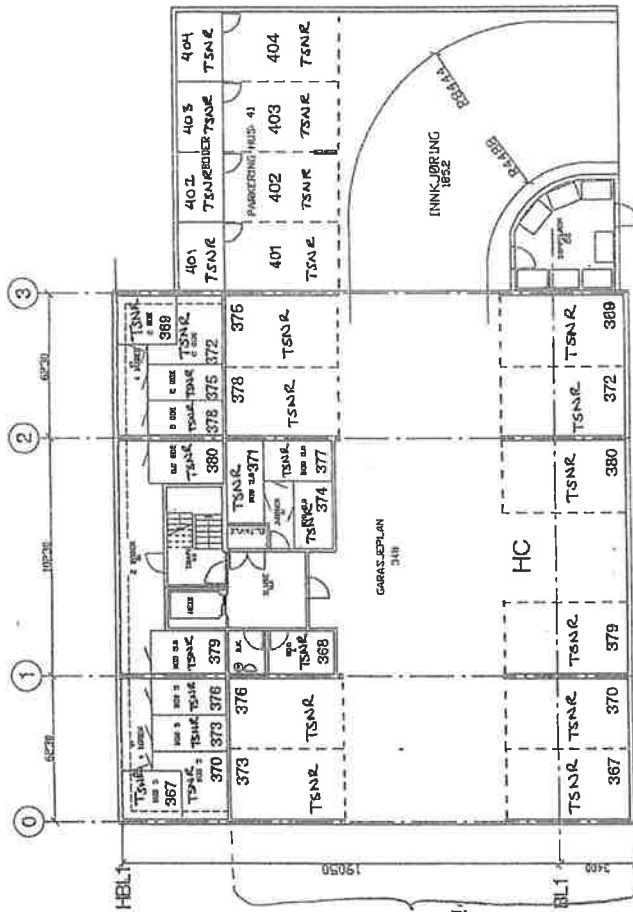
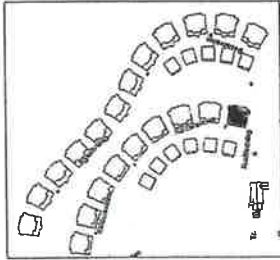
377.4

41 B. 53



side 14  
2/22

Kalderavn. 3



videre til  
Kalderavn. 5

T-BRA=495  
GARASJE PLAN  
INNKJØRING

F	...	IV
E	...	IV
D	...	IV
C	...	IV
B	...	IV
A	...	IV

Selvaagbygg

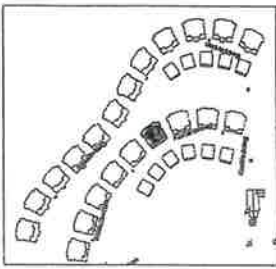
FOSSUM TERRASSE	
III	30
GARASJEPLAN	
M/INNKJØRING	
III	21

forhøyet 1:100



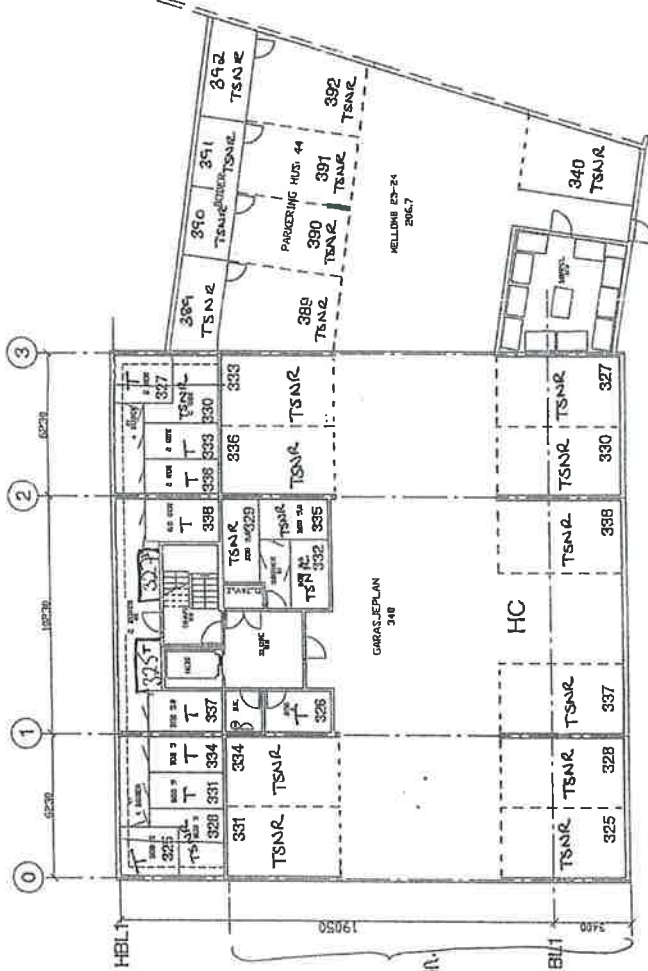


SEE 17  
21 22



Kalderann  
9

BLOKK 23



Videre  
til  
Kalderann  
11

T-BRA-495  
GARASJE PLAN

F	TV	TV
E	TV	TV
D	TV	TV
C	TV	TV
B	TV	TV
A	TV	TV

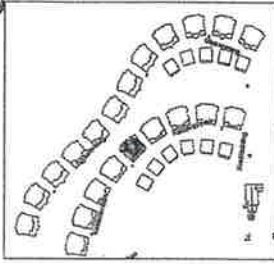
Selvaagbygg

FOSSUM TERRASSE	
AVT	30
STAV	21
GARASJE PLAN	
MELLOWE	
108	24
109	24
110	24
111	24
112	24
113	24
114	24
115	24
116	24
117	24
118	24
119	24
120	24

2008/392977/200

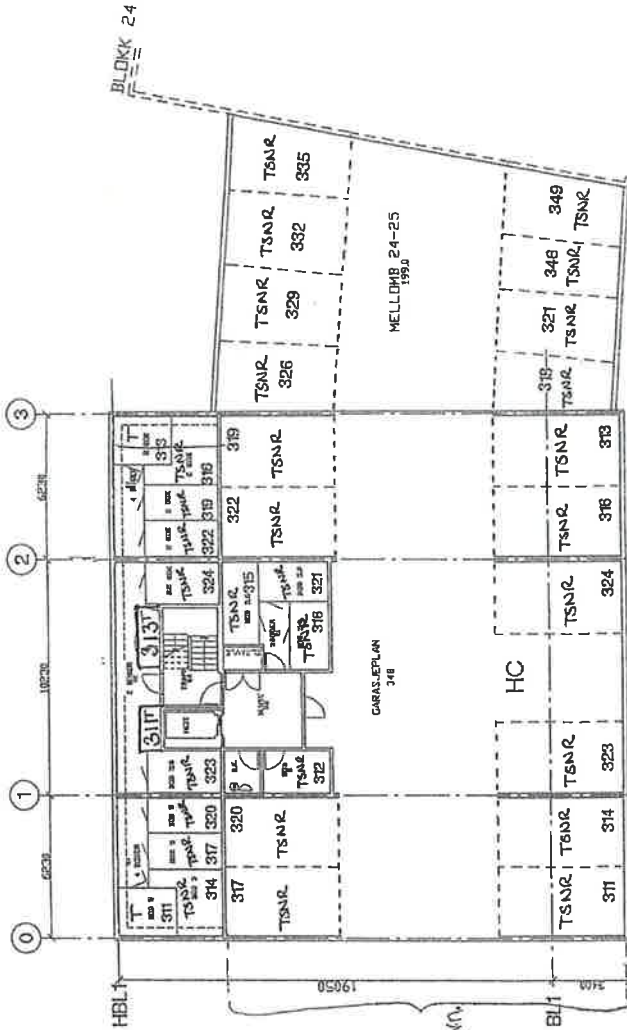


side 18  
2v22



Kalderavn.  
11

BLOKK 24



Vider  
til  
Kalderavn.  
13

T-BRA=495  
GARASJE PLAN

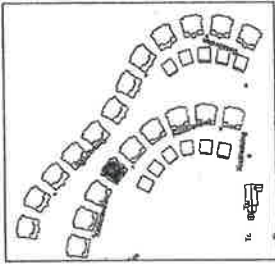
F	ANNEKSENGARASJE	TV
E	ANNEKSENGARASJE	TV
D	ANNEKSENGARASJE	TV
C	ANNEKSENGARASJE	TV
B	ANNEKSENGARASJE	TV
A	ANNEKSENGARASJE	TV

Selvaagbygg

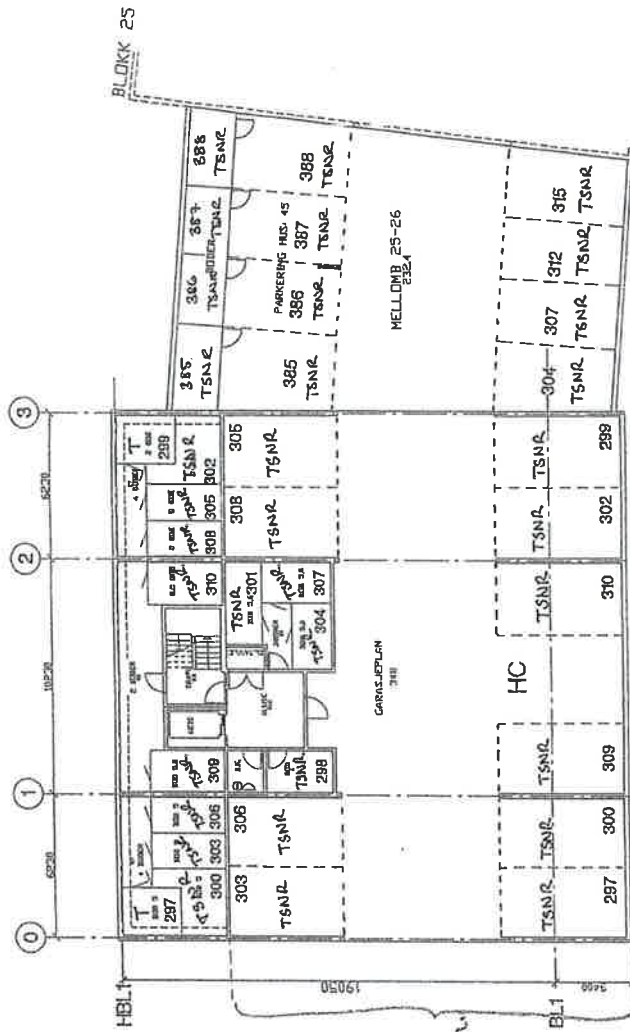
FOSSUM TERRASSE	
TRACÉ TYPE	30
TRACÉ N°	21
GARASJE PLAN	
MELLOMB.	
N°	25
PROJ.	100 05 09 99
DATE	2008

forbys  
Kartverket

side 19  
 s v 22



Kalderavnn  
 13



videre til  
 Kalderavnn  
 15

T-BRA-495  
 GARASJE PLAN

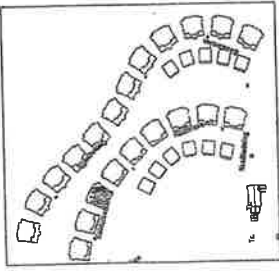
F	INNHOLDSFORTEGNELSE	TSNR	TSNR
E	TEKST	TSNR	TSNR
D	TEKST	TSNR	TSNR
C	TEKST	TSNR	TSNR
B	TEKST	TSNR	TSNR
A	TEKST	TSNR	TSNR
0	TEKST	TSNR	TSNR

Selvaagbygg

FOSSUM TERRASSE	
TSNR	TSNR
GARASJE PLAN	
MELLOMEL.	
TSNR	TSNR

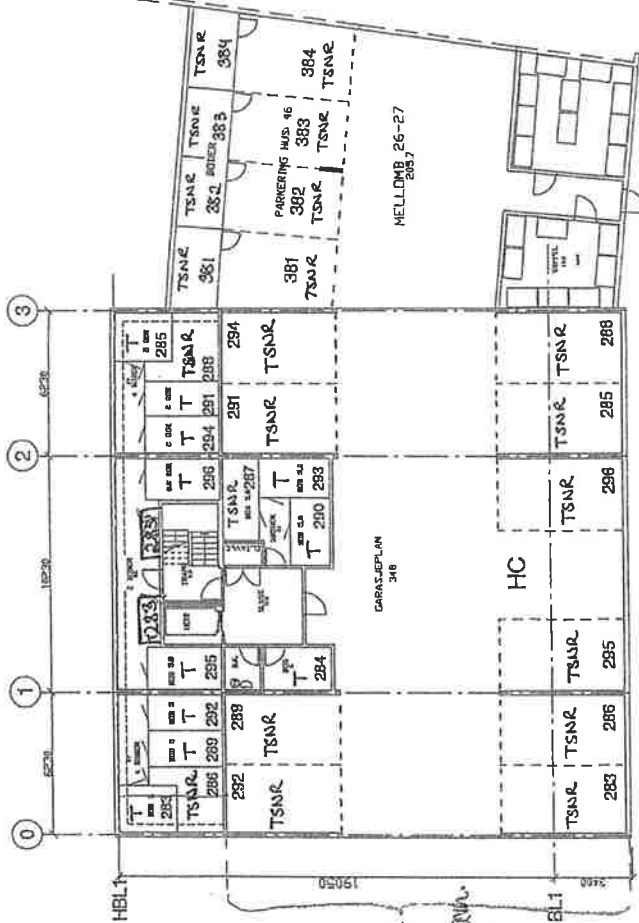
Fotokopiert 300

side 20  
 av 22



Kalderav. 15

BLOKK 26



Videre til  
 Kalderav. 17

2008/392977

F	UTV	UTV	UTV
E	UTV	UTV	UTV
D	UTV	UTV	UTV
C	UTV	UTV	UTV
B	UTV	UTV	UTV
A	UTV	UTV	UTV

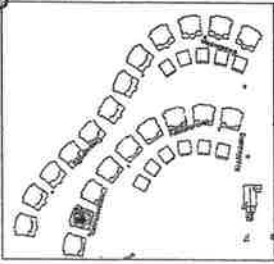
Selvaagbygg

FOSSUM TERRASSE	
TOT	30
TERRASSE	21
GARASJE PLAN	
MELLOMB.	
NO	27
NO	200
NO	09.09.99
NO	09.09.99

Fotokopiert

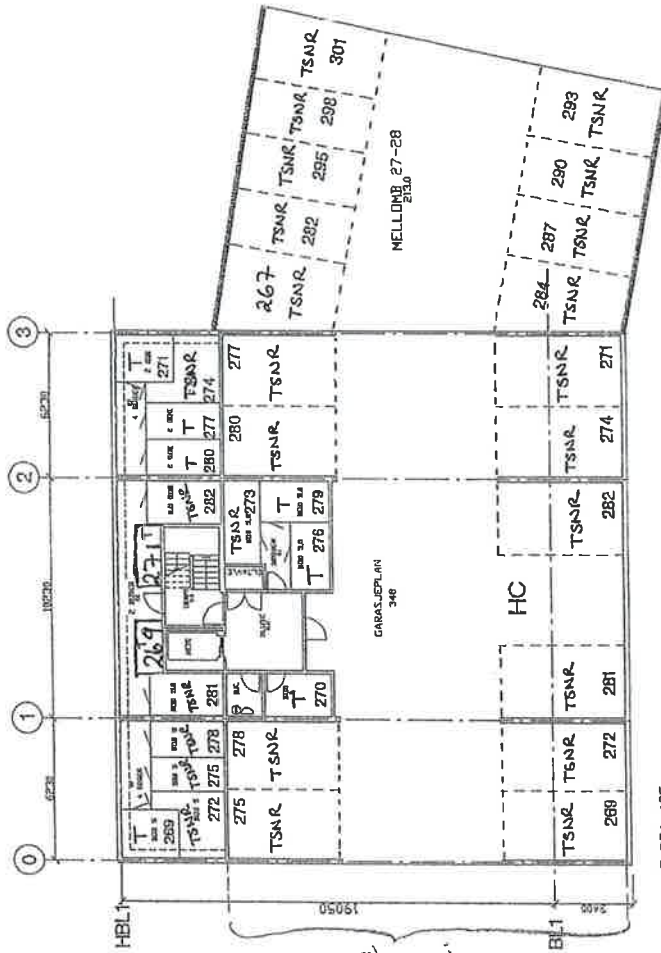
T-BRA=495  
 GARASJE PLAN

Side 21  
 av 22



Kalderavn.  
 17

BLOKK 27



Videre  
 til  
 Kalderavn.  
 19

T-BRA-495  
 GARASJE PLAN

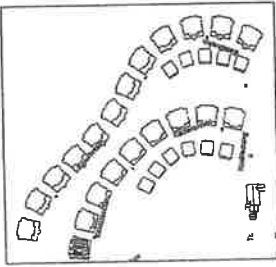
F	STAVNING	TSNR	TV
E	STAVNING	TSNR	TV
D	STAVNING	TSNR	TV
C	STAVNING	TSNR	TV
B	STAVNING	TSNR	TV
A	STAVNING	TSNR	TV

Selvaagbygg

FOSSUM TERRASSE	
TSNR	30
TSNR	21
GARASJE PLAN	
MELLOM.	
TSNR	28
TSNR	180

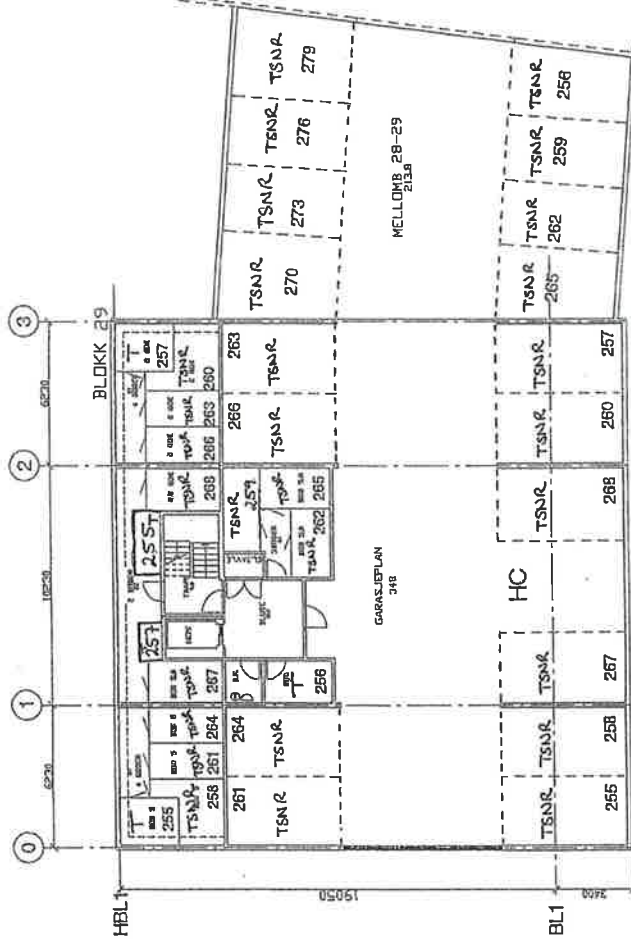
Fotokopiert

side 22  
 av 22



Kalderavn  
 19

BLOKK 28



T-BRA=495

GARASJE PLAN

F	TV	TV
E	TV	TV
D	TV	TV
C	TV	TV
B	TV	TV
A	TV	TV
AV	TV	TV

Selvaagbygg

FOSSUM TERRASSE	
NO	21
NO	30
GARASJEPLAN	
MELLOMB.	
NO	29
NO	30
NO	31
NO	32

fotokopiert

H-392977

**BÆRUM KOMMUNE**  
PLAN- OG MILJØAVDELINGENStatens kartverk  
Tinglysingen

3507 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref:  
08/1528-  
/BLUDato:  
04.03.2008**Oversendelse av samtykke til resekjonering - Basaltveien 30-53 og Kalderaveien 1-19, gnr 30 bnr 21 i Bærum**

Vedlagt oversendes begjæring om oppdeling i eierseksjoner mottatt her 15.01.2008.

Den planlagte resekjoneringen fremgår av:

- Begjæring om seksjonering, dok 396442 og 396463
- Kartskisse, dok 396445
- Plantegninger, dok 396453 (21 A4-ark nummerert 2-22)

Opprinnelige sameievedtekter foreligger i kommunens arkiv, ref sak 01-2108, bilag 14.

I tillegg vedlegges:

- Firmaattest fra Fossum Terrasse Boligsameie, dok 396461

Dette brevet inneholder kommunens tillatelse og skal følge seksjoneringsbegjæringen som vedlegg.

- Begjæringen omfatter fordeling av boder og garasjeplasser i parkeringskjeller, som tilleggsarealer til alle seksjoner.

Avgjørelsesmyndighet er delegert til reguleringssjefen som ut fra de grunner som er anført sist i brevet fatter følgende vedtak:

Med hjemmel i § 8 i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31, gir kommunen samtykke til resekjonering i samsvar med begjæringen

**BEGRUNNELSE.**

Eiendommen omfattes ikke av utbedringsprogram eller fornyelsesvedtak eller midlertidig bygge- og deleforbud. Seksjonene er klart avgrenset og hoveddelen er sammenhengende. Angitt seksjoneringsformål er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Besøksadresse:  
Kommunegården  
Arnold Haukelands plass 10  
1304 SANDVIKAPostadresse:  
1304 Sandvika  
E-post:  
post@baerum.kommune.noOrg. nr. 974.553.666  
Bank:  
Telefon: 87 50 44 63  
Faks: 87 50 43 15

Seksjoneringen omfatter ikke mer enn ett bruksnummer og strider ikke mot regulerte eller på andre måter påbudte fellesarealer.

Eiendommen ble seksjonert i 2001 etter vedtak i kommunens sak 01-2108. Sameiet omfatter 404 boligseksjoner med parkering og boder i underetasjer. Boligene er anlagt i 2 rekker med garasjekjeller under hver i hhv et og to plan. Se karts-kisse dok 396442 og miniskisse på hver enkelt plantegning, som forklarer sammenhengen mellom de enkelte plantegningene.

- ✓ Alle seksjoner får gjennom reseksjoneringen tildelt boder og parkeringsplasser som tilleggsdeler, på bekostning av tidligere fellesarealer i parkeringskjelleren. Antall boder/p.plasser pr seksjon varier, men alle får minst en av hvert. Kravene til gjesteparkering synes å være ivaretatt med ca 130 plasser, herunder HC-plasser, som ligger på gjenværende fellesarealer.
- ✓ Sameiebrøken er ikke endret.
- ✓ Endringene berører ikke andre etasjeplan enn de omtalte parkeringskjellerne og heller ikke utearealer.
- ✓ Begjæringen er undertegnet av styrerepresentanter i samsvar med vedlagt firmaattest.
- ✓ Styret har også avgitt erklæring om at sameiemøtet har samtykket til reseksjoneringen, jfr begjæringens rubrikk 8.

#### TINGLYSING

Seksjoneringen bes tinglyst.

Regning for tinglysingsgebyret bes merket sak 08/1528, og sendes Bærum kommune, Regulering sammen med de tinglyste dokumentene.

- ✓ Vi ber om at dette brevet, som inneholder kommunens samtykke, vedlegges ved retur av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.



Hege Hallset  
Fagleder



Bernt Lund  
Øveringeniør.

Vedlegg :

2 eksemplarer av begjæringen med kart og plantegninger  
Firmaattest Fossum Terrasse Boligsameie

Kopi til:

OBOS Eiendomsforvaltning  
Fossum Terrasse Boligsameie  
Postboks 6668 St.Olavs Plass  
0129 OSLO

# 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, nytekning 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 arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

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

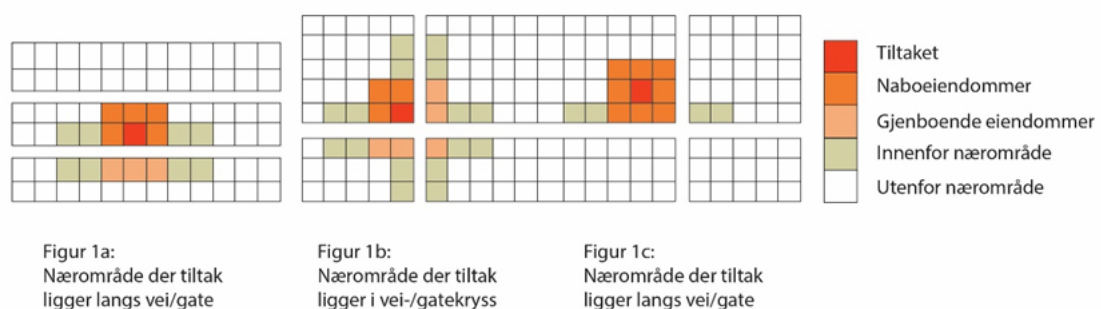
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

##### 7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støytsatt, 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

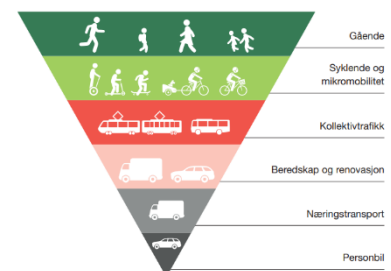
### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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 familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, 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 rivning), 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 gjentaksintervall 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 byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

## 25. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

### *Retningslinjer*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

**Retningslinjer:**

*Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.*

*Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

## 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

**Retningslinjer:**

*Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.*

*Husholdningsavfall og næringsavfall*

*Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.*

## 27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

### 28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

- 28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

#### **Retningslinjer:**

*Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.*

*I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.*

### **28.2. Småhusbebyggelse**

#### **Definisjoner**

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av 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. Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

**Retningslinjer:**

*Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.*

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

**37.1. Generelle retningslinjer**

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

#### 38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

##### **38.1. Generelle retningslinjer**

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

#### 39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

#### 40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

*Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

#### 41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
  - Bading (både mennesker og dyr)
  - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
  - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
  - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
  - Etterlate seg søppel
  - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

#### 44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som 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.

Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Kjetil Borgersrud  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3001928@usermail.webmegler.no

7958092

1889/282

30.07.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.07.2024.

**Boligselskap:** 1889, Fossum Terrasse Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 984.953.267  
**Eier:** Eva-gro Frimann  
**Leieobjekt:** 282  
**Seksjonsnummer:** 282  
**Adresse:** Kalderaveien 17, 1359 EIKSMARKA  
**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 Nuf - polise nummer SP1889031.
- 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.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2023. Tidligere forr.fører : Boalliansen
- Sameiet består av 403 seksjoner fordelt på 21 blokker og 11 firemannsboliger.
- Forsikring: IF polisenr: SP1889031.3.3
- Parkering: Styret leier ut parkeringsplasser, både i garasjen og ute på grendehustomten. Ønsker man å leie plass, tar man kontakt med driftsleder.
- El-billader: For bestilling og montering av aktiv ladeboks må dette gjøres gjennom Elaway, som drifter anlegget for sameiet. Gå inn på [Elaway.io/no](https://elaway.io/no) og foreta bestilling.
- Årlig gassavregning: Avlesning av gassmåler ved salg: se eget skjema bak husordensreglene. Denne sendes direkte til [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)
- TV/Bredbånd: Sameiet går over til Telenor og T-we fra 01.03.2024.
- Ingen lån registrert for selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.544,- pr. md.

Herav:

Akonto gass	200,-
Peisservice	60,-
Heiskost	170,-
Felleskostnader	4.505,-
innbr.-vannalarm	171,-
TV-bredbånd	399,-
Andel ladeanlegg elb	39,-

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	701,-	8,-	37.147,-	0,-

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui tlf.22 86 82 39 ev. pr. e-post: [camilla.skui@obos.no](mailto:camilla.skui@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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1889

Fossum Terrasse Boligsameie

## **Velkommen til årsmøte 2024 i Fossum Terrasse Boligsameie**

### **Innkalling til årsmøte 2024**

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie. Møtet finner sted onsdag **22. mai 2024 kl 1800 - 1900 i Eiksmarka kirke**. Registrering av fremmøte starter kl 1730.

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

- Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har også rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- Det kan kun avgis én stemme pr. eierseksjon.

Registreringsblanketten og eventuelle fullmakter leveres i utfylt stand ved inngangen.

### **Informasjonsmøte etter årsmøtet kl 1900 - 2000**

Styret inviterer til informasjonsmøte umiddelbart etter årsmøtet. Der vil det bli orientert om følgende saker:

1. Status bredbånd og T-We. Representant fra Telenor vil være tilstede.
2. Ny administrasjonsleder.

### **Dagsordenen for årsmøtet (se neste side):**

Av teksten under skal alle vedtak forstås som forslag til vedtak inntil de formelt er vedtatt av årsmøtet.

Fossum Terrasse, 10. mai 2024

**Styret i Fossum Terrasse Boligsameie**

# Innkalling til årsmøte 2024

**Ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie  
avholdes onsdag 22. mai 2024 kl 1800 i Eiksmarka kirke**

Til behandling på årsmøtet foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Godkjenning av stemmeberettigede
- 1.3 Valg av protokollfører og to protokollvitner
- 1.4 Godkjenning av innkalling til årsmøtet
- 1.5 Godkjenning av dagsorden

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

- 2.1 Styret
- 2.2 Valgkomitéen
- 2.3 Forretningsførsel og revisjon
- 2.4 Fakta om sameiet, vedtekter og husordensregler
- 2.5 Driftsleder, vedlikeholdsgruppe og vaktmestertjenester
- 2.6 Hovedoppgaver for styret
- 2.7 Sameiets økonomi
- 2.8 Informasjon til beboere

**3. REVISJONSBERETNING – ÅRSREGNSKAP 2023**

**4. ÅRSREGNSKAP 2023**

- 4.1 Kommentarer til årsregnskap for 2023
- 4.2 Resultatregnskap
- 4.3 Balanse
- 4.4 Noter

**5. BUDSJETT 2024**

- 5.1 Kommentarer til budsjett for 2024

**6. VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL REGULERING AV STYREHONORAR 2023**

**7. SAKER TIL BEHANDLING**

- 7.1 Forslag om midlertidig leie av ladeanlegg for elbiler

**8. INNMELDTE SAKER FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING**

- 8.1 Forslag 1: Tilbakebetaling av innkrevde kostnader
- 8.2 Forslag 2: Krav om svarfrist for henvendelser til styret
- 8.3 Forslag 3: Krav om at styremøterefater gjøres tilgjengelige på Vibbo
- 8.4 Forslag 4: Kjøp av tjenester for å ivareta flagging på offisielle flaggdager

**9. VALG AV TILLITSVALGTE**

Fossum Terrasse, 10. mai 2024

**Styret i Fossum Terrasse Boligsameie**

## 2. STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Siden forrige ordinære årsmøte 14. juni 2023 har boligsameiets tillitsvalgte vært følgende:

### 2.1 Styret

Styreleder	Trond Beyer	Basaltveien 51
Nestleder	Lars Næss	Basaltveien 39
Styremedlem	Gunhild H. Synnestvedt	Basaltveien 31
Styremedlem	Morten Henriksen	Basaltveien 43
Styremedlem	Margareth Mikaelson	Kalderaveien 5
Varamedlem	Tone Aarak	Basaltveien 41
Varamedlem	Ellen Feight	Flyttet

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser.

### 2.2 Valgkomitéen

Leder	Marit Elisabeth Aasen	Kalderaveien 7
Medlem	Odin Johannssen	Basaltveien 33
Medlem	Carl O. Geving	Kalderaveien 19
Medlem	Vigdis Tronrud	Basaltveien 49
Medlem	Helga T. Slørdahl	Basaltveien 51

### 2.3 Forretningsfører og revisor

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### 2.4 Fakta om sameiet, vedtekter og husordensregler

**2.4.1 Fossum Terrasse Boligsameie** ligger i Bærum kommune og består av 403 eierseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 984953267 og har gårds- og bruksnummer: G.nr. 30 Br.nr. 20/21/42. Fossum Terrasse Boligsameie har følgende adresser:

<ul style="list-style-type: none"><li>• Basaltveien 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53</li><li>• Basaltveien 30 a, b, c, d</li><li>• Basaltveien 32 a, b, c, d</li><li>• Basaltveien 34 a, b, c, d</li><li>• Basaltveien 36 a, b, c, d</li><li>• Basaltveien 38 a, b, c, d</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kalderaveien 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19</li><li>• Kalderaveien 2 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 4 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 6 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 8 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 10 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 12 a, b, c, d</li></ul>
--	---

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

#### **2.4.2 Vedtekter**

Det er ikke foretatt vedtektsendringer i 2023.

Vedtektene er tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Vibbo, på forsiden under «Om sameiet».

#### **2.4.3 Husordensregler**

Det er ikke foretatt endringer i husordensreglene i 2023.

Husordensreglene er tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Vibbo, på Forsiden under «Om sameiet».

### **2.5 Driftsleder, vedlikeholdsgruppe, vaktmester og gartnertjenester**

#### **2.5.1 Driftsleder**

Driftsleder Øystein Lage Løken har i 2023 hatt det daglige ansvar for drift og vedlikehold av sameiet. Det er opprettet en formell vedlikeholdsgruppe (VG) med driftsleder og assisterende driftsleder som medlemmer. En egen instruks formaliserer fullmakter og arbeidsprosedyrer mellom VG og styret.

VG har hatt jevnlige møter. Referat fra møtene med informasjon om arbeidet, særlige problemstillinger og forhold som enten faller utenfor VGs fullmakt eller av andre årsaker bør følges opp av styret, er formidlet til styret enten på styremøter eller ved daglig dialog.

Driftsleder har deltatt på styremøtene for å sikre informasjonsflyt og kontinuitet mellom styrets og VGs ansvar, samt for å følge opp enkeltsaker.

#### **2.5.2 Vedlikeholdsgruppen (VG)**

Følgende ansatte har utgjort vedlikeholdsgruppen i 2023:

Driftsleder	Øystein Lage Løken	Kalderaveien 5
Assisterende driftsleder	Bjørn Andre Kjos	Basaltveien 53

#### **2.5.3 Vaktmester, gartnertjenester og vintervedlikehold**

Sameiets avtale om vaktmestertjenester, gartnerarbeid og vintervedlikehold i 2023 har vært med firmaet «Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS,» organisasjonsnr. 930864544. I tillegg til å ha levert vaktmestertjenester, er det Grønt og Hvitt som har sørget for det daglige vedlikeholdet og renholdet av utearealene våre, inkludert lekeplassene og ballsletta, samt brøytet og strødd på vinterstid.

### **2.6 Styrets arbeid**

#### **2.6.1 Hovedoppgaver for styrearbeidet**

Eierseksjonslovens bestemmelser ligger til grunn for styrets arbeid. Styret hovedoppgaver er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styrets arbeid er primært søkt rettet mot følgende *hovedoppgaver*:

- Langsiktig og framtidsrettet planlegging og finansiering av sameiets fornyelses- og vedlikeholdsbehov.
- Strategisk leverandørstyring og -oppfølging.
- Planlegging og oppfølging av fornyelses- og vedlikeholdsprosjekter.
- Informasjon- og kommunikasjon med seksjonseiere og beboere.

### 2.6.2 Styrets arbeid siste år

Styrets arbeid har i 2023 blant annet omfattet følgende:

- Oppfølging av drift- og vedlikeholdsoppgaver, inkludert forsikringsaker
- Etablering og oppfølging av nytt anlegg for lading av el-biler
- Leverandørskifte og innføring av ny internett- og TV-løsning
- Bytte av forretningsfører, inkludert overføring av informasjon og tilpasninger i økonomioppfølging
- Opprydding i rutiner og betalingskrav for fakturering av tjenester over felleskostnader, herunder
  - Gassavregninger
  - Alarmtjeneste fra ABBR
- Leverandøroppfølging og reduksjon i leverandørporteføljen
- Planlegging og innhenting av tilbud for gjennomføring av kommende større vedlikeholdsoppgaver (maling av bygninger og murer)
- Tilstandsvurderinger av bygningsmasse
- Vurdering av behov for preventive tiltak for å redusere enkelttilfeller av vannlekkasjer
- Innledende planlegging av behov for arbeid med energiøkonomiske tiltak
- Enkelt saker knyttet til skader i grensesnittet mellom sameiets og seksjonseierens ansvar
- HMS-arbeid
- Informasjon til- og kommunikasjon med seksjonseiere

Siden ordinært årsmøte i 2023 har det vært avholdt 11 styremøter. I tillegg er det gjennomført en ikke ubetydelig mengde arbeidsmøter knyttet til enkelt saker og oppfølging av større prosjekter, samt enkelte informasjonsmøter for beboerne.

### 2.6.3 Arbeidsmiljø

Sameiet har i perioden hatt én ansatt driftsleder og én assisterende driftsleder. Disse er timelønnet i deltidsstillinger.

Det har ikke vært registrert ulykker eller nestenulykker relatert til arbeid utført for sameiet heller ikke i 2023.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø for ansatte og tillitsvalgte.



For den enkelte av oss som seksjonseiere og beboere innebærer det krav til respektfull behandling, både i møte med hverandre og i skriftlig dialog.

Det har vært noen få enkeltsaker med ytringer fra beboere kan oppfattes som nedverdiggende og krenkende. At enkelte beboere blir frustrert over enkelte forhold er greit, men en må kunne forvente at vi behandler hverandre respektfullt, og med mål om å finne gode løsninger til beste for fellesskapet.

I den forbindelse minner vi om at driftsledere og styremedlemmers krav til et forsvarlig arbeidsmiljø er et ansvar som påhviler oss alle.

#### **2.6.4 Dugnader**

Våren 2023 og høsten 2023 ble det gjennomført dugnader, godt organisert og tilrettelagt av dugnadsgruppen. Engasjementet som beboerne viser, er et viktig bidrag for å opprettholde og bygge et godt bomiljø, og styret setter pris på at alle bidrar med det de kan. At ikke alle har anledning eller mulighet til å utføre arbeid på dugnaden må vi ha respekt for. Det er likevel trivelig at så mange møter opp, om ikke annet for å bli kjent og slå av en prat.

#### **2.6.5 Nytt ladeanlegg for elbiler**

Ladeprosjektet ble ferdigstilt og idriftsatt i 2023, og fungerer etter sin hensikt. Den gamle ladeløsningen fungerte godt med det behovet som var i sin tid. For å gi alle muligheter til å lade el- og hybridbiler, ønsket vi å finne gode løsninger for framtiden med lavest mulig investering, og som ikke innebar en urimelig ulempe for de som allerede hadde anskaffet Defa-ladebokser.

Med infrastruktur i form av blant annet ny kabling og opplegg til den enkelte parkeringsplass, har vi nå et framtidrettet, sikkert og skalerbart anlegg. I tillegg er den nye ordningen med fakturering av strøm til lading direkte fra Elaway til den enkelte bruker en løsning som reduserer risiko for feilfakturering, samt mindre administrasjon for styret og driftsleder. Med Elaway som driftsansvarlig av anlegget har vi også en kontinuerlig overvåking og raskere feilretting enn om vi skulle ha administrert løsningen selv.

Dialogen mellom styret og Elaway er god og åpen. Dette var spesielt nyttig i forbindelse med den uventede situasjonen som oppsto om myndighetsgodkjenning av Easee-ladeboksene som brukes i vårt ladeanlegg.

Det er avklart at det er trygt å bruke Easee-ladeboksene, men i påvente av en endelig avklaring om eventuell ny versjon av ladeboksene vil passe inn i vårt anlegg, besluttet styret at det i første omgang var fornuftig å leie anlegget fra Elaway i stedet for å kjøpe det. Styret fortsetter dialogen med Elaway for å få en endelig avklaring med hensyn til Easee-laderne, og anbefaler at vi inntil videre fortsetter å leie anlegget, slik at risikoen for investeringen ligger på Elaway og ikke Fossum Terrasse Boligsameie.

Styret erkjenner at overgangen til Elaway har vært krevende for enkelte, og at det til tider har tatt tid for Elaway å løse opp i noen få enkeltsaker. Da har det vært fint å også ha gjesteladere på området som har avhjulpet ladeproblemer på egen parkeringsplass.

Styret og driftsleder har fulgt opp Elaway kontinuerlig, og opplever at systemet nå fungerer som det skal.

Med nytt ladeanlegg har alle anledning til å anskaffe lader for å lade bil på egen parkeringsplass. Likevel opplever vi fra tid til annen at det lades ulovlig ved bruk av støpsel. Slik lading betyr at sameiet bærer kostnaden for ladingen, men i tillegg innebærer dette brannfare. Styret vil dermed håndheve tilfeller med lading i stikkontakt strengt.

### **2.6.6 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameier har ansvar for å sikre internkontroll.

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

HMS-arbeidet er systematisert og digitalisert slik at internkontrollforskriftens krav på en enkel og effektiv måte kan ivaretas og følges opp. Styrets medlemmer og driftsleder følger opp internkontroll av blant annet brannvern, gassanlegg, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Det gjennomføres årlige kontroller, og eventuelle avvik lukkes omgående, eller så fort det er praktisk mulig.

HMS-sakene følges opp kvartalsvis på styremøtene.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke-lovpålagte kontroller på følgende risikoområder for sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Termofotografering i tavlerom
- Service brannvarslingsanlegg
- Overspenningsvern av heiser og brannvarslings systemer
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunde
- Årlig kontroll av lekeplass
- Gassanlegg

### **2.6.7 Kontroll av brannvarslere og internkontroll for beboere**

Kontroll av felles brannvarslere er styrets ansvar og følges opp av styret.

Det finnes et eget internkontrollskjema for beboere som styret anbefaler at benyttes for egen kontroll. Skjemaet ble sendt ut i mai 2023 og finnes på Vibbo.

### **2.6.8 Radonmålinger**

I henhold til siste rapport fra mai 2021 lå alle radonmålingene for sameiet godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>. I henhold til faglige anbefalinger, vil neste måling bli

foretatt i 2026.

Dersom noen fortsatt ønsker å få resultatet for sin egen leilighet, kan man henvende seg til [driftsleder@fossumterrasse.no](mailto:driftsleder@fossumterrasse.no).

### **2.6.9 Overgang til OBOS som forretningsfører**

I 2022 ble det besluttet å bytte forretningsfører fra Boalliansen til OBOS med virkning fra 1. januar 2023. Dette for å sikre en bedre profesjonalitet i det viktige arbeidet som forretningsfører utfører.

Overgangen til OBOS har i stort gått fint. Med flytting av dokumentasjon og informasjon knyttet til et så stort sameie som vårt, så har det likevel vært behov for ekstra oppfølging og tilpasning av både administrative rutiner og systemer.

Tilpasning i budsjett- og regnskapsmessige forhold til OBOS sine standardløsninger har til dels tatt mye oppmerksomhet i styret. I tillegg medførte overgangen til OBOS en del avklaring og opprydding i forbindelse med fakturering av felleskostnader og individuelle tillegg.

Det har vært et omfattende arbeid å rydde opp i gassavregningene for flere beboere etter overgangen fra Boalliansen til OBOS Eiendomsforvaltning.

Når det gjelder gassavregning, er det nå både ryddet opp overfor den enkelte, og det er etablert en mer forutsigbar fakturering av gassforbruk framover i tid. Ved siste gassavregning ble det derfor sendt brev til hver enkelt seksjonseier med spesifisering av gassforbruket for avregningsperioden. I tillegg ble gassavregningen sendt på separat faktura. Dermed unngår vi et av problemene fra forrige avregning, som skyldtes at enkelte holdt tilbake hele fakturaen, som førte til at ubestridte fellesutgifter forble ubetalt, noe som igjen forårsaket inkassovarsel.

Styret oppfordrer også alle til selv å registrere sitt forbruk når det avleses, siden dette er manuelle prosesser og feil kan forekomme.

### **2.6.10 Peisservice**

Årlig kontroll av gasspeisene ble gjennomført av RSM Gas Service AS etter fyringssesongen. Årlig kontroll av peisene inngår i sameiets sikkerhetsarbeid, og må ha vært gjennomført for at peisen skal kunne benyttes.

### **2.6.11 Opprydding i fakturering av ABBRs alarmtjeneste**

Ved en fakturakontroll oppdaget styret sommeren 2023 at antallet aktive abonnement for innbruddsalarm knyttet til ABBR ikke stemte med det antallet abonnement OBOS fakturerte for over felleskostnadene. Etter at kobbernettet ble stengt i oktober 2022, gikk ABBR endelig med på å frigi navnene på abonnentene på Fossum Terrasse. Det gjorde at styret kunne begynne å nøste i saken.

Det viste seg at mange hadde sagt opp abonnementet hos ABBR, men unnlatt å gi beskjed til forretningsfører, ref. håndbokens pkt. 2.2. Dermed stoppet ikke faktureringen

over felles-kostnadene. Dette er det nå ryddet opp i, og tilbakebetalinger av for mye innbetalt fra oktober 2022 er refundert berørte seksjonseierne.

### **2.6.11 Vannlekkasjer**

Det ble i 2023 registrert enkelte mindre vannlekkasjer i sameiet, spesielt i tilknytning til boder i garasjeanlegget i Kalderaveien og garasjene Basaltveien. Alle sakene følges opp av vedlikeholdsgruppen og styret. Det er også hentet inn ekstern bistand i dette arbeidet.

Sist vinter, med store snømengder på kort tid og etterfølgende rask snøsmelting, ble vannmengdene på terrassene store. Det henstilles derfor til å måke jevnlig slik at snøen ikke hopper seg opp på terrassene.

Det er også registrert enkelttilfeller hvor vann fra terrasser har ført til problemer i etasjene under. Det minnes om at terrassene ikke må spyles, slik at vann trenger inn mellom terrasse og terrassedør. Styret minner også om at rennen på terrassene og avløpsrørene må holdes åpne, for å unngå lekkasjer til boder på underliggende terrasser.

### **2.6.12 Fremtidige større vedlikeholdsprosjekter som planlegges innen 2-15 år**

Sameiets betydelige eiendomsmasse og infrastruktur krever kontinuerlig oppfølging og vedlikehold for å opprettholde sameiets høye standard. Etter 20 år ser vi at behovet for vedlikehold og utbedringer øker. Styret ønsker derfor å fokusere på dette viktige området i årene fremover. Viktig bidrag i dette arbeidet har vært driftsleders innsats for å samle og systematisere nødvendig dokumentasjon som grunnlag for kartlegging av status og behov.

Forhold som styret ønsker å fokusere på i kommende år, inkluderer å utrede behov for – og eventuelt iverksette:

- Energiøkonomiske tiltak (ta stilling til solenergianlegg på tak, varmepumper og etterisolering)
- Omtrekking av tak
- Oppgradering heiser
- Skifte vinduer og terrassedører
- Maling av fasader

## **2.7 Sameiets økonomi**

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr 1 223 938. Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og som det følger av nedenstående, foreslår styret at overskuddet legges til egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at sameiets økonomi er solid med en egenkapital på kr 10 589 213.

Sameiets samlede likvide midler ved årsskiftet var ca. kr 9,9 mill. Det er i 2024 gjort termininnskudd i OBOS-banken og Nordea bank for å øke avkastningen på den frie

likviditeten, dog slik at den løpende likviditeten er hensyntatt.

### **2.7.1 Sameiets forsikringsdekning**

Sameiets forsikringer omfatter blant annet eiendomsforsikring for alle bygg, ansvarsforsikring, rettshjelp, kriminalitet, styreansvar, miljøforsikring, personforsikring under dugnad samt yrkesskadeforsikring.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring. Sameiet har i 2023 hatt 2 større skader relatert til uvær, som har medført 1,22 millioner kroner i utbetalinger under vår forsikringsordning.

Det ble innhentet tre konkurrerende tilbud på forsikring vinteren 2023, hvor det etter en totalvurdering, med pris som avgjørende kriterium, ble besluttet å fortsette avtaleforholdet, og dermed inngå en ny avtale med If Skadeforsikring.

## **2.8 Kommunikasjon**

### **2.8.1 Informasjon til seksjonseiere og beboere**

Kommunikasjon er viktig for å opprettholde god informasjonsflyt, tillit og et godt bomiljø. De store prosjektene som er gjennomført i de siste årene har gitt læring både med hensyn til å tydeliggjøre bakgrunn for endringer, hva de innebærer for den enkelte og hvordan endringene skal gjennomføres.

Nyhetsbrev sendes ut via Vibbo til alle seksjonseiere ca. en gang i kvartalet. Nyhetsbrevene inneholder blant annet en oppsummering av saker som har vært til styrets behandling. I tillegg benyttes Vibbos nyhetsfunksjon for å informere om enkeltsaker som styret eller driftsleder har behandlet.

Informasjon av vesentlig betydning formidles via tekstmelding til registrerte mobiltelefonnummer.

Vibbo som plattform for informasjonsdeling fungerer godt både for å informere sameiet, den enkeltes deling av erfaringer og formidling av ulike behov eller tilbud. Styret oppfordrer alle til å henvende seg til styret eller driftsleder per **epost** med spørsmål eller forhold som trengs oppfølging. Dette på grunn av at spørsmål som legges inn som kommentarer til innlegg fort kan drukne i mengden, og dermed forbli ubesvart.

På sameiets hjemmeside, Vibbo, finnes også håndbok og formell informasjon om sameiet, herunder informasjon om sameiets forsikringer.

Håndboken for Fossum Terrasse Boligsameie inneholder omfattende informasjon og instruksjoner, og mange av spørsmålene som kommer til driftsleder og styre er omtalt og tydeliggjort i håndboken.

**Alle beboere anmodes om å søke i håndboken etter aktuell informasjon og svar på spørsmål man måtte ha før evt. driftsleder og styret kontaktes.**

## **2.8.2 Kommunikasjon på Vibbo**

Kommunikasjonen til styret på Vibbo har i perioder vært utfordrende. Styret setter selvsagt pris på at folk engasjerer seg, og vi er mottakelig for konstruktiv kritikk/tilbakemeldinger. Vi minner imidlertid om at styret har et ansvar for å arbeide for fellesskapets beste. Enkelte beslutninger kan derfor oppleves ikke å passe for samtlige, men vi ber om forståelse for at i et sameie med 403 seksjoner, så vil én løsning som passer for alle, ikke alltid være mulig.

Styret har tidligere anmodet om være kritisk til hva som legges ut på Vibbo, både når det gjelder form og innhold. Tonen i enkelte kommentarer og innlegg på Vibbo har vært vel krass og ufin til tider. Det er sikkert ikke slik ment. Vi vet at de fleste ønsker det beste for sameiet og har med sine innlegg til hensikt å bidra til forbedringer og løsninger på problemer. Oppfordringen er å tenke seg litt ekstra om før man trykker på «send-knappen». Det er både den enkelte, arbeids- og bomiljøet tjent med i lengden.

## **2.8.3 Oppussingsarbeider i leilighetene**

Det er mange i sameiet som pusser opp leiligheten. Styret registrerer at informasjon om regler for oppussing ikke alltid har nådd frem, spesielt til nye eiere. Dette gjelder blant annet bruk og etterfølgende renhold av heis og fellesarealer. Det er derfor hengt opp oppslag i alle oppganger om at man ved oppussingsarbeider skal ta kontakt med driftsleder på forhånd og sette seg godt inn i husordensreglene og håndboken samt å varsle naboer om planlagte arbeider og hvor lenge de vil pågå.

Samtidig – mange har pusset opp, og har vært i samme bås. Det gjelder å huske det, og som nabo ha litt tålmodighet og raushet og tenke at det er en periode – det går over.

## **2.8.4 Trivsel og respekt**

Avslutningsvis ønsker styret å knytte noen kommentarer til det som først og fremst oppfattes som et stort engasjement blant seksjonseierne for bomiljøet vårt. Dette ser vi både i forbindelse med dugnader og informasjonsmøter, på Vibbo og i daglig kommunikasjon, samt i meldinger til styret.

Generelt minner vi om at saker ofte løser seg ved å snakke sammen på en konstruktiv måte. Dette gjelder uavhengig av om det dreier seg om for eksempel feilparkering, hundelufting, oppbevaring av ski og staver utenfor inngangsdøren, dekor i fellesarealer, feilkasting av søppel, støy eller løse katter på området.

Vi har alle et ansvar for å skape et positivt bofellesskap. Det går på et gjensidig ønske om å ønske hverandre godt og ha en konstruktiv dialog.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

---

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## **4. ÅRSREGNSKAP 2023**

### **4.1 Årsregnskap for 2023 – kommentarer**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets finansielle stilling og resultat. Grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### **4.1.1 Årsresultat**

Årsresultatet for 2023 på kr 1 223 938, foreslås ført mot egenkapital.

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

Arbeidskapitalen, som er et uttrykk for sameiets likviditet, fås ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 10 489 213.

Sameiets samlede likvide midler ved årsskiftet var ca. kr 9,9 mill.

Da sameiet ikke har gjeld utover det kortsiktige, er arbeidskapitalen tilnærmet lik egenkapitalen.

#### **4.1.3 Kostnader drift og vedlikehold og andre driftskostnader**

Styret gjør oppmerksom på at kostnader knyttet til drift og vedlikehold og andre driftskostnader må sees i sammenheng, da det vesentligste av sistnevnte også gjelder drift av sameiets eiendom. Det har vært noen økte kostnader til elektroarbeid i forbindelse med reparasjon av heis/brannalarmanlegg etter lynnedslag.

## 4.2 Resultatregnskap

### FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 953 267, KUNDENR. 1889

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 163 746	17 084 475	17 522 000	19 587 000
Andre inntekter	3	734 936	767 318	766 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 898 682</b>	<b>17 851 793</b>	<b>18 288 000</b>	<b>19 587 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-774 738	-769 006	-772 500	-769 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-422 000	-475 000
Revisjonshonorar	6	-19 313	-5 150	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-370 000	-311 231	-316 000	-392 000
Konsulenthonorar	7	-85 089	-18 956	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 183 709	-4 716 416	-5 210 000	-4 673 000
Forsikringer		-841 723	-875 068	-941 000	-1 026 000
Kommunale avgifter	9	-2 579 872	-2 394 269	-2 600 000	-2 942 000
Energi/fyring	10	-1 222 375	-1 314 405	-1 303 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 655 692	-2 489 292	-2 586 000	-2 085 000
Andre driftskostnader	11	-2 688 478	-2 375 252	-3 360 000	-3 052 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 870 988</b>	<b>-15 699 046</b>	<b>-17 605 500</b>	<b>-17 989 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 027 694</b>	<b>2 152 747</b>	<b>682 500</b>	<b>1 598 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	196 244	73 855	0	170 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>196 244</b>	<b>73 855</b>	<b>0</b>	<b>170 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>	<b>682 500</b>	<b>1 768 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 223 938	2 226 602		

### 4.3 BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		100 000	100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		91 914	426 680
Forskuddsbetalte kostnader		125 393	163 267
Andre kortsiktige fordringer	13	1 131 478	0
Gassavregning	14	928 532	2 696 770
Driftskonto OBOS-banken		2 835 448	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		25 348	0
Sparekonto OBOS-banken		3 060 291	0
Sparekonto OBOS-banken II		4 014 588	0
Innestående i andre banker		0	8 890 752
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 212 992</b>	<b>12 177 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 312 992</b>	<b>12 277 469</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		10 589 213	9 365 275
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 589 213</b>	<b>9 365 275</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 893	65 802
Gassavregning		0	2 079 261
Kundefordringer		1 658	0
Leverandørgjeld	15	1 513 277	618 282
Skyldige offentlige avgifter	16	48 685	10 972
Annen kortsiktig gjeld	17	69 266	137 877
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 723 779</b>	<b>2 912 194</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 312 992</b>	<b>12 277 469</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.04.2024 - Styret i Fossum Terrasse Boligsameie

Trond Beyer /s/

Morten Henriksen /s/

Margareth Mikaelen /s/

Lars Næss /s/

Gunhild Hernes Synnestvedt /s/

## 4.4 Noter

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 445 936
Kabel-TV	2 412 822
Heiskostnader	734 400
Garasje utleieinntekter	288 150
Innbrudds - og vannalarm	235 638
Parkering utleieinntekter, diverse	46 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 163 746</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Utleie boder	40 052
Etterslep strøm el-bil 2022 og 1. halvår 2023	578 927
Diverse posteringer og opprydninger	43 814
Forsikringsoppgjør fra If Skadeforsikring	60 204
Leie av lagerrom	4 000
Salg av nøkler	7 940
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>734 936</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-554 124
Påløpte feriepenge	-69 266
Arbeidsgiveravgift	-151 348
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-774 738</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. Driftspersonell har vært ansatt på timesoppgaver.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Honorar til revisjon av sameiets regnskap utgjør kr 19 313.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 909
Boalliansen Forvaltning AS	-61 180
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-85 089</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-705 722
Drift/vedlikehold VVS	-69 264
Drift/vedlikehold elektro	-983 397
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 337 127
Drift/vedlikehold heisanlegg	-951 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-785 598
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 726
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 598
Egenandel forsikring	-151 700
Kostnader dugnader	-1 568
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 183 709</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 563 383
Renovasjonsavgift	-1 016 489
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 579 872</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Kostnader Fjordkraft	-1 443 679
Strømforbruk el-bil, innbetalt fra Elaway	582 371
Korrigering av beløp avsatt til tidligere gassavregning	-361 067
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 222 375</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 032
Driftsmateriell	-4 343
Vaktmestertjenester	-494 280
Vakthold	-347 146
Renhold ved firmaer	-561 040
Vinteravtale Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS	-256 311
Sommeravtale Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS	-832 271
Diverse kostnader	-133 556
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 688 478</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 482
Renter av sparekonto i OBOS-banken	154 155
Diverse renter	1 629
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	27 978
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>196 244</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utestående forsikringsoppgjør	1 131 296
Gebyrer til gode fra kunder	182
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 131 478</b>

**NOTE: 14**

**GASSAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) gass	-1 454 400
Forskuddsinnbetalinger (a konto) peisservice	-436 320
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 890 720</b>

Rsm Gas Services AS, f.o.m. juli 2022 t.o.m. desember 2023	440 047
ProGas Norge AS, f.o.m. juli 2022 t.o.m. desember 2023	2 379 205
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 819 252</b>

<b>SUM GASSAVREGNING</b>	<b>928 532</b>
--------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser netto gasskostnader.

For lite innbetalt akonto blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt.

Da disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet.

**NOTE: 15**

**LEVERANDØRGJELD**

Fjordkraft	-319 174
Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS	-587 618
Progas Norge AS	-271 139
Viken Fiber AS	-221 546
Ørnulf Wiig Installasjon AS	-213 032
Diverse leverandørgjeld	-570 944
Elaway AS	399 037
<b>SUM LEVERANDØRGJELD</b>	<b>-1 513 277</b>

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 348
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 337
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-48 685</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-69 266
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-69 266</b>

## 5. BUDSJETT 2024

### FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 953 267, KUNDENR. 1889

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 163 746	17 084 475	17 522 000	19 587 000
Andre inntekter	3	734 936	767 318	766 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 898 682</b>	<b>17 851 793</b>	<b>18 288 000</b>	<b>19 587 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-774 738	-769 006	-772 500	-769 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-422 000	-475 000
Revisjonshonorar	6	-19 313	-5 150	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-370 000	-311 231	-316 000	-392 000
Konsulenthonorar	7	-85 089	-18 956	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 183 709	-4 716 416	-5 210 000	-4 673 000
Forsikringer		-841 723	-875 068	-941 000	-1 026 000
Kommunale avgifter	9	-2 579 872	-2 394 269	-2 600 000	-2 942 000
Energi/fyring	10	-1 222 375	-1 314 405	-1 303 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 655 692	-2 489 292	-2 586 000	-2 085 000
Andre driftskostnader	11	-2 688 478	-2 375 252	-3 360 000	-3 052 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 870 988</b>	<b>-15 699 046</b>	<b>-17 605 500</b>	<b>-17 989 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 027 694</b>	<b>2 152 747</b>	<b>682 500</b>	<b>1 598 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	196 244	73 855	0	170 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>196 244</b>	<b>73 855</b>	<b>0</b>	<b>170 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>	<b>682 500</b>	<b>1 768 000</b>

#### Overføringer:

Til opptjent egenkapital	1 223 938	2 226 602
--------------------------	-----------	-----------

### 5.1 Budsjett for 2024 - kommentarer

Budsjettet fremlegges for årsmøtet til orientering.

Pr. 1.5.24 er felleskostnadene økt med 4% for å reflektere økte kostnader på de produkter og tjenester sameiet kjøper.



### 5.1.1 Drift og vedlikehold

Det er for 2024 og de neste 3 år inngått en mer omfattende og fast avtale med Grønt og Hvitt enn den vi har hatt til nå. Det er gjort for å forenkle og sikre forutsigbarhet for begge parter. Avtalen omfatter diverse definerte oppgaver for vinter og for sommer drift og vedlikehold og utgjør i sum ca. kr 1,9 mill. Det er tillegg tatt høyde i budsjettet for uforutsett.

### 5.1.2 Øvrige kostnader

Netto energikostnader belastet sameiet (etter strøm til el-bil ladere) videreføres på tilnærmet samme nivå som i 2023, også med effekt av forventet strømstøtte.

### 5.1.3 Andre kostnader

Andre kostnader, herunder faste avtaler sameiet har, videreføres med de 2024-prisene som var kjent da budsjettet ble utarbeidet og vedtatt i styret i Q 1 (første kvartal).

### 5.1.4 Forsikringer

Etter en anbudskonkurranse forsetter sameiet med sin forsikring i IF Skadeforsikring. Det har vært en premieendring som følge av en indeksjustering på bygninger på ca. 5 % fra 1. januar 2024, samt pga. forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossum Terrasse Boligsameie.

### 5.1.5 Energi/fyring

Kostnader til Energi/fyring på kr 2,5 mill er bruttoført og må følgelig sees sammen med inntektsføringen av akonto gass fra beboerne under Driftsinntekter. Nettoen utgjør ca. kr 1,2 mill.

### 5.1.6 Budsjettet driftsresultat

På denne basis et det i budsjettet lagt opp til driftsresultat på knappe kr 1,6 mill. Det er også budsjettet med en viss finansinntekt på sameiets bankinnskudd. Styret anser overskuddet som en oppsparing mot større fremtidige vedlikeholdsoppgaver på bygningsmassen.

## 6. VALGKOMITÉENS INNSTILLING - STYREHONORAR 2023

Valgkomitéens innstilling til regulering av styrehonorar for 2023 er som følger:

Lov om eierseksjoner § 55 sier at «Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.» Dette er videre regulert gjennom sameiets vedtekter § 9-12, Valgkomitéens oppgaver og mandat:

«... I tillegg fremmer valgkomitéen, på bakgrunn av sitt kjennskap til styrearbeidet i det foregående år, forslag til honorar til det sittende styret.»

Styrehonorar for 2023 videreføres med samme prinsipp som ble vedtatt av årsmøtet 2017.

Totalt styrehonorar tilsvarer en multiplikator på 4,0 ganget med Grunnbeløpet pr. 01.05.2023 som er kr 118 620.

Det betyr  $4 \times \text{kr } 118\,620 = \text{kr } 474\,480$ , avrundet oppover til kr 480 000 i styrehonorar for 2023.

## 7. SAKER TIL BEHANDLING

### Sak 1: Forslag om fortsatt midlertidig leie av ladeanlegg for elbiler

Forslagsstiller: Styret

Styret har besluttet å inngå leieavtale med Elaway fremfor kjøp av anlegget, slik som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2023. Beslutningen om midlertidig leie ble gjort for å redusere risiko knyttet til Easee ladeboksene. Inngått leieavtale forutsetter at sameiet når som helst kan kjøpe anlegget til nedskrevet pris..

#### Styrets innstilling:

Leieavtale med Elaway videreføres inntil endelig avklaring av om framtidige versjoner av Easee-ladere er kompatible med installasjonene som er foretatt.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

---

Leieavtale med Elaway videreføres inntil videre.

## 8. INNMELDTE SAKER FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING

### Sak 1: TILBAKEBETALING AV INNKREVDE KOSTNADER

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Begrunnelse:

Forslag til vedtak: Hvis en sameier har innbetalt for mye til sameiet, så skal styret sørge for at beløpet blir tilbakebetalt. Forslaget er selvforklarende. Det bør være selvsagt at styret sørger for at sameiet betaler tilbake urettmessig innkrevde kostnader når dette oppdages. Nåværende styre har en annen oppfatning, og nekter å tilbakebetale under henvisning til at kravene er foreldet.

Styret og forretningsfører er avhengig av sameiernes tillit, herunder tillit til at de krav som sendes ut er korrekte. Det kan gjøres feil, men når den oppdages, så skal den rettes opp.

Forslaget gjelder generelt for uriktige innbetalinger fra sameiere til sameiet, men er aktualisert ved konkrete feil som nå er oppdaget, og som styret nekter å rette opp.

Bakgrunnen for forslaget: Som kjent ble det i juli 2023 sendt ut en betalingspåminnelse til alle sameierne for gassavregning 2022. De fleste hadde betalt avregningen innen 7. januar 2024 som var forfallsdato for den opprinnelige avregningsfakturaen, men likevel fikk alle en betalingspåminnelse. Jeg vet ikke om forretningsfører gjorde dette på egen hånd, eller etter samråd eller instruks fra styret, men det er uansett styrets ansvar å føre tilsyn med

forretningsføreren. Dette var en alvorlig feil som lett kunne vært unngått ved at sameierne i stedet hadde fått en anmodning om å undersøke om kravet var betalt, og melde det tilbake til styret/forretningsfører. Noen sameiere har på grunn av betalingspåminnelsen dobbeltbetalt. Jeg vet ikke om disse feilene er rettet opp og, de urettmessige kravene tilbakebetalt.

En annen feil som ble oppdaget i september 2023 var at en del sameiere uriktig var blitt fakturert for «Andel innbrudds-/vannalarm». Posten «Andel innbrudd-/vannalarm» er en av flere poster i den månedlige fakturaen. 22. september 2023 fikk en del seksjonseiere beskjed om at styret hadde fått oversendt en liste fra Asker og Bærum Brann og Redning (ABBR) over hvilke eierseksjoner som hadde innbrudd-/vannalarm tilknyttet ABBR, og at det ikke var samsvar mellom listene fra ABBR og listene til forretningsfører. De som ikke stod på listen fra ABBR ble bedt om å sjekke om de hadde noen avtale med ABBR. Hvis de ikke hadde noen avtale, så var de uriktig blitt avkrevet kr. 171 pr. måned i de månedlige fakturaene fra sameiets forretningsfører.

*Jeg vet ikke hvor mange dette gjelder, eller hvor lenge de enkelte uriktig er blitt fakturert av sameiet for beløpet.*

Da jeg sjekket med ABBR, viste det seg at vi var utmeldt av denne ordningen 17. mars 2010. Det burde forretningsføreren ha fanget opp allerede ved påfølgende fakturering. Vi har fått opplyst at ABBR sender kvartalsvis en samlefaktura for alle abonnentene til sameiet. Det ligger da ikke ved liste over hvilke seksjonseiere dette gjelder, men ABBR opplyser at forretningsfører/styret kunne få en liste ved forespørsel. ABBR skriver videre i en mail av 25. mars 2024 at oppdatert liste over beboere som er abonnenter skal sendes fra sameiet til ABBR pr. 31.12 hvert år, og at det er boligsameiet sitt fulle ansvar å ha kontroll på dette.

Mens ABBR har fakturert sameiet for det korrekte antall sameiere med avtale, har forretningsføreren på vegne av sameiet viderefakturert et høyere beløp ved å uriktig fakturere en del sameiere uten avtale. Dette har gitt sameiet en urettmessig berikelse som styret nå nekter å betale tilbake til de aktuelle sameiere.

For egen del har vi gjennom alle de 20 årene vi har bodd i Boligsameiet Fossum Terrasse uten videre stolt på at fakturaene vi mottar fra sameiet er korrekte, og betalt disse. Det gjelder også for posten «Andel innbrudds-/vannalarm». Posten fremstår som en ordinær del av felleskostnadene uten noen henvisning til at det kun gjelder for de som har en abonnementsavtale med ABBR. Så vidt vi vet var alle leilighetene fra starten med i denne ordningen som var en del av felleskostnadene, men etter hvert er det noen som har meldt seg ut.

*I mail av 13. mars skriver styret blant annet: «Der hvor det ikke foreligger dokumentasjon på at forretningsfører er informert om opphør av abonnement, har vi av rimelighetshensyn, likevel tilbakebetalt, men innenfor rammen av tre år.»*

Dette er ulogisk, urimelig og rettslig uholdbart. Forretningsføreren skulle ha oppdaget ved hver kvartalsfakturering fra ABBR om noen av sameierne ikke lengre var med i ordningen fordi beløpet var lavere enn foregående måned, og de kunne da enkelt ha avklart med ABBR hvem som hadde meldt seg ut av ordningen.

Forretningsfører og styrets opptreden i denne sak svekker dessverre den tillitt sameierne bør ha til disse.

## Styrets innstilling:

### Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.

Det følger av eierseksjonsloven §§ 57 at styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med blant annet lov og vedtekter, som i utgangspunktet gir også seksjonseierne tilstrekkelig rettsvern. Dette betyr at et vedtak som foreslått ikke skal være nødvendig for årsmøtet å vedta.

Forslaget er fremmet på bakgrunn av et privatrettslig anliggende mellom sameiet og en enkelt seksjonseier, hvor partene er uenige om virkningen av at seksjonseier ikke har orientert forretningsfører om at alarmtjenesten fra ABBR er opphørt, og hvem som skal bære ansvaret for denne unnlatsen, samt å følge opp at faktureringen stanses.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

## Styrets forslag

Forslag til vedtak tas ikke til følge

## Sak 2: KRAV OM SVARFRIST FRA STYRET

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Forslag til vedtak: Styret skal besvare henvendelser fra sameiere/beboere innen rimelig tid, og senest innen 14 dager etter at henvendelsen er mottatt.

Begrunnelse: Det bør være selvsagt at styret svarer på henvendelser innen rimelig tid. Hvis det trengs mer tid for å undersøke det henvendelsen gjelder, så kan styret gi et foreløpig svar. Det kan ikke være slik at styret unnlater å svare på en henvendelse fordi det reiser vanskelige spørsmål eller oppfattes som ubehagelig.

Bakgrunnen for forslaget: Bakgrunnen for dette forslaget er en sak av prinsipiell interesse som styret har unnlatt å svare på. Jeg skal kort redegjøre for denne saken nedenfor, men jeg kommer ikke til å forfølge den videre. Det får i så fall andre gjøre.

I forbindelse med prosjektet El-bil lading ble det innkalt til sameiermøte 22. august 2022. I innkallingen fremgår det at følgende sak skulle behandles og besluttes: «*Beslutte finansieringsmodell - Eie eller leie*»

Av protokollen fra møtet fremgår det at investeringen ble besluttet, og at grunninvesteringen dekkes ved at hver seksjon skal betale kr. 8.064.

Styret sendte deretter ut et informasjonsskriv hvor det fremgår at den enkelte kan leie ladestasjonen eller kjøpe den for kr. 10.900 pr. p-plass. Det informeres videre at: «*Den nye ladestasjonen for de kompensasjonen gjelder for vil monteres sammen med ladeanlegget og vil stå klar til bruk i det anlegget spenningsettes.*»

Det fremgår verken av innkallingen til sameiermøtet eller av protokollen at det skal betales noen kompensasjon til enkelte av sameierne, og det fremgår heller ikke av informasjonsskrivet hvor mye denne kompensasjonen skal utgjøre.

10. oktober 2022 skrev jeg en mail til styret. *Jeg bad blant annet opplyst hvor stor kompensasjonen til den enkelte skulle være og hvor mange det gjaldt, og opplyst av hvem og hvordan dette beløpet skulle betales/finansieres.*

En naturlig forståelse av informasjonsskrivet, er at de som fra før av hadde elektrisk ladestasjon som nå måtte byttes ut, ikke skal betale noe for ny ladestasjon, dvs at de som ikke hadde ladestasjon skal betale ikke bare egen ladestasjon men også kostnaden for de andre sameiernes ladestasjoner. Jeg tar ikke stilling til om dette er en rimelig løsning eller ikke, men påpekte i mailen til styret at dette er problematisk, og at jeg håpet at styret hadde fått dette grundig vurdert juridisk.

Eierseksjonsloven setter grenser for hva et styre kan beslutte og hva som må behandles i sameiermøte, og det er også absolutte begrensninger for hva som kan besluttes hvis det utgjør en forskjellsbehandling av sameierne. Et styre kan for eksempel ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf Eierseksjonsl. 58. s.l.

En beslutning om at noen sameiere skal betale for andre sameieres ladestasjoner, burde i det minste vært behandlet i et sameiermøte. Et sameiermøte kan kun ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen, og de saker som skal behandles skal tydelig angis i innkallingen, jf Eierseksjonsl. §45 jf § 43. 4. ledd. Bestemmelsene skal sikre at sameierne vet hvilke saker som skal behandles, og om de er så viktige at de vil møte opp og avgi stemme. Saken om kompensasjon er ikke angitt i innkallingen, og heller ikke behandlet og besluttet i sameiermøtet.

Jeg har både skriftlig og muntlig etterlyst et svar fra daværende styre – men det har vært resultatløst. Hvis styrets beslutning om kompensasjon er ugyldig, så ville det kanskje kunne vært rettet opp, men jo lengre tid som går, jo vanskeligere blir det. Det kan ikke være slik at et styre unnlater å besvare en henvendelse fordi de eventuelt synes at saken er vanskelig. Det er derfor behov for et vedtak om at styret skal svare på henvendelser fra sameierne.

Saken reiser også spørsmålet om sameiet bør ha et Kontrollutvalg som skal kontrollere og hjelpe styret til å holde seg innenfor lover og regler og følge de vedtak som fattes i sameiermøtene. Sameiet forvalter store verdier på vegne av sameierne, og har et årlig budsjett på mer enn kr. 12 mill. Til sammenligning er det et krav om at alle idrettslag med mer enn 100 medlemmer og kr. 300.000 i omsetning skal ha et Kontrollutvalg.

### **Styrets innstilling:**

**Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.**

Forslaget synes å ta utgangspunkt i en forutsetning og misforståelse om at det

1. er utbetalt en kompensasjon til de av seksjonseierne som har kjøpt elbillader av type DEFA.

2. kompensasjonen utgjør en urettmessig fordel for de av seksjonseierne som tidligere har kjøpt elbillader av type DEFA.

Styret viser til den informasjonen som er gitt seksjonseierne ifm ladeprosjektet, hvor det er redegjort for prosess, inkludert evaluering og valg av leverandør og løsning. Opplysninger, også om bytting av ladebokser, er gitt i informasjonsskriv gjennom 2022 og 2023, herunder informasjonsskriv av 10. juni 2022. I tillegg ble det invitert til- og avholdt åpne møter med seksjonseiere hvor det har vært rikelig med anledning til å stille spørsmål og få svar.

Kort oppsummert og som ovenstående informasjon viser:

- Tilbudet fra Elaway inkluderte kostnadsfritt bytte av gamle DEFA-bokser til nye ladebokser av typen Easee, slik at vi får et enhetlig og komplett system. Alternativet ville ha vært å enten etablert to parallelle systemer med de ekstra kostnader det ville ha betydd, både for investering og drift. Alternativt at de av seksjonseierne som tidligere hadde investert i størrelsesorden 20.000,- – 22.000,- i ladeboks, en ny kostnad på 10.000,-.
- Tilbudet fra Elaway var det rimeligste tilbudet; total kostnad per parkeringsplass var 17.121,- vs nest rimeligste tilbud som innebar en total kostnad per parkeringsplass på 20.100,-

Det er med andre ord styrets vurdering at det ikke er gitt noen kompensasjon slik forslaget synes å legge til grunn. Informasjon om at de som hadde en ladeboks per mai 2022 vil få en ny ladeboks kostnadsfritt, har også vært kommunisert tydelig gjennom hele prosessen.

Når det gjelder selve forslaget om at styret skal pålegges å svare beboere innen 14 dager, så opplever dagens styre at eposter besvares fortløpende og så snart som mulig.

Meldinger på Vibbo som legges inn som kommentarer under ulike innlegg kan imidlertid forsvinne i mengden, slik at vi på generelt grunnlag oppfordrer beboere til å sende epost.

Styret anbefaler etter dette å ikke ta forslag om vedtak til følge.

Sakens flertallskrav  
Alminnelig (50%)

### **Styrets forslag**

Forslag til vedtak tas ikke til følge

### **Sak 3: STYREMØTEREFERAT SKAL LEGGES UT PÅ VIBBO.**

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Forslag til vedtak: Referater fra styremøter skal legges ut på sameiets hjemmeside senest en uke etter styremøtet. Referatene skal minst inneholde en beskrivelse av de saker som behandles og hvilke beslutninger som fattes. Personopplysninger og annen sensitiv informasjon skal sladdes eller på annen måte anonymiseres.

Begrunnelse: Det er viktig med en åpenhetskultur, og mange foretak, foreninger mm gjør styrereferatene tilgjengelige for medlemmene. Det gjør at medlemmene kan følge med, og ha muligheten for å engasjere seg i viktige saker. Som eksempel nevnes at Norges Idrettsforbund og mange idrettslag legger ut styrereferatene på hjemmesidene for medlemmene.

I saken om El-bil lading har styret besluttet at de som allerede hadde el-bil ladere skulle kompenseres for å bytte til nye ladere. Det er ikke besluttet på noe sameiermøte. Referatet fra det møtet hvor styret behandlet denne saken, ville kanskje gitt sameierne en forståelse av hvordan saken var blitt behandlet og besluttet i styret, herunder på hvilket grunnlag styret mente at sameierne kan forskjellsbehandles, og på hvilket grunnlag styret hadde kompetanse til å fatte en slik beslutning som i realiteten pålegger de andre sameierne å betale for nye ladere til de som allerede har det. Det burde også fremgå hvordan eventuelle habilitetsproblemer var håndtert, herunder om eventuelle styremedlemmer som ville få en kompensasjon som følge av beslutningen, fratradte under behandlingen av saken. Denne saken dukket på nytt opp i Nyhetsbrev Februar 2024 fra styret. Under «*Status ladeprosjekt*» skriver styret blant annet at styret har besluttet å inngå leieavtale med Elaway fremfor å kjøpe anlegget. Det opplyses videre at i stedet for innkreving av engangsbeløpet (kr. 8000) ved kjøp av anlegget, så vil leieavtalen innebære en månedsleie på kr. 49 som trekkes over felleskostnadene. På fakturaen for mai står det «*Andel ladeanlegg elbil kr. 39.*»

Det gis ingen informasjon om hva en leieavtale vil koste i forhold til kjøp av anlegget (hvor lenge skal leien betales, hvilken rente ligger inne i leiebeløpet, hva blir totalkostnadene ved leie?). Det gis heller ingen forklaring på hvorfor styret mener å ha kompetanse til å omgjøre beslutningen om å kjøpe anlegget som ble fattet i sameiermøtet 22. august 2022 «*Med overveldende flertall ...*». Styrereferatet ville kanskje gitt svar på disse spørsmålene, men igjen kan det reises spørsmål om sameiet bør ha et Kontrollutvalg.

#### **Styrets innstilling:**

**Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.**

Styret fører elektronisk protokoll i førretningsførers administrasjonssystem for styrebehandling. Referatene er stikkordsmessig og lite egnet for publisering.

Styret har imidlertid etablert en praksis om å omtale saker som har vært til styrets behandling, og som ikke gjelder enkeltpersoner mm, i nyhetsbrev og nyhetsoppdateringer som publiseres på Vibbo eller tekstmelding. En bearbeiding av referatet i form av renskriving og sladding vil ta uforholdsmessig mye administrativ tid, og gi liten merverdi, all den tid saker av allmenn interesse omtales og orienters om løpende. Styret har forøvrig konsultert forretningsfører OBOS, som ikke anbefaler å legge ut protokoller fra styremøtene, men heller benytte Vibbo som

informasjonskanal, slik praksis er i dag.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

### **Forslag**

Forslag til vedtak tas ikke til følge.

### **Sak 4: FLAGGING**

Forslagsstiller: Olav Østensjø

Den frivillige flaggkomité-ordningen svikter fullstendig!

Det er 15 offisielle flaggdager i året, og pr. 15. april, 2024, har Styret ikke maktet å få heist flagget en eneste gang på noen av de flaggdagene som så langt har funnet sted.

Årsmøtet må derfor pålegge Styret om å umiddelbart finne en ordning - gjerne betalt - som gjør at vi kan hilse flagget på alle våre offisielle flaggdager gjennom året.

Forslaget er ikke dyrt og avhengig av hvilken ordning man går inn for, vil kostnaden pr. måned for hver enkelt hustand i sameiet, kun ligge mellom 10 og 20 kroner!

På Styrets bord ligger det allerede forslag til løsning av oppgaven.

### **Styrets innstilling**

Sameiets flaggstang er ikke å betrakte som offentlig flaggstang. Det faller heller ikke under styrets ansvar å sørge for flagging. I mange år hadde vi en flaggkomité som tok ansvar for flagging. I de siste årene har det vist seg svært vanskelig å få folk til å bidra til at det flagges, slik at flagging primært har blitt ivaretatt to gamle og nåværende styremedlemmer, gitt at disse har vært hjemme.

Den foreslåtte ordningen må organiseres og følges opp; derav kreves en flaggkomité. En betalt ordning vil påføre sameiet ytterligere kostnader, da dette må betales av seksjonseierne og håndteres av forretningsfører.

Styrets forslag er at det etableres en flaggkomité basert på frivillighet, for det tilfelle at enkeltpersoner melder seg til oppgaven.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

### **Forslag**

Forslag til vedtak tas ikke til følge.



## 9. VALGKOMITÉENS INNSTILLING

Valgkomitémedlemmer på valg:

Medlem: Marit E. Aasen

Medlem: Helga Slørdahl

			Sittet i valgkomitéen siden	Ikke på valg	På valg	Valgkomitéens innstilling
Marit E. Aasen	K7 Leder	2018			x	Ønsker ikke gjenvalg
Helga Slørdahl	B51 Medlem	2020			x	Ønsker ikke gjenvalg
Carl O. Geving	K19 Medlem	2021		X		
Odin Johannessen	B33 Medlem	2023		X		Innstilles som leder
Vigdis Tronrud	B49 Medlem	2023			x	
Unni Olesdatter Brunæs	B51					Ny, innstilles for perioden 2024 -2026
Hans Johan Røsjordet	B31					Ny, innstilles for perioden 2024 -2026

### VALGKOMITÉENS INNSTILLING

Styremedlemmer på valg:

Styremedlem: Lars Næss

Varamedlem: Tone Aarak

Varamedlem: Ellen Fegth, er ikke på valg, men hun flytter fra Fossum Terrasse, må derfor erstattes

Styret			Sittet i styret siden	Ikke på valg	På valg	Er valgt for perioden Periode	Valgkomitéens innstilling
Trond Beyer	B51	Styreleder	2022	x		2023-2025	
Lars Næss	B39	Styremedlem	2019		x	2023-2025	Innstilles for ytterligere ett år til, dvs frem til 2025
Gunhild Synnestvedt	B31	Styremedlem	2019	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da hun er villig til å forlenge sin periode.
Margareth Mikaelson	K5	Styremedlem	2023	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da hun er villig til å forlenge sin periode.
Morten Henriksen	B43	Styremedlem	2023	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da han er villig til å forlenge sin periode.
Bjørn Fliflet Johannessen	B31	Varamedlem				2024-2026	Innstilles som nytt varamedlem
Dag Mjelde	K7	Varamedlem				2024-2025	Innstilles som nytt varamedlem i Ellen Fegths restperiode, dvs til 2025

## INFORMASJON OM NYE VAREMEDLEMMER SOM VELGES TIL STYRET I FOSSUM TERRASSE 2024, OG FORLENGELSE AV NOEN STYREMEDLEMMERS PERIODE

Navn: Bjørn Fliflet Johannessen  
Alder: 56 år  
Adresse: Basaltveien 31  
Utdannelse/arbeidserfaring: Utdannet innen ledelse/økonomi/logistikk. 36 års erfaring fra Forsvaret nasjonalt og internasjonalt som yrkesoffiser innen logistikk. Ingen direkte styreerfaring

Navn: Dag Mjelde  
Alder: 63 år  
Adresse: Kalderaveien 7.  
Utdannelse/arbeidserfaring: Master i informatikk. Ansatt i forskjellige Telenor-selskaper fra 1997. Er nå i Telenor Norge AS. Har hatt div lederroller relatert til forretnings- og produktstyring mot bedriftsmarkedet  
Styreerfaring: Trener og administrasjon i forbindelse med trening, Fossum Idrettsforening. Styremedlem og leder Fossum Huseierforening, og med ansvar for etablering og forvaltning/drift av felles el.bil ladeløsning.

Valgkomitéens innstilling begrunnes slik;  
Vedtektenes § 9-12 angir valgkomitéens oppgaver og mandat.

Ett styremedlem og ett varamedlem er på valg i 2024. I tillegg flytter det varamedlem fra Fossum Terrasse.

Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle styremedlemmene for å få innblikk i styremedlemmenes oppgaver og deres kompetanse, og hva som ev. mangler av kompetanse. Bygningsteknisk kompetanse er viktig å opprettholde i styret, i tillegg til juridisk og økonomisk kompetanse.

I 2025 vil 4 styremedlemmer være på valg, hvilket vil kunne være meget uheldig. Valgkomitéen har allerede nå forespurt disse styremedlemmene om de kan forlenge sin periode med ett år. Dette har de sagt seg villige til. Resultatet av dette, er at 2 styremedlemmer vil være på valg i 2025 og 3 i 2026.

Valgkomitéen innstiller dermed Gunhild Synnestvedt, Margareth Mikaelson og Morten Henriksen for forlenget periode frem til 2026. I tillegg innstilles Lars Næss for ett år, dvs. frem til 2025.

Bjørn Fliflet Johannessen har bodd på Fossum Terrasse ca. ett år.

Dag Mjelde har bodd på Fossum Terrasse ett år, men mange år i Fossum-området.

Valgkomitéen innstiller Bjørn Fliflet Johannessen som nytt varamedlem for 2 år og Dag Mjelde som varamedlem i ett år i Ellen Fegths restperiode.

Fossum Terrasse, 16. april 2024

Marit E. Aasen/s

Helga Slørdahl/s

Carl O. Geving/s

Odin Johannesen/s

Vigdis Tronrud/s

## NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

-----

ADRESSE:

-----

LEILIGHETENS NUMMER/SEKSJONSNUMMER: \_\_\_\_\_

Klipp -----

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie den 22.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt til):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, fornavn:

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer:

Sted og dato:

Underskrift:



## Protokoll fra ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie

---

Møtedato: 22.05.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Eiksmarka Kirke

Til stede: 105 seksjonseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 114 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Tina Nordengen Dysthe.

Møtet ble åpnet av Trond Beyer.

---

### Konstituering

#### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trond Beyer foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 1.2. 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**

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

Som fører av protokoll ble Tina Nordengen Dysthe foreslått. Som protokollvitne ble Birthe Hansson og Marit Aasen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 1.4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

#### 1.5. Godkjenning av dagsorden

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2 Behandling av årsberetning for 2023

Behandling av årsrapport/årsberetning

Styrets årsrapport 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

*Merknad fra Thorbjørn Gjerde legges ved som protokolltilførsel.*

### 3/4 Revisjonsberetning – årsregnskap 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Budsjett 2024

Kommentarer til budsjett 2024

**Vedtak: Godkjent**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 480 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## Saker til behandling

### 7. Forslag om midlertidig leie av ladeanlegg for elbiler

Saksframstilling: Styret har besluttet å inngå leieavtale med Elaway fremfor kjøp av anlegget, slik som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2023. Beslutningen om midlertidig leie ble gjort for å redusere risiko knyttet til Easee ladeboksene. Inngått leieavtale forutsetter at sameiet når som helst kan kjøpe anlegget til nedskrevet pris.

Forslag til vedtak: Leieavtale med Elaway videreføres inntil videre..

**Vedtak: Godkjent**

---

## 8. Innmeldte saker fra seksjonseiere til behandling

### Sak 1: Tilbakebetaling av innkrevde felleskostnader

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Forslag til vedtak: Hvis en sameier har innbetalt for mye til sameiet, så skal styret sørge for at beløpet blir tilbakebetalt

**Vedtak: 12 stemte for, ikke godkjent**

### Sak 2: Krav om svarfrist for henvendelser til styret

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Forslag til vedtak: Styret skal besvare henvendelser fra sameiere/beboere innen rimelig tid, og senest innen 14 dager etter at henvendelsen er mottatt.

**Vedtak: 15 stemte for, ikke godkjent**

### Sak 3: Krav om at styremøtereferater gjøres tilgjengelig på Vibbo

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Forslag til vedtak: Referater fra styremøter skal legges ut på sameiets hjemmeside senest en uke etter styremøtet. Referatene skal minst inneholde en beskrivelse av de saker som behandles og hvilke beslutninger som fattes. Personopplysninger og annen sensitiv informasjon skal sladdes eller på annen måte anonymiseres.

**Vedtak: 8 stemte for, ikke godkjent**

### Sak 4: Kjøp av tjenester for å ivareta flagging på offisielle flaggdager

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Forslag til vedtak: Styret pålegges å umiddelbart finne en ordning – gjerne betalt – som gjør at vi kan hilse flagget på alle våre offisielle flaggdager gjennom året.

**Vedtak: 3 stemte for, ikke godkjent**

---

## 9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Lars Næss foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Gunhild Synnestvedt foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Margareth Mikaelson foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Morten Henriksen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som varamedlem for 2 år, ble Bjørn Fliflet Johannessen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Dag Mjelde foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som representanter i valgkomitéen for 2 år, ble foreslått

Odin Johannessen (leder), Unni Olesdatter Brunæs og Hans Johan Røsjordet

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

-----  
Møtet ble hevet kl.: 19:33. Protokollen signeres av

Møteleder Trond Beyer

Fører av protokollen: Tina Nordengen Dysthe

Protokollvitner: Birthe Hansson og Marit Aasen

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Trond Beyer	Basaltveien 51	2023-2025
Styremedlem	Morten Henriksen	Basaltveien 43	2023-2026
Styremedlem	Margareth Mikaelson	Kalderaveien 5	2023-2026
Styremedlem	Lars Næss	Basaltveien 39	2024-2025
Styremedlem	Gunhild Hernes Synnestvedt	Basaltveien 31	2023-2026
Varamedlem	Bjørn Olav Fliflet Johannessen	Basaltveien 31	2024-2026
Varamedlem	Dag Mjelde	Kalderaveien 7	2024-2025

**Protokolltilførsel:**Kommentar til sak 2 om behandling av årsrapport:

«Vedrørende Fossum Terrasse Boligsameie  
Styrets årsberetning for 2023 pkt 2.6.11 Opprydding av ABBRs alarmtjenester.

*Beskrivelsen av denne saken er svært mangelfull og misvisende. Hovedårsaken til at mange sameiere gjennom flere år uriktig har blitt fakturert av sameiet for et abonnement som de hadde sagt opp, er forretningsførers og styrets manglende kontroll. Styret har likevel fattet vedtak om at uriktig fakturerte beløp skal tilbakebetales kun for 2023, og for de som har sagt opp abonnementet med ABBR **og** sendt melding om dette til forretningsfører, «... vil det kunne tilbakebetales i henhold til den generelle foreldelsesregel på 3 år for pengekrav.» Styret henviser sameiere som er uenige i dette til å ta rettslige skritt ved å klage sameiet/styret inn for Forlikrådet.»*



**VEDTEKTER**  
for  
**BOLIGSAMEIET FOSSUM TERRASSE**

**Org.nr: 984 953 267**

Fastsatt den 24.08.2001, endret på sameiermøtet 21.03.2007, 29.04.2008, 12.04.2011, 08.04.2014 og 08.05.2018.

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i Eierseksjonsloven.

Dette dokumentet viser komplette vedtekter, med endringer vedtatt på ordinært Årsmøte 26.05. 2020, som dermed erstatter opprinnelige vedtekter av 24.08.2001 med senere endringer.

## Innhold

<b>§1 Innledende bestemmelser</b> .....	<b>2</b>
<b>1-1 Navn og opprettelse</b> .....	<b>2</b>
<b>1-2 Hva sameiet omfatter</b> .....	<b>2</b>
<b>§2 Rettslig disposisjonsrett</b> .....	<b>2</b>
<b>2-1 Rettslig disposisjonsrett</b> .....	<b>2</b>
<b>§3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene</b> .....	<b>3</b>
<b>3-1 Rett til bruk</b> .....	<b>3</b>
<b>3-2 Ordensregler og dyrehold</b> .....	<b>4</b>
<b>§4 Sameiets parkeringsplasser</b> .....	<b>4</b>
<b>4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider</b> .....	<b>4</b>
<b>4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne</b> .....	<b>4</b>
<b>§5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar</b> .....	<b>5</b>
<b>5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten</b> .....	<b>5</b>
<b>5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.</b> .....	<b>6</b>
<b>§6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform</b> .....	<b>7</b>
<b>6-1 Felleskostnader</b> .....	<b>7</b>
<b>6-2 Betaling av felleskostnader</b> .....	<b>7</b>
<b>6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse</b> .....	<b>7</b>
<b>6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad</b> .....	<b>7</b>
<b>§7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)</b> .....	<b>8</b>
<b>§8 Styret og dets vedtak</b> .....	<b>8</b>
<b>§9 Årsmøtet</b> .....	<b>10</b>
<b>§10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring</b> .....	<b>14</b>
<b>§11 Diverse opplysninger</b> .....	<b>15</b>
<b>11-1 Definisjoner</b> .....	<b>15</b>

## §1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Fossum Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5. oktober 2001, samt reseksjonering av 21.03.2013. Seksjon 152 er sammenslått med seksjon 153.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 403 boligseksjoner på eiendommen gnr. gnr. 30 bnr. 20, 21 og 42 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består alltid av en hoveddel. Terrasser inngår i hoveddelen. Seksjonene i første etasje i firemannsboligene har en tilleggsdel som består av et uteareal foran seksjonen. Garasjeplasser og boder utgjør tilleggsdeler til den enkelte seksjon i henhold til reseksjonering av mars 2008 og eventuelt senere reseksjoneringer.

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

## §2 Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eiere av en seksjon som ikke bor i seksjonen, må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse og epost-adresse til styret.

(3) Omsetning av tilleggsdel til seksjonen i samsvar med 1.2 (2) skal også meldes styret for registrering

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

- (5) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.
- (6) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (7) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **§3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

(4) Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute eller inne, så som endring av farge, utskifting av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Alminnelig hjemmekontor og lignende er imidlertid tillatt.

(6) En sameier har ikke adgang til å utføre eller la utføre endringer i materialvalg og konstruksjoner i sin seksjon som medfører en forringelse av lyddempingen etc. mot nabo. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret pålegge sameier å rette forholdet.

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

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, skistativ, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Jfr. Håndboken som gir godkjente retningslinjer.

(8) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra årsmøtet, slik som varmepumper, innglassing av terrasse som krever godkjenning fra plan- og bygningsetaten.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler foreiendommen.

(3) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade, ulempe eller sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

(4) Det er båndtvang for hund og katt på eiendommen.

## **§4 Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **§5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. dører og vinduer innvendig
- b. innvendig vann-, avløp- og gassrør frem til forgreningspunktet inn til seksjonen
- c. membran og sluk
- d. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
- e. ledninger med tilbehør
- f. varmekabler
- g. gulvbelegg
- h. inventar
- i. utstyr inklusive vannklosett med sisterner
- j. varmtvannsbereder
- k. vasker
- l. skap, benker, innvendige dører med karmen
- m. apparater (eksempelvis brannslukningsapparat)
- n. innvendige flater

Med unntak av ytterdører og vinduer, omfatter seksjonseierens vedlikeholdsplikt nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt.

Utskifting av ytterdører og vinduer påligger sameiet. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Dersom manglende vedlikehold eller renhold fører til skader i andre bruksenheter eller på fellesareal, kan sameieren bli holdt økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder der det oppstår skade som skyldes innretninger sameieren selv har bygget/montert.

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andrebrukere.

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

## **§6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Utgifter til drift og vedlikehold samt eventuell utskifting av heis er en særutgift som fordeles likt mellom samtlige sameiere i blokker med heis.

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Styret fastsetter et akontobeløp til dekning av andel felleskostnader som forfaller forskuddsvis hver måned. Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrenter og purregebyr.

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

### **6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **§7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **§8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styrepå fem medlemmer dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Styremedlemmene behøver ikke være sameier eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Alle styremedlemmene må være myndige.
- (3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.



## 8-2 Styremøter

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

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

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

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

## 8-3 Styrets oppgaver

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

(3) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen og felles utstyr fullverdiforsikret til enhver tid. Sameiets likvide midler skal til enhver tid være plassert som innskudd i banker garantert av Bankenes Sikringsfond.

## 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

## 8-5 Inhabilitet

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

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) To styremedlemmer i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder sameiernes rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Styret kan gi prokura.

## §9 Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Lovlig skriftlig innkalling kan gjøres postalt eller elektronisk til den epost adresse seksjonseier til enhver tid har registrert hos forretningsfører.

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### 9-12 Valgkomiteens oppgaver og mandat

(1) Sameiermøtet velger hvert år en valgkomité som har som hovedoppgave å rekruttere kandidater til styret. Valgkomiteen fremmer også forslag til nye medlemmer til neste års valgkomité. I tillegg fremmer valgkomiteen, på bakgrunn av sitt kjennskap til styrearbeidet i det foregående år, forslag til honorar til det sittende styret.

(2) Valgkomiteen skal bestå av fem medlemmer som normalt velges for to år. Det bør fortrinnsvis ikke skiftes ut mer enn tre medlemmer hvert år. Komiteen skal være sammensatt slik at den er godt egnet til å finne styrekandidater som tilfredsstiller retningslinjene gitt i tredje ledd. Komiteen bør ha en rimelig kjønns- og generasjonsbalanse, ha representanter både fra Basaltveien og Kalderaveien og både fra blokkene og firemannsboligene.

(3) Ved valg av kandidater til styret skal følgende retningslinjer følges:

- a. Samtlige kandidater må være motiverte til å gjøre en god innsats til beste for hele sameiet, herunder til å samarbeide konstruktivt med andre kandidater/styremedlemmer.
- b. Kandidatene må inneha en kompetanse – formelt og/eller gjennom erfaring – som gjør dem egnet til effektivt å løse de arbeidsoppgaver styret har. Det samlede styret bør bl.a. inneha teknisk, økonomisk og juridisk kompetanse.
- c. Styret bør samlet sett representere et rimelig tverrsnitt av sameierne og derfor ha en rimelig generasjonsbalanse, en rimelig kjønnsbalanse, representanter både fra Basaltveien og Kalderaveien og både fra blokker og firemannsboliger.

d. Det bør søkes kontinuitet i styrearbeidet ved at minimum to av desittende styremedlemmene fortsetter i det nyvalgte styret.

(4) Når det gjelder valgkomiteens nærmere arbeid, skal følgende retningslinjer følges:

a. Det sittende styret informerer valgkomiteen senest før nyttår om hvilke styremedlemmer som står på valg og om det praktiske styrearbeidet.

b. Valgkomiteen skal orientere det sittende styret om sin foreløpige innstilling i god tid før sameiermøtet.

c. Styret kan gi sine merknader til innstillingen, og merknadene skal vurderes av valgkomiteen.

d. Valgkomiteens endelige forslag til kandidater til nytt styre skal fremgå av i innkallingen til sameiermøtet.

## **§10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## §11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 Endringer i vedtektene

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

### 11-4 Generelle plikter

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

-----

**HUSORDENSREGLER**  
**for**  
**BOLIGSAMEIET FOSSUM TERRASSE**

**Org.nr: 984 953 267**

Vedtatt på Sameiermøte 22. mars 2006.

Revisjoner: Sameiermøte 21. mars 2007 (pkt. 5.1 er vedtatt endret slik og trer i kraft etter gjennomført reseksjonering), ordinære sameiermøter 17.04.2012, 14.04.2015 og 26.5.2020

Dette dokumentet viser komplette Husordensregler, med endringer vedtatt på ordinært Årsmøte 26.05.2020, som dermed erstatter opprinnelige Husordensregler av 22.03.2006 med senere endringer.

## Innhold

<b>1. Generelt om husordensreglene .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ro og orden .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Husdyr .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bruk av utendørs fellesarealer .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Installasjoner på fasader og andre fellesarealer .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Avfallssystem .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Bil og motorsykkelkjøring .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Parkering .....</b>	<b>7</b>
<b>9. Heiser .....</b>	<b>8</b>
<b>10. Sikkerhet .....</b>	<b>8</b>
<b>11. Skader og melding om skader .....</b>	<b>10</b>
<b>12. Endring av husordensreglene .....</b>	<b>10</b>
<b>13. Etterlevelse av husordensreglene .....</b>	<b>11</b>



## VISJON

### Fossum Terrasse skal være et godt sted å bo.

Dette betyr bl.a. at:

1. Bygninger og fellesarealer minst skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse fra Selvaagbygg. Denne standarden skal opprettholdes bl.a. ved

- utarbeidelse av en langsiktig, jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan, og
- ved opparbeidelse av tilstrekkelig egenkapital som sikrer langsiktig vedlikehold av anlegg og fellesarealer.

2. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver,
- bidra til et godt naboskap, og
- bidra til at husordensreglene etterleves.

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

### 1. Generelt om husordensreglene

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier plikter å sørge for at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål, se imidlertid pkt. 2.2.

Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og de bør – si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene. Mange slike forhold bør kunne løses ved direkte kontakt mellom de berørte beboerne. Saker som kun gjelder én blokk, bør søkes løst i denne blokken.

### 2. Ro og orden

*Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.*

2.1 Fra klokken 22.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at barn legger seg tidlig. Vaskemaskiner/sentrifuger skal ikke benyttes i nevnte tidsrom. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.2 Musikk/sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

2.3 Ved større oppussingsprosjekter/rehabilitering må naboer varsles i god tid på forhånd, og all kontaktinformasjon må være tilgjengelig. En tidsplan må fremlegges. Endringer i VVS og elektrisk anlegg må forhånds-godkjennes av driftsleder/styret.

Eksterne håndverkere må oppfordres til å vise hensyn til øvrige sameiere. Naboer som har spørsmål eller klager skal i første omgang rette disse direkte til eiere av leiligheten som pusses opp. Eksterne håndverkere må ta med seg alt avfall og emballasje, ikke legge noe i sameiets avfallscontainere.

Fellesarealer, både gang, trapper og heis, skal tildekkes ved behov og rengjøres regelmessig.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 09.00 og etter klokken 18.00 på hverdager. På lørdager, søn- og helligdager skal slikt verktøy ikke benyttes.

Det må ikke bores dypere enn 25 mm i leiligheten og 45 mm på terrassen. Begrensningen gjelder bare blokkene.

På badene ligger det en membran rett under flisene. Ved boring i vegg eller golv vil membranen punkteres, og vannlekkasje kan oppstå. Dette vil medføre store kostnader for beboer.

VVS/våtromsarbeider er komplisert og har flere kvalitetssikringer. Hvis entreprenøren har sentral godkjenning, er mesterbedrift og/eller godkjent våtromsbedrift, og man stiller krav om at arbeidene utføres etter Byggebransjens våtromsnorm, så bør man være trygg på kvalitetsmessig utførelse.

Ved å gå inn på [www.kompetansesjekk.no](http://www.kompetansesjekk.no) kan man sjekke om bedriften har en eller flere av disse kvalifikasjoner.

2.4 Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk fra stier og gangveier.

2.5 Teppebanking/tepperisting på terrassene eller andre steder der dette kan sjenere naboer, er ikke tillatt.

2.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Bruk av kullgrill er forbudt. På grunn av eksplosjonsfare er det ikke anledning til å oppbevare mer enn én 10 kilos gassflaske på terrassen. BFT anbefaler at gassgrill koples til tilførselsrøret til gasspeisen av autorisert personell.

2.7 Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus.

2.8 Beplantingen i blomsterkassene skal holdes innenfor den ytre kanten av kassen. Automatisk vanningsanlegg i kassene er ikke tillatt. Vanning med brannslangen fra kjøkkenskap er forbudt. Avløpsrenne under blomsterkasse må holdes ren og avløpsrøret holdes åpent til enhver tid.

2.9 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trappene. Gjenstander/innretninger i forgangene tillates kun på de vilkår som er satt i pkt. 5.8.

2.10 Det blir ikke vasket under dørmatter. Hvis man ønsker at renholdsfirmaet skal vaske området, må matten tas inn før klokken 11.00 på vaskedagen.

2.11 Sportsutstyr skal plasseres i bodene, garasjene eller på spesielle steder avsatt for formålet. Dette gjelder også sykler. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje. I enkelte blokker er det også tilleggsareal for dette formålet.

2.12 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling gjøres dette ved å benytte de opphengte krokene. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

2.13 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller på lekeplassene.

2.14 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

2.15 Terrassegulv skal rengjøres uten at vann helles ut over gulvet. Spyling av gulvet er ikke tillatt. Ved rengjøring må en passe på at vann ikke renner inn mot terrassedør og vegg. (Dersom dette skjer kan vannet renne gjennom en fuge og tilsøle vegg og vindu i underliggende etasje.) Spyling eller tømming av vaskevann i nedløpsrøret er ikke tillatt.

2.16 Snø skal fjernes fra terrassene i blokkene i den grad det er praktisk mulig. Avløpsrøret for vann på terrassene og overløpsåpningen under blomsterkassen skal holdes åpne, dette for å unngå at planterester eller andre gjenstander tilstopper rørene. Isdannelse over avløpet bør fjernes i den grad det er mulig.

### **3. Husdyr**

*Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre. Det påligger eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.*

3.1 Lufting av hunder, katter og andre husdyr må skje under kontroll. Alle husdyr skal holdes i bånd på BFTs fellesområder.

3.2 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

3.3 Plener og tunet mellom blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr. Lekeplassene, områdene omkring lekeplassene, inngangspartiene og beplantning ved avfallsstasjonene skal skjermes fra urinerings av husdyr av hensyn til hygiene, barnas miljø og beplantningens levetid.

### **4. Bruk av utendørs fellesarealer**

*Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.*

4.1 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

4.2 Enhver ferdsel på de mosegrodde områdene mellom blokkene er forbudt. Eventuell skade på mosebelegg, beplantning eller underliggende membran må erstattes av vedkommende beboer. Inngang over terrassen til seksjoner i 1. etg. i Kalderaveien skal ikke etableres. Avvik herfra krever egen skriftlig godkjenning fra Styret.

4.3 Det er ikke tillatt å klatre i fotballmålene på ballsletta. Målene er tunge. Det kan medføre skader på barna og målene dersom de veltes.

## 5. Installasjoner på fasader og andre fellesarealer

### 5.1 Generelt om fellesarealer

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet med terrasse (enhetens hoveddel). Seksjonene i første etasje i firemannsboligene har en tilleggsdel som består av et uteareal foran seksjonen. Videre utgjør garasjeplasser og boder tilleggsdeler til den enkelte seksjon i henhold til reseksjonering av 16.05.08 og eventuelt senere reseksjoneringer. De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. BFT står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Installasjoner/tiltak på fellesarealer må vedlikeholdes av den eller de seksjoner som har ønsket installasjonen/tiltaket. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. Det innebærer bl.a. at tak, vegger og blomsterkasser på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av BFT. Se nærmere i Håndbok for BFT om grensen mellom den enkeltes bruksenhet og fellesareal (Ref. Håndboken kap. Grensesnitt for vedlikehold). Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjenning fra styret. Tiltak kan imidlertid iverksettes dersom det på generelt grunnlag er godkjent gjennom disse husordensreglene eller gjennom generelle retningslinjer gitt av styret. Disse retningslinjene skal meddeles beboerne og være tilgjengelig på BFTs hjemmeside og i Håndbok for BFT. For tiltak som ikke er særskilt regulert av husordensreglene eller i styrets retningslinjer, må styrets tillatelse innhentes før tiltaket iverksettes.

### 5.2 Bebyggelsens utseende og bygningsmessige forhold

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, radio og fjernsynsantenn, skilt og andre utvendige innretninger. Styrets godkjenning må innhentes for alle bygningsmessige forandringer på fellesarealer og fasader. Boring og spikring i nedfelt kasse over terrassedører i stuen er forbudt av hensyn til mulig skade på membranen for vannsikring mot lekkasje fra overliggende terrasse.

### 5.3 Markiser

Utvendige markiser kan monteres. Monteringsanvisninger må følges, og kun følgende markisefarger kan benyttes:

Alt.1: «Markisestoff Goechal» 364539 stripet okergul og beige.

Alt. 2: «Para Sadatex» 15/1 – ensfarget lys beige.

Ved feste av markiser må det tas forholdsregler på grunn av spennkabler i betongen. Se bestemmelser for boring og festing i betongtak og vegger i Håndbok for BFT.

### 5.4 Utvendige persienner

Utvendige persienner kan monteres. Fargen på lamellene må være mest mulig lik gråfargen på vinduskarmen. Andre farger, f.eks. lys grå, beige og brun, tillates ikke.

Følgende farger er tillatt:

Alt. 1: «Koksgrå,» kode 1901 (leverandør f.eks. Hilmar Hammerhei).

Alt. 2: «Graualuminium,» RAL 9007 (leverandør f. eks. Denorma Krone).

Det er ikke tillatt med andre farger/fargekoder. Da det stadig kommer nye fargekoder, kan imidlertid styret etter søknad godkjenne andre fargekoder på lamellene forutsatt at fargen er mest mulig lik fargen på vinduskarmen. Persiennekasser m.m. skal enten ha samme fargekode som lamellene eller som vinduskarmen (skifergrå, RAL 7015). Der fargen på veggen bak kassen er grønn, tillates også kasse m.m. i tilsvarende grønnfarge. Kasser m.m. på samme fasadevegg bør i størst mulig grad ha samme farge.

#### 5.5 Sideavskjerming på terrasser

Åpning mellom vegg og søyle kan tettes med glass / pleksiglass. Det tillates brukt vanlig, klart vindusglass (min. 5 mm) eller annet gjennomskinnelig glass (min. 5 mm). Glasset skal festes mellom veggen og søylen med klips/klemmer. Ramme tillates ikke brukt. Det tillates ikke hvitt, sandblåst eller farget glass. For avskjerming fra søyle og utover kan en vertikal markise eller en såkalt sidesolskjerming benyttes (leverandør f.eks. Denorma Krone). Dukens farge skal være ensfarget lys beige, jfr. Pkt. 5.3 alternativ 2. Andre installasjoner for sideavskjerming er ikke tillatt.

#### 5.6 Sideavskjerming 4 mannsboligene

Mellom leilighetene i 1.etg. og mellom boligene tillates Thujahekk inntil 2 meter utenfor søylen.

#### 5.7 Flislegging av trapp i firemannsboligene

Det tillates å flislegge trappen opp til inngangsdøren i annen etasje i firemannsboligene. Følgende krav gjelder: Flisene må være ensfargede og ha mest mulig lik farge som den grå betongtrappen. Så langt det lar seg gjøre, må begge trappene i samme firemannsbolig ha identiske fliser dersom begge trappene flislegges. Flisleggingen må utføres fagmessig med riktig materialbruk for utendørs bruk. Det må legges smøremembran mellom betongen og flisene. Det bør fuges med silikon mellom trinnenenes kortende og trappevangen i betong. Det bør fortrinnsvis benyttes «sklisikre» fliser. Vedlikehold av flisene er den aktuelle sameiers ansvar. Videre er sameieren ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av flisleggingen.

#### 5.8 Utvendig fasadevegg

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på utvendig fasadevegg. Bl.a. på grunn av fare for skade på teglsteinen, kan det ikke påregnes godkjenning av slike tiltak. Montering av ekstra lampe på terrassen tillates, se Håndbok for BFT.

5.9 Innvendige fellesarealer Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellearealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer. Opphenging av bilder og lignende i forgangene tillates dersom det er enighet mellom beboerne i den aktuelle forgangen. Det samme gjelder mindre, løse innretninger, f.eks. blomster og skostativ. Den enkelte blokk kan selv avgjøre hvordan eventuell utsmykking m.m. av de øvrige fellesgangene skal besluttes og utføres, men alle beboeres ønsker skal søkes hensyntatt. Den enkelte blokk kan på disse vilkår beslutte opphenging av bilder m.m. på veggene og plassering av løse innretninger, slik som blomster og mindre benker. Det er en absolutt forutsetning at rømningsveier ikke hindres. Det kan ikke påregnes at det vaskes under eller rundt innretninger som er satt opp i gangene.

## 6. Avfallssystem

Sameiet har installert et avfallssystem for kildesortering i henhold til kommunens retningslinjer. Systemet består av totalt 6 stasjoner med nedgravde avfallscontainere for ulike typer avfall. Den enkelte leilighet har tilknytning til en bestemt stasjon.

Se informasjon i Håndboken, 3.4.

6.4 Planter fra terrassekassene og annet «kompostmateriale» skal kastes bak skiltet på komposthaugen ved gangveien opp til bussholdeplassen bak blokkene i Basaltveien. Juletrær skal kun kastes på nærmere anvist område.

6.5 I klosettene må det ikke kastes noe som kan medføre tilstopping. Det skal ikke kastes annet papir enn toalettpapir i klosettene. Kjemikalier, medisiner eller ildsfarlige væsker må ikke kastes her.

6.6 For håndtering av avfall som ikke er nevnt ovenfor, vises til instruks for avfallshåndtering i Håndbok for BFT.

## **7. Bil og motorsykelkjøring**

Bil og motorsykelkjøring på gangveier og tun er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare og syketransport. Beboerne plikter å instruere leverandører, håndverkere, drosjesjåfører og andre om gjeldende regler.

7.1 Skilting for ferdsel på området skal respekteres.

7.2 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrensen på 15 km/t skal overholdes.

7.3 Det er forbudt å kjøre på det hellelagte inngangspartiet bak blokkene i Basaltveien, og på «broene» ved inngangsdørene i Kalderaveien. Disse er ikke dimensjonert for bilkjøring.

7.4 Kjøring eller parkering på gressplener, herunder på plenene utenfor veidekket bak øvre blokker, er forbudt. Skader på plen og membran (som ligger under gresset bak øvre blokker) som skyldes slik kjøring, vil bli belastet den ansvarlige.

## **8. Parkering**

Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse. All parkering skal skje på oppmerkede plasser eller på områder skiltet for parkering. Eventuell kortvarig stopp andre steder på BFTs område, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke og varetransport, og maksimalt i 10 minutter uten aktivitet ved kjøretøyet. Parkeringsbestemmelsene gjelder for biler, motorsykler og mopeder.

8.1 Alle gjesteparkeringsplasser er særskilt merket. Beboere skal ikke parkere på gjesteplassene bortsett fra ved kortvarig av og pålasting eller av og påstigning. Ved spesielle behov kan beboerne stå noe lenger på gjesteparkeringsplasser, men må da ta med parkeringslapp fra automaten ved oppslagstavlen ved innkjøringen til øvre parkeringsplan i Basaltveien. Lappen må legges lett synlig på innsiden av frontruten, og gir tillatelse til parkering i inntil to timer.

8.2 Dersom sameiermøtet har besluttet at området skal kontrolleres av et parkeringsselskap, plikter beboere og gjester å følge parkeringsselskapets til enhver tid gjeldende regler for parkering og kontroll som er godkjent av sameiets styre. Disse reglene skal meddeles alle beboere skriftlig samt være tilgjengelig på sameiets hjemmeside og i Håndbok for BFT.

8.3 Sykler skal kun henses i sykkelstativer eller i egne garasjer/boder. Brukere av sykkelstativene plikter å fjerne syklene om vinteren av hensyn til snøryddingen. BFT har ikke ansvar for sykler som ikke er fjernet.

Ingen av sykkelstativene er øremerket spesielle boliger. Kjøreveien langs blokkene må holdes åpen av hensyn til adkomst for sykefrakt, søppeltømming og brannbiler. Styret kan iverksette fjerning av sykler før vinteren der disse er til hinder for snørydding. Sykler kan ikke henses i ganger og inngangspartier.

## 9. Heiser

Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader. For å redusere denne risikoen, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

9.1 Sand og småstein som faller ned i dørsporene, kan hindre dørene i å løpe fritt. Slik blokkering utsetter dørmekanismen for store påkjenninger og kan føre til skade på heisdørene. Beboerne oppfordres til å støvsuge dørsporene for å unngå skader.

9.2 Blokkering av heisdører ved inn og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.

9.3 Ved inn eller utflytting eller varetransport som krever at heisen reserveres kun til dette formålet, kan fotosellen i dørkarmen blendes ved bruk av klistrelapp eller en «heisplanke:» Dersom heisen må reserveres i lengre tid pga. flytting eller lignende skal de andre beboerne i oppgangen varsles om at heisen vil være ute av normal drift, og hvor lenge.

9.4 På oppslagstavlen i hver blokk er det angitt heishjelpere som kan foreta enkle tiltak for å få heisen i gang igjen etter heisstans. Heishjelperen kan også bistå med evakuering av folk fra en heis som er stanset. Det henvises for øvrig til instruksjoner som henger på oppslagstavler og i hver heis.

## 10. Sikkerhet

### 10.1 Adgangskontroll

10.1.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

10.1.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeleggene. Det skal utvises påpasselighet ved inn og utkjøring fra garasjene. Politiet har oppfordret til at de varsles dersom det observeres mistenkelige, uvedkommende personer.

10.1.3 Som ekstra sikring mot uvedkommendes adgang, er dørene fra trappehus/heis til garasjene forsynt med låser som krever bruk av godkjent nøkkel for ferdsel i begge retninger.

10.1.4 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren. Nøkkelen brukes bare til å vri om låsen.

10.1.5 De grønne boksene som er montert ved dørene i garasjeleggene, må kun benyttes ved brann eller andre nødstilfeller.

10.1.6 Der det er behov for montering av spesielle løsninger for funksjonshemmede på ytterdører skal dette godkjennes av styret.

### 10.2 Alarmanlegg og brannsikkerhet

10.2.1 BFT er tilknyttet et brannvarslingsanlegg med direkte varsling til ABBV. Hver leilighet i blokken er bygd som egen branncelle. Det vil si at ved brann i egen blokk kan man oppholde seg der i minst 30 minutter uten fare. Ved røykfylte ganger eller sperrede rømningsveier så bli derfor i leiligheten. Ring brannvesenet og angi hvor du er. ABBV gir deg videre instruksjoner. Heisen kan ikke brukes. Se for øvrig branninstruksen i Håndboken.

10.2.2 De runde alarmsensorene som er montert i taket i hver leilighet, må ikke skrus fra hverandre. Eventuell demontering kan føre til skader på alarmsystemet og erstatningsansvar for beboeren. Sensorens overflate kan rengjøres ved støvsuging eller ved forsiktig bruk av tørr eller lett fuktet klut. Dersom alarmen utløses ved fysisk påvirkning fra beboer, må vedkommende dekke utgifter til reparasjon og eventuelt til Brannvesenets utrykning.

10.2.3 Se for øvrig oversikt i Håndbok for BFT over hvordan de forskjellige alarmsystemene på Fossum Terrasse fungerer.

### 10.3 Boder i garasjene

10.3.1 Alle leiligheter er tildelt boder i øvre eller nedre garasjeplan. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur og fuktighetsforhold som råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene.

10.3.2 I bodgangene er det installert avfuktere. Kontrollenheten for disse må ikke røres.

10.3.3 Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boder eller i gangen utenfor bodene, da dette kan utløse brannalarmen.

10.3.4 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.

10.3.5 Inngangsdøren fra trappehuset til bodene skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.

### 10.4 Lagring i garasjene

Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ etc., samt sykler og sportsutstyr, kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

10.4.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen. Parkeringsplassens nummer må ikke tildekkes. Dersom skap, reol eller annet plasseres foran må nummeret tydelig angis med plakat på lett synlig sted.

10.4.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.

10.4.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig «skrot» skal ikke oppbevares i garasjene, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.

10.4.4 Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette føre til avkortning av forsikringsdekningen.



10.4.5 For eventuelle faste installasjoner og løse, gulvstående hyller i garasjene, henvises det til retningslinjer i Håndbok for BFT.

## 10.5 Garasjeporter

10.5.1 Innkjøringsportene til garasjene i Kalderaveien og Basaltveien er fjernstyrte ved bruk av portåpnere som er utlevert til beboerne i ett eller flere eksemplarer. Portåpnerne er registrert på hver enkelt seksjon, og kan ved tap eller misbruk bli deaktivert av leverandøren. Det er derfor den enkeltes ansvar å ta godt vare på portåpneren, og det er under ingen omstendighet tillatt å oppbevare portåpneren synlig i bilen. Tap av portåpneren skal umiddelbart meldes leverandøren for deaktivering. (Ref. Håndboken, Garasjeporter.)

10.5.2 Det må utvises stor forsiktighet ved kjøring i garasjene og gjennom garasjeportene. Skader eller påkjørsel på garasjeporter skal meldes til driftsleder.

10.5.3 Ved strømbrydd eller andre situasjoner hvor automatikken på garasjeportene ikke fungerer, kan garasjeportene åpnes manuelt. Se oppslag ved garasjeportene.

10.5.4 Dersom porten passeres før den er helt åpnet, tar det lang tid før den lukker seg igjen. Motorsykler, sykler og gående må derfor vente med å passere porten til den er helt åpnet.

## 11. Skader og melding om skader

11.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

11.2 Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under BFTs ansvar, skal meddeles driftsleder som vil behandle saken. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil han kunne pålegges å måtte dekke eventuelle merkostnader.

11.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til om de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

11.4 Skader på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes til driftsleder eller vaktmester.

11.5 BFT er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets fellesområder.

## 12. Endring av husordensreglene

12.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

12.2 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter, skal de tas inn i Håndbok for BFT. Det skal også vurderes om instruksene bør innlemmes i husordensreglene.

### **13. Etterlevelse av husordensreglene**

13.1 For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere – ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.

13.2 Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.

13.3 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

---

FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE  
AVLESNING AV GASSMÅLERE V/EIERSKIFTE

Måleren avleses og sendes:  
driftsleder@fossumterrasse.no

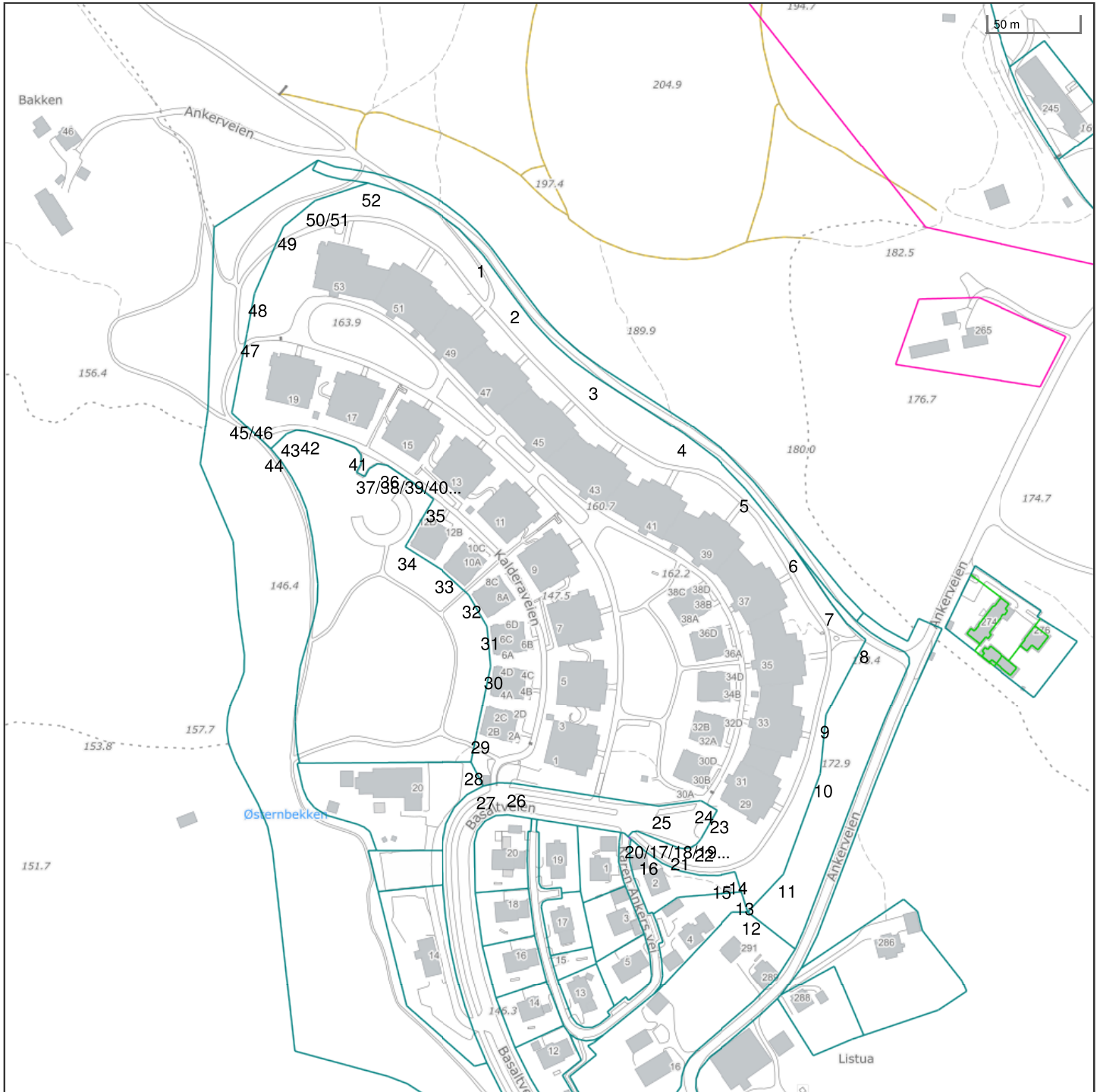
Manglende eller for sent innkommene avlesninger vil bli **beregnet skjønnsmessig**.

---

**Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER**

Eiers etternavn:					Eiers fornavn:				
Leilighetens adresse:							Seksjon nr:		
Adresse, hvis regningsadresse er annen enn anleggadresse:									
Måle nr:					Avlest dato:				
Målerstand:									
Tall etter komma (rødt felt) noteres ikke. Ta med alle siffer foran komma.									
							<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Dato og signatur:									

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 30/21//282



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	61 634,40 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6647742,1	<b>Øst</b>	589839,4
<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	6647891,62	589779,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	75,36	106,98
2	6647866,71	589798,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,64	
3	6647826,13	589843,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,39	152,94
4	6647796,18	589892,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,53	
5	6647766,36	589927,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,22	147,16
6	6647734,12	589954,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,47	
7	6647705,12	589975,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,68	
8	6647685,68	589995,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,67	64,95
9	6647643,8	589974,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,76	
10	6647611,57	589972	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,32	
11	6647556	589953,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,68	
12	6647534,8	589934,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,51	
13	6647545,73	589930,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56	
14	6647556,66	589926,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56	
15	6647554,41	589917,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,32	
16	6647566,23	589877,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,11	54,93
17	6647573,22	589868,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,04	
18	6647574,23	589867,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
19	6647575,03	589867,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,82	
20	6647577,5	589872,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75	3,94
21	6647569,23	589894,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,33	
22	6647574,15	589907,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,19	10,59
23	6647590,04	589915,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,04	
24	6647595,08	589906,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,36	
25	6647591,57	589883,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,29	
26	6647602,08	589803,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	80,92	
27	6647600,19	589787,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,50	33,85
28	6647613,16	589780,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,75	
29	6647630,49	589783,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,58	
30	6647666,05	589789,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,15	

31	6647687,79	589787,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,89	
32	6647704,9	589776,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,07	
33	6647718,12	589761,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,17	
34	6647730,38	589740,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,90	
35	6647756,77	589755,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,32	
36	6647774,68	589729,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,45	199,99
37	6647772,57	589720,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,91	8,01
38	6647768,16	589717,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	
39	6647770,54	589713,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
40	6647775,09	589715,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
41	6647783,97	589712,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,10	7,83
42	6647792,32	589685,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,29	199,95
43	6647790,63	589674,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,29	12,46
44	6647782,21	589666,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,96	
45	6647797,38	589649,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,82	147,24
46	6647801,58	589644,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
47	6647844,9	589651,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,91	
48	6647867,22	589655,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,62	
49	6647903,93	589670,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,64	
50	6647915,8	589683,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,13	
51	6647918,5	589686,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,13	
52	6647928,81	589715,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,57	



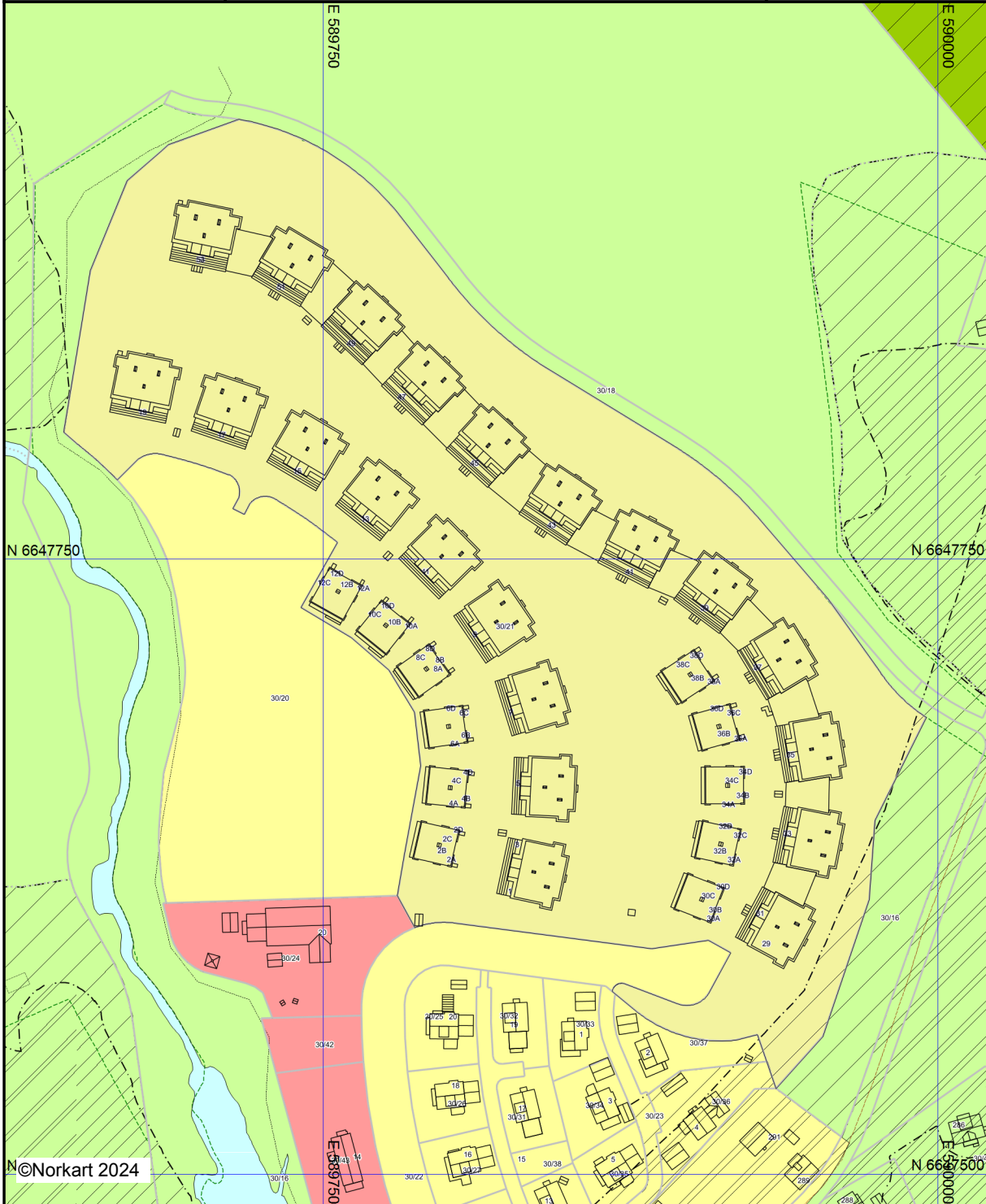
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 30/21/0/282  
Adresse: Kalderaveien 17  
Utskriftsdato: 30.07.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32

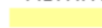
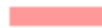



©Norkart 2024

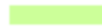
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring


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

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende




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

-  LNFR-areal - nåværende



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

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren





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

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensyngrense
-  Markagrense

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende





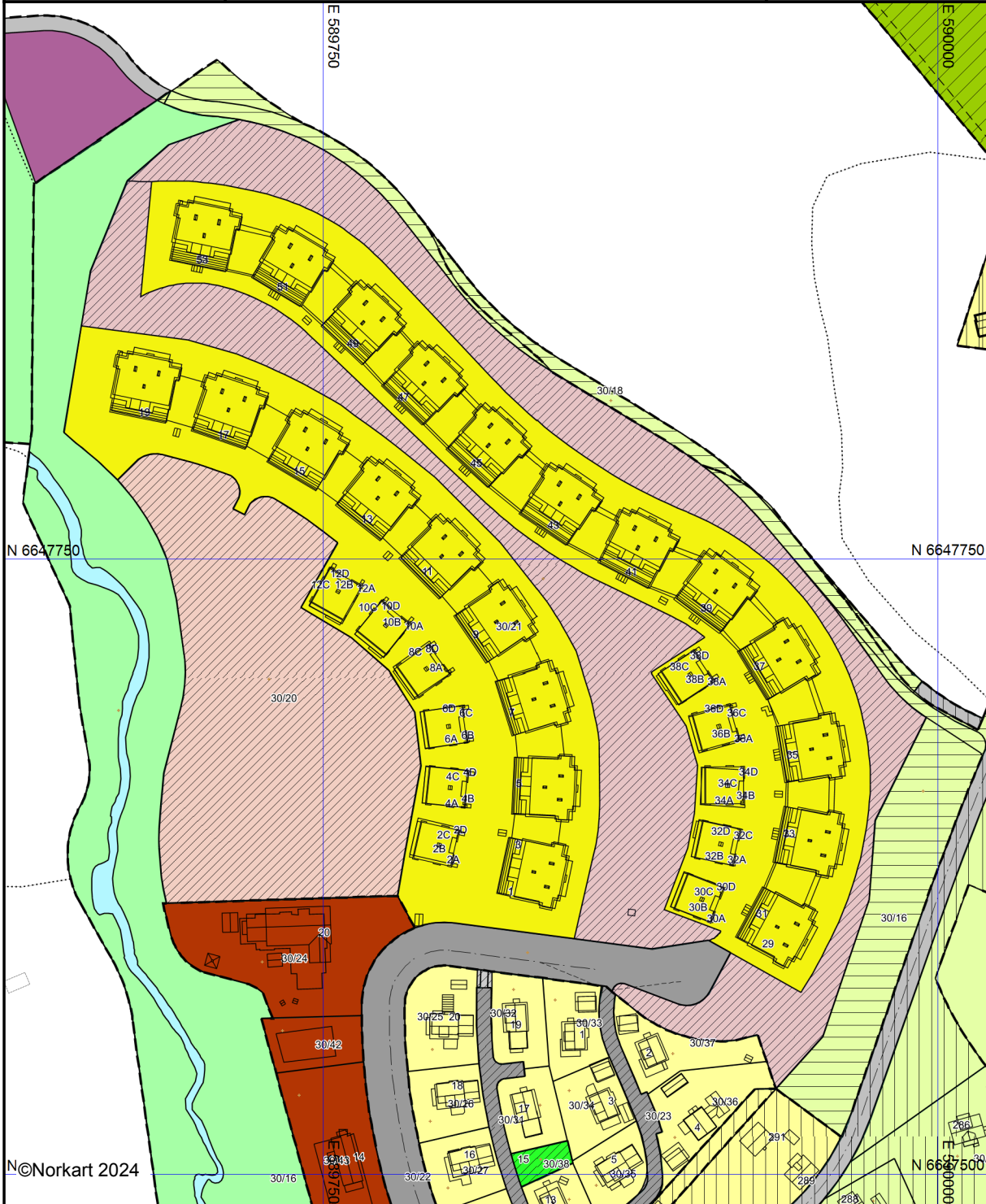
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 30/21/0/282  
Adresse: Kalderaveien 17  
Dato: 30.07.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32








































N©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
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm
- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §**
  -  Frittliggende småhusbebyggelse
  -  Blokkbebyggelse
  -  Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198**
  -  Område for jord- og skogbruk
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (**
  -  Kjøreveg
  -  Gang-/sykkelveg
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,**
  -  Turveg
  -  Friområde i sjø og vassdrag
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §**
  -  Friluftsområde (på land)
  -  Naturvernområde (på land)
  -  Bevaring av bygninger og anlegg
  -  Bevaring av anlegg
  -  Område for steinbrudd og masseuttak
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .**
  -  Felles avkjørsel
  -  Felles gangareal
  -  Felles lekeareal for barn
  -  Annet fellesareal for flere eiendommer
- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198**
  -  Grense for bevaringsområde
- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL**
  -  Idrett
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12**
  -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
  -  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE**
  -  Angitthensyngrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200**
  -  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  -  Planens begrensning
  -  Faresonegrense
  -  Formålsgrense
  -  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
  -  Byggegrense
  -  Planlagt bebyggelse
  -  Bebyggelse som inngår i planen
  -  Regulert senterlinje
  -  Frisiktslinje



Bærum kommune

## Kommunedelplan

Eiendom: 30/21/0/282  
Adresse: Kalderaveien 17  
Utskriftsdato: 30.07.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring



Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/21/0/282  
Adresse: Kalderaveien 17  
Utskriftsdato: 30.07.2024  
Målestokk: 1:2500



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

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	282
Adresse	Kalderaveien 17, 1359 EIKSMARKA								

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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## 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> 61 627 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 273 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1997010 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1997010">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1997010</a> )
<b>Navn</b>	FOSSUM TERRASSE
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.12.1998
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9115/1997010.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9115/1997010.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 9 836 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annet fellesareal <b>Felt navn</b> FA2 <b>Utdyp.</b> Lekeplass
	<b>Delareal</b> 9 865 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annet fellesareal <b>Felt navn</b> FA3 <b>Utdyp.</b> Parkmessig behandles
	<b>Delareal</b> 16 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Friluftsområde <b>Felt navn</b> FL
	<b>Delareal</b> 21 836 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> B1
	<b>Delareal</b> 20 077 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> B2
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> B3

# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2000008 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2000008">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2000008</a> )
<b>Navn</b>	FOSSUM TERRASSE, FELT B3
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.06.2001
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9171/2000008.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9171/2000008.pdf</a>



## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1997010

**I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 18.12.1998 godkjent disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FOSSUM TERRASSE**

#### § 1

##### FELLESBESTEMMELSER

**Geologiske undersøkelser** med beskrivelse av eventuelle nødvendige tiltak for sikring av steinbruddets nordøst-vegg skal foreligge og godkjennes før byggetillatelse gis.

**Skiltplan** skal godkjennes i særskilt tegning eller som en del av byggetegning.

**Opprustingen av veisystemet** til feltet (Listuveien og deler av Ankerveien) til 6 m veibane med separat 3 m gang-/sykkelvei ferdigstilles før brukstillatelse gis, og opparbeidet venstresvingfelt i Griniveien må være utført etter godkjente planer før byggetillatelse gis.

**Utomhusplan** for offentlig friområde, fellesarealene og de ubebygde arealene av byggeområdene A og B1-B2 skal sendes inn i målestokk 1:200 sammen med byggesøknad og skal være godkjent før første byggetillatelse til blokkbebyggelsen gis. Arealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis. En eventuell etappevis opparbeidelse av utomhusarealene må godkjennes og vises i plan.

Utomhusplanen skal vise:

- møblering og beplantning av utomhusarealer (plantensort må angis)
- vegetasjon som skal bevares
- kjøre-, parkerings- og gang-arealer med beleggets materialvalg og belysning
- høyder og stigningsforhold vedrørende terreng og veier, eventuelle forstøtningsmurer.

**Kildesorteringsplan for avfall** skal forelegges kommunen for hele reguleringsområdet samtidig.

#### § 2

##### BYGGEOMRÅDER

**Byggeområder B1-B2** for konsentrert boligbebyggelse. Tillatt bruksareal T-BRA, omriss av planlagte bygg, gesimshøyder/antall etasjer er vist/angitt på plankartet.

Ved byggesøknad skal det fremlegges farge- og materialprøver for fasader. Fasadematerialer skal godkjennes av kommunen. Det skal brukes fasadematerialer som ikke reflekterer sollys og støy.

I tillegg til etasjeplaner forlanges også takplan og oppriss av takoppbygg. Heissjakt, ventilasjonssjakt og piper over tak må ikke overskride tillatt gesimshøyde med mer enn 1.7 meter.

Minst 50% av blokkleilighetene skal ha atkomst via heis og trapp fra garasjekjelleren.

Det skal være gangforbindelse mellom fellesareal FA1 og FA2 via byggeområde B2.

Krav til bilparkering: 1-2 rom           1 parkeringsplass  
                                  3 rom               1,5 parkeringsplass  
                                  4 rom               1,7 parkeringsplass  
                                  5 rom og mer 1,8 parkeringsplass

Parkering skal legges under blokkene eller terreng. 0,2 av plassene er til gjesteparkering. **Byggeområdet B3** for frittliggende småhusbebyggelse. For felt B3 kreves bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Ingen nettotomt må bli mindre enn 700 m<sup>2</sup> og brukbar utomhusareal 300m<sup>2</sup> (for hybelleilighet 50m<sup>2</sup>) pr. bolig. Småhusbebyggelses formspråk skal tilpasses de verneverdige bygg på nabotomten som ligger innenfor reguleringsplanen R: 3-84.

Krav til bilparkering: 2 parkeringsplasser (min. 1 plass i garasje), 3 plasser hvis det ikke er snuplass på egen tomt.

**Allmennyttig formål A:** For felt A kreves bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Det tillates oppført barnehage, forretning/storkiosk og grendehus med til sammen 1.500 m<sup>2</sup> T-BRA i maks. 2 etasjer + kjeller eller underetasje. Barnehage skal ha en tomt på minst 3,5 daa med plass for 4 avdelinger og sør-vestvendt uteareal. En 2-avdelings barnehage må bygges samtidig med boligutbyggingen på felt B1-B3. Det tillates ikke forretninger over 600 m<sup>2</sup>.

Krav til bilparkering:

Barnehage: 4 parkeringsplasser pr. avdeling

Forretning: 1 parkeringsplass pr. 30 m<sup>2</sup>

Grendehus ingen parkeringskrav, kan benytte forretningens parkeringsplasser.

### § 3

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Her anlegges kjøre- og gangveier/fortau. Maks. stigning 1:12.

### § 4

#### OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

I friområde **F1** opparbeides gruset tursti øst for friområde Østernbekken F2. Vest for bekken og turstien skal markdekke/vegetasjon beholdes mest mulig urørt. Tursti skal legges så skånsomt i terrenget at nye, bratte skråninger eller vesentlig vegetasjonsfjerning ikke finner sted i bekkenes nærmeste sidelandskap. Ved nødvendig beplantning og utbedringer skal stedegen vegetasjon/gress brukes.

Alle tiltak i friområdet skal godkjennes av kommunen.

### § 5

#### SPESIALOMRÅDER

**Naturvernområde N:** Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området uten godkjenning av kommunens natur og idrettsforvaltning.

**Friluftsområde FL:** Her legges privat kjørevei. Veien kan stenges for allmenn bilkjøring men ikke for turgående, syklist og rullestolbrukere.

**Spesialområde for bevaring/bolig S/B** skal legges til nabotomten i sydøst med samme formål.

### § 6

## FELLESOMRÅDER

**Fellesområder FA1-FA3:** Området er felles for eiendommene innen feltene B1-B3, og skal parkmessig behandles.

På **FA1** skal anlegges ballplass. Her tillates også vanndammen for overvann fra planområdet (dam-bunnen skal utføres slik at den i tørkeperioder også kan være uten vann, og bredden slik at sikkerhetsmessige hensyn er ivaretatt). På **FA2** skal anlegges lekeplass.

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2000008

**I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 07.06.2001 vedtatt disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FOSSUM TERRASSE FELT B3**

#### **§ 1 BYGGEOMRÅDE — BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUS**

**Nettotomt:** Som vist på planen.

**Brukbart utomhusareal:** Ikke mindre enn 300 m<sup>2</sup> (for hybelleilighet 50 m<sup>2</sup> i tillegg) pr. bolig.

**Bebyggelses utforming / materialvalg / farge:** Bebyggelsen skal plasseres som vist i planen. Det kan tillates inntil 1 m forskyvning i horisontalplanet. Bebyggelsenes formspråk skal tilpasses de verneverdige bygg på nabotomten som ligger innenfor reguleringsplanen R.3-84. I byggesøknaden skal vedlegges farge- og materialbeskrivelser /-prøver som skal godkjennes før byggetillatelsen gis.

**Bilparkering:** 2 parkeringsplasser (min. 1 plass i garasje), 3 plasser hvis det ikke er snuplass på egen tomt.

#### **§ 2 FELLESOMRÅDER — FELLESBESTEMMELSER**

Disse er felles for beboerne innenfor felt "B3"

For fellesarealer skal det utarbeides utomhusplaner i målstokk 1:200 for feltene "FA3" og "FA4", og for felt "FA1" og "FA2" en felles veiplan. Planene skal være godkjent før igangsettelsestillatelse til den første boligen innenfor feltet gis, og skal være opparbeidet før den første brukstillatelsen utstedes.

#### **§ 3 "FA 1" FELLES AVKJØRSEL**

Reguleringsbredde er 6 m (7 m i svingene), asfaltert veibredde er 3 m (4 m i svingene). Maksimal tillatt stigning er 1:10. Det skal innarbeides minst 2 møteplasser.

#### **§ 4 "FA 2" FELLES GANGAREAL**

Om nødvendig kan det legges trappetrinn i veien. I veiplanen skal også føringen over den offentlige adkomstveiens grøft som ligger i nord utenfor planområdet vises. Det skal lages en stengselsanordning (skal vises i planen) slik at syklistene ikke kan kjøre ut fra "FA1" til offentlig vei.

#### **§ 5 "FA 3" FELLES LEKEAREAL**

Utomhusplanen skal vise inndeling av arealer, møblering, beplantning (plantensort må angis), høydekoder og eventuelle forstøtningsmurer.

#### **§ 6 "FA 4" ANNET FELLESAREAL**

I dette arealet skal det innarbeides en gangsti som skal være en snarveiforbindelse mellom felles avkjørsel og Listuveien. Oppføring av en pumpestasjon og trafo, som også betjener områder utenfor planområdet, tillates.

Utomhusplanen skal vise inndeling av arealer, beplantning (plantensort må angis), stienes beleg, eventuelle trappetrinn og høydekoder.

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	0
Etablert dato	03.10.2001	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	172/48700		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    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	30/21, 30/21/0/1, 30/21/0/2, 30/21/0/3, 30/21/0/4, 30/21/0/5, 30/21/0/6, 30/21/0/7, 30/21/0/8, 30/21/0/9, 30/21/0/10, 30/21/0/11, 30/21/0/12, 30/21/0/13, 30/21/0/14, 30/21/0/15, 30/21/0/16, 30/21/0/17, 30/21/0/18, 30/21/0/19, 30/21/0/20, 30/21/0/21, 30/21/0/22, 30/21/0/23, 30/21/0/24, 30/21/0/25, 30/21/0/26, 30/21/0/27, 30/21/0/28, 30/21/0/29, 30/21/0/30, 30/21/0/31, 30/21/0/32, 30/21/0/33, 30/21/0/34, 30/21/0/35, 30/21/0/36, 30/21/0/37, 30/21/0/38, 30/21/0/39, 30/21/0/40, 30/21/0/41, 30/21/0/42, 30/21/0/43, 30/21/0/44, 30/21/0/45, 30/21/0/46, 30/21/0/47, 30/21/0/48, 30/21/0/49, 30/21/0/50, 30/21/0/51, 30/21/0/52, 30/21/0/53, 30/21/0/54, 30/21/0/55, 30/21/0/56, 30/21/0/57, 30/21/0/58, 30/21/0/59, 30/21/0/60, 30/21/0/61, 30/21/0/62, 30/21/0/63, 30/21/0/64, 30/21/0/65, 30/21/0/66, 30/21/0/67, 30/21/0/68, 30/21/0/69, 30/21/0/70, 30/21/0/71, 30/21/0/72, 30/21/0/73, 30/21/0/74, 30/21/0/75, 30/21/0/76, 30/21/0/77, 30/21/0/78, 30/21/0/79, 30/21/0/80, 30/21/0/81, 30/21/0/82, 30/21/0/83, 30/21/0/84, 30/21/0/85, 30/21/0/86, 30/21/0/87, 30/21/0/88, 30/21/0/89, 30/21/0/90, 30/21/0/91, 30/21/0/92, 30/21/0/93, 30/21/0/94, 30/21/0/95, 30/21/0/96, 30/21/0/97, 30/21/0/98, 30/21/0/99, 30/21/0/100, 30/21/0/101, 30/21/0/102, 30/21/0/103, 30/21/0/104, 30/21/0/105, 30/21/0/106, 30/21/0/107, 30/21/0/108, 30/21/0/109, 30/21/0/110, 30/21/0/111, 30/21/0/112, 30/21/0/113, 30/21/0/114, 30/21/0/115, 30/21/0/116, 30/21/0/117, 30/21/0/118, 30/21/0/119, 30/21/0/120, 30/21/0/121, 30/21/0/122, 30/21/0/123, 30/21/0/124, 30/21/0/125, 30/21/0/126, 30/21/0/127, 30/21/0/128, 30/21/0/129, 30/21/0/130, 30/21/0/131, 30/21/0/132, 30/21/0/133, 30/21/0/134, 30/21/0/135, 30/21/0/136, 30/21/0/137, 30/21/0/138, 30/21/0/139, 30/21/0/140, 30/21/0/141, 30/21/0/142, 30/21/0/143, 30/21/0/144, 30/21/0/145, 30/21/0/146, 30/21/0/147, 30/21/0/148, 30/21/0/149, 30/21/0/150, 30/21/0/151, 30/21/0/153, 30/21/0/154, 30/21/0/155, 30/21/0/156, 30/21/0/157, 30/21/0/158, 30/21/0/159, 30/21/0/160, 30/21/0/161, 30/21/0/162, 30/21/0/163, 30/21/0/164, 30/21/0/165, 30/21/0/166, 30/21/0/167, 30/21/0/168, 30/21/0/169, 30/21/0/170, 30/21/0/171, 30/21/0/172, 30/21/0/173, 30/21/0/174, 30/21/0/175, 30/21/0/176, 30/21/0/177, 30/21/0/178, 30/21/0/179, 30/21/0/180, 30/21/0/181, 30/21/0/182, 30/21/0/183, 30/21/0/184, 30/21/0/185, 30/21/0/186, 30/21/0/187, 30/21/0/188, 30/21/0/189, 30/21/0/190, 30/21/0/191, 30/21/0/192, 30/21/0/193, 30/21/0/194, 30/21/0/195, 30/21/0/196, 30/21/0/197, 30/21/0/198, 30/21/0/199, 30/21/0/200, 30/21/0/201, 30/21/0/202, 30/21/0/203, 30/21/0/204, 30/21/0/205, 30/21/0/206, 30/21/0/207, 30/21/0/208, 30/21/0/209, 30/21/0/210, 30/21/0/211, 30/21/0/212, 30/21/0/213,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	

30/21/0/214, 30/21/0/215, 30/21/0/216, 30/21/0/217, 30/21/0/218, 30/21/0/219, 30/21/0/220, 30/21/0/221, 30/21/0/222, 30/21/0/223, 30/21/0/224, 30/21/0/225, 30/21/0/226, 30/21/0/227, 30/21/0/228, 30/21/0/229, 30/21/0/230, 30/21/0/231, 30/21/0/232, 30/21/0/233, 30/21/0/234, 30/21/0/235, 30/21/0/236, 30/21/0/237, 30/21/0/238, 30/21/0/239, 30/21/0/240, 30/21/0/241, 30/21/0/242, 30/21/0/243, 30/21/0/244, 30/21/0/245, 30/21/0/246, 30/21/0/247, 30/21/0/248, 30/21/0/249, 30/21/0/250, 30/21/0/251, 30/21/0/252, 30/21/0/253, 30/21/0/254, 30/21/0/255, 30/21/0/256, 30/21/0/257, 30/21/0/258, 30/21/0/259, 30/21/0/260, 30/21/0/261, 30/21/0/262, 30/21/0/263, 30/21/0/264, 30/21/0/265, 30/21/0/266, 30/21/0/267, 30/21/0/268, 30/21/0/269, 30/21/0/270, 30/21/0/271, 30/21/0/272, 30/21/0/273, 30/21/0/274, 30/21/0/275, 30/21/0/276, 30/21/0/277, 30/21/0/278, 30/21/0/279, 30/21/0/280, 30/21/0/281, 30/21/0/282, 30/21/0/283, 30/21/0/284, 30/21/0/285, 30/21/0/286, 30/21/0/287, 30/21/0/288, 30/21/0/289, 30/21/0/290, 30/21/0/291, 30/21/0/292, 30/21/0/293, 30/21/0/294, 30/21/0/295, 30/21/0/296, 30/21/0/297, 30/21/0/298, 30/21/0/299, 30/21/0/300, 30/21/0/301, 30/21/0/302, 30/21/0/303, 30/21/0/304, 30/21/0/305, 30/21/0/306, 30/21/0/307, 30/21/0/308, 30/21/0/309, 30/21/0/310, 30/21/0/311, 30/21/0/312, 30/21/0/313, 30/21/0/314, 30/21/0/315, 30/21/0/316, 30/21/0/317, 30/21/0/318, 30/21/0/319, 30/21/0/320, 30/21/0/321, 30/21/0/322, 30/21/0/323, 30/21/0/324, 30/21/0/325, 30/21/0/326, 30/21/0/327, 30/21/0/328, 30/21/0/329, 30/21/0/330, 30/21/0/331, 30/21/0/332, 30/21/0/333, 30/21/0/334, 30/21/0/335, 30/21/0/336, 30/21/0/337, 30/21/0/338, 30/21/0/339, 30/21/0/340, 30/21/0/341, 30/21/0/342, 30/21/0/343, 30/21/0/344, 30/21/0/345, 30/21/0/346, 30/21/0/347, 30/21/0/348, 30/21/0/349, 30/21/0/350, 30/21/0/351, 30/21/0/352, 30/21/0/353, 30/21/0/354, 30/21/0/355, 30/21/0/356, 30/21/0/357, 30/21/0/358, 30/21/0/359, 30/21/0/360, 30/21/0/361, 30/21/0/362, 30/21/0/363, 30/21/0/364, 30/21/0/365, 30/21/0/366, 30/21/0/367, 30/21/0/368, 30/21/0/369, 30/21/0/370, 30/21/0/371, 30/21/0/372, 30/21/0/373, 30/21/0/374, 30/21/0/375, 30/21/0/376, 30/21/0/377, 30/21/0/378, 30/21/0/379, 30/21/0/380, 30/21/0/381, 30/21/0/382, 30/21/0/383, 30/21/0/384, 30/21/0/385, 30/21/0/386, 30/21/0/387, 30/21/0/388, 30/21/0/389, 30/21/0/390, 30/21/0/391, 30/21/0/392, 30/21/0/393, 30/21/0/394, 30/21/0/395, 30/21/0/396, 30/21/0/397, 30/21/0/398, 30/21/0/399, 30/21/0/400, 30/21/0/401, 30/21/0/402, 30/21/0/403, 30/21/0/404

Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	30/21, 30/21/0/1, 30/21/0/2, 30/21/0/3, 30/21/0/4, 30/21/0/5, 30/21/0/6, 30/21/0/7, 30/21/0/8, 30/21/0/9, 30/21/0/10, 30/21/0/11, 30/21/0/12, 30/21/0/13, 30/21/0/14, 30/21/0/15, 30/21/0/16, 30/21/0/17, 30/21/0/18, 30/21/0/19, 30/21/0/20, 30/21/0/21, 30/21/0/22, 30/21/0/23, 30/21/0/24, 30/21/0/25, 30/21/0/26, 30/21/0/27, 30/21/0/28, 30/21/0/29, 30/21/0/30, 30/21/0/31, 30/21/0/32, 30/21/0/33, 30/21/0/34, 30/21/0/35, 30/21/0/36, 30/21/0/37, 30/21/0/38, 30/21/0/39, 30/21/0/40, 30/21/0/41, 30/21/0/42, 30/21/0/43, 30/21/0/44, 30/21/0/45, 30/21/0/46, 30/21/0/47, 30/21/0/48, 30/21/0/49, 30/21/0/50, 30/21/0/51, 30/21/0/52, 30/21/0/53, 30/21/0/54, 30/21/0/55, 30/21/0/56, 30/21/0/57, 30/21/0/58, 30/21/0/59, 30/21/0/60, 30/21/0/61, 30/21/0/62, 30/21/0/63, 30/21/0/64, 30/21/0/65, 30/21/0/66, 30/21/0/67, 30/21/0/68, 30/21/0/69, 30/21/0/70, 30/21/0/71, 30/21/0/72, 30/21/0/73, 30/21/0/74, 30/21/0/75, 30/21/0/76, 30/21/0/77, 30/21/0/78, 30/21/0/79, 30/21/0/80, 30/21/0/81, 30/21/0/82, 30/21/0/83, 30/21/0/84, 30/21/0/85, 30/21/0/86, 30/21/0/87, 30/21/0/88, 30/21/0/89, 30/21/0/90, 30/21/0/91, 30/21/0/92, 30/21/0/93, 30/21/0/94, 30/21/0/95, 30/21/0/96, 30/21/0/97, 30/21/0/98, 30/21/0/99, 30/21/0/100, 30/21/0/101, 30/21/0/102, 30/21/0/103, 30/21/0/104, 30/21/0/105, 30/21/0/106, 30/21/0/107, 30/21/0/108, 30/21/0/109, 30/21/0/110, 30/21/0/111, 30/21/0/112, 30/21/0/113, 30/21/0/114, 30/21/0/115, 30/21/0/116, 30/21/0/117, 30/21/0/118, 30/21/0/119, 30/21/0/120, 30/21/0/121, 30/21/0/122, 30/21/0/123, 30/21/0/124, 30/21/0/125, 30/21/0/126, 30/21/0/127, 30/21/0/128,
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	

30/21/0/129, 30/21/0/130, 30/21/0/131, 30/21/0/132,  
 30/21/0/133, 30/21/0/134, 30/21/0/135, 30/21/0/136,  
 30/21/0/137, 30/21/0/138, 30/21/0/139, 30/21/0/140,  
 30/21/0/141, 30/21/0/142, 30/21/0/143, 30/21/0/144,  
 30/21/0/145, 30/21/0/146, 30/21/0/147, 30/21/0/148,  
 30/21/0/149, 30/21/0/150, 30/21/0/151, 30/21/0/153,  
 30/21/0/154, 30/21/0/155, 30/21/0/156, 30/21/0/157,  
 30/21/0/158, 30/21/0/159, 30/21/0/160, 30/21/0/161,  
 30/21/0/162, 30/21/0/163, 30/21/0/164, 30/21/0/165,  
 30/21/0/166, 30/21/0/167, 30/21/0/168, 30/21/0/169,  
 30/21/0/170, 30/21/0/171, 30/21/0/172, 30/21/0/173,  
 30/21/0/174, 30/21/0/175, 30/21/0/176, 30/21/0/177,  
 30/21/0/178, 30/21/0/179, 30/21/0/180, 30/21/0/181,  
 30/21/0/182, 30/21/0/183, 30/21/0/184, 30/21/0/185,  
 30/21/0/186, 30/21/0/187, 30/21/0/188, 30/21/0/189,  
 30/21/0/190, 30/21/0/191, 30/21/0/192, 30/21/0/193,  
 30/21/0/194, 30/21/0/195, 30/21/0/196, 30/21/0/197,  
 30/21/0/198, 30/21/0/199, 30/21/0/200, 30/21/0/201,  
 30/21/0/202, 30/21/0/203, 30/21/0/204, 30/21/0/205,  
 30/21/0/206, 30/21/0/207, 30/21/0/208, 30/21/0/209,  
 30/21/0/210, 30/21/0/211, 30/21/0/212, 30/21/0/213,  
 30/21/0/214, 30/21/0/215, 30/21/0/216, 30/21/0/217,  
 30/21/0/218, 30/21/0/219, 30/21/0/220, 30/21/0/221,  
 30/21/0/222, 30/21/0/223, 30/21/0/224, 30/21/0/225,  
 30/21/0/226, 30/21/0/227, 30/21/0/228, 30/21/0/229,  
 30/21/0/230, 30/21/0/231, 30/21/0/232, 30/21/0/233,  
 30/21/0/234, 30/21/0/235, 30/21/0/236, 30/21/0/237,  
 30/21/0/238, 30/21/0/239, 30/21/0/240, 30/21/0/241,  
 30/21/0/242, 30/21/0/243, 30/21/0/244, 30/21/0/245,  
 30/21/0/246, 30/21/0/247, 30/21/0/248, 30/21/0/249,  
 30/21/0/250, 30/21/0/251, 30/21/0/252, 30/21/0/253,  
 30/21/0/254, 30/21/0/255, 30/21/0/256, 30/21/0/257,  
 30/21/0/258, 30/21/0/259, 30/21/0/260, 30/21/0/261,  
 30/21/0/262, 30/21/0/263, 30/21/0/264, 30/21/0/265,  
 30/21/0/266, 30/21/0/267, 30/21/0/268, 30/21/0/269,  
 30/21/0/270, 30/21/0/271, 30/21/0/272, 30/21/0/273,  
 30/21/0/274, 30/21/0/275, 30/21/0/276, 30/21/0/277,  
 30/21/0/278, 30/21/0/279, 30/21/0/280, 30/21/0/281,  
 30/21/0/282, 30/21/0/283, 30/21/0/284, 30/21/0/285,  
 30/21/0/286, 30/21/0/287, 30/21/0/288, 30/21/0/289,  
 30/21/0/290, 30/21/0/291, 30/21/0/292, 30/21/0/293,  
 30/21/0/294, 30/21/0/295, 30/21/0/296, 30/21/0/297,  
 30/21/0/298, 30/21/0/299, 30/21/0/300, 30/21/0/301,  
 30/21/0/302, 30/21/0/303, 30/21/0/304, 30/21/0/305,  
 30/21/0/306, 30/21/0/307, 30/21/0/308, 30/21/0/309,  
 30/21/0/310, 30/21/0/311, 30/21/0/312, 30/21/0/313,  
 30/21/0/314, 30/21/0/315, 30/21/0/316, 30/21/0/317,  
 30/21/0/318, 30/21/0/319, 30/21/0/320, 30/21/0/321,  
 30/21/0/322, 30/21/0/323, 30/21/0/324, 30/21/0/325,  
 30/21/0/326, 30/21/0/327, 30/21/0/328, 30/21/0/329,  
 30/21/0/330, 30/21/0/331, 30/21/0/332, 30/21/0/333,  
 30/21/0/334, 30/21/0/335, 30/21/0/336, 30/21/0/337,  
 30/21/0/338, 30/21/0/339, 30/21/0/340, 30/21/0/341,  
 30/21/0/342, 30/21/0/343, 30/21/0/344, 30/21/0/345,  
 30/21/0/346, 30/21/0/347, 30/21/0/348, 30/21/0/349,  
 30/21/0/350, 30/21/0/351, 30/21/0/352, 30/21/0/353,  
 30/21/0/354, 30/21/0/355, 30/21/0/356, 30/21/0/357,  
 30/21/0/358, 30/21/0/359, 30/21/0/360, 30/21/0/361,  
 30/21/0/362, 30/21/0/363, 30/21/0/364, 30/21/0/365,  
 30/21/0/366, 30/21/0/367, 30/21/0/368, 30/21/0/369,  
 30/21/0/370, 30/21/0/371, 30/21/0/372, 30/21/0/373,  
 30/21/0/374, 30/21/0/375, 30/21/0/376, 30/21/0/377,  
 30/21/0/378, 30/21/0/379, 30/21/0/380, 30/21/0/381,  
 30/21/0/382, 30/21/0/383, 30/21/0/384, 30/21/0/385,  
 30/21/0/386, 30/21/0/387, 30/21/0/388, 30/21/0/389,  
 30/21/0/390, 30/21/0/391, 30/21/0/392, 30/21/0/393,  
 30/21/0/394, 30/21/0/395, 30/21/0/396, 30/21/0/397,  
 30/21/0/398, 30/21/0/399, 30/21/0/400, 30/21/0/401,  
 30/21/0/402, 30/21/0/403, 30/21/0/404

Seksjonering  
 Seksjonering

03.10.2001 2001/2108

30/21, 30/21/0/282

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRIMANN EVA-GRO F280435*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KALDERAVEIEN 17 1359 1359 EIKSMARKA	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalderaveien 17	H0201	30/21/0/282	173	4	2	2	Kjøkken

### Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-30/20	Grunneiendom	1/403
3201-30/42	Grunneiendom	1/403

## Adresse

### Vegadresse: Kalderaveien 17

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1359 EIKSMARKA	Kirkesogn	01060302 Eiksmarka
Grunnkrets	1306 Østre Bærumsmarka 06	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18602075		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	22.02.2010

### 1: Bygning 18602075: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 22.02.2010

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2012
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2012
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	14

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.11.2000	22.05.2000
Igangsettingstillatelse	07.02.2002	27.02.2002
Midlertidig brukstillatelse	01.06.2003	02.02.2004
Ferdigattest	22.02.2010	24.02.2010

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------



Bolig	Kalderaveien 17	H0201	30/21/0/282	173	4	2	2	Kjøkken
-------	-----------------	-------	-------------	-----	---	---	---	---------

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	380	0	380	0	0	0
H01	3	406	0	406	0	0	0
U01	3	388	0	388	0	0	0
U02	3	410	0	410	0	0	0
U03	3	428	0	428	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 30/21

Bruksnavn		Beregnet areal	61634.4
Etablert dato	22.08.2001	Historisk oppgitt areal	61634
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	6647742.1	589839.4		Ja	61634.4	

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>30</b>	Bnr:	<b>21</b>	Fnr:		Snr:	<b>282</b>
Adresse:	<b>Kalderaveien 17, 1359 EIKSMARKA</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					
04/2242	Fossum Terrasse - Hus 1 Heis 02880 Platon, føringsak : 99-1843	<input checked="" 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
		<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:**



Arkivsak ID: 04/2242  
J.post ID: 10/24732

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	22.02.2010	335/10

Adresse - Tiltak: Fossum Terrasse  
Gnr/Bnr: 30/16 30/21  
Tiltakshaver: A/S Selvaagbygg  
Ansvarlig søker: A/S Selvaagbygg

---

## FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

---

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet. Det er innsendt redegjørelse for at takkonstruksjoner er gjennomgått med hensyn på fukt..

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

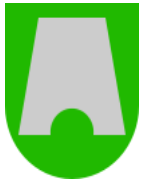
Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Østfold Rør AS	854938
Kontrollerklæring - Bravida Norge AS	854936
Kontrollerklæring - Østlandske Byggtjenester AS	854935
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installsjon AS	854934
Kontrollerklæring - Thermax AS	854933
Kontrollerklæring - Peisselskapet AS	854932
Kontrollerklæring - Fjellheim & Knudsen AS	854931
Kontrollerklæring - Contiga AS	854926
Kontrollerklæring - AS Selvaagbygg	854925
Kontrollerklæring - AS Lett Tak Systemer AS	854924

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

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

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Åse Eiterstraum  
saksbehandler



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.07.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	30	<b>Bruksnr.</b>	21	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	282
<b>Adresse</b>	Kalderaveien 17, 1359 EIKSMARKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

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



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.07.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	282
Adresse	Kalderaveien 17, 1359 EIKSMARKA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
9908937	330470	23.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	17676
36263470	24861	23.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	738

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.



Skatteetaten

Dato  
30.07.2024

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 30          Bnr 21          Fnr 0          Snr 282

### Eiendommens adresse:

Kalderaveien 17, 1359 EIKSMARKA

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 2 758 592
Som sekundærbolig:	kr 9 991 324

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

<b>Eiendom</b>	3201 30/21		
<b>Utskriftsdato</b>	30.07.2024	<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.

## 1 Berørte datasett

- 📍 Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

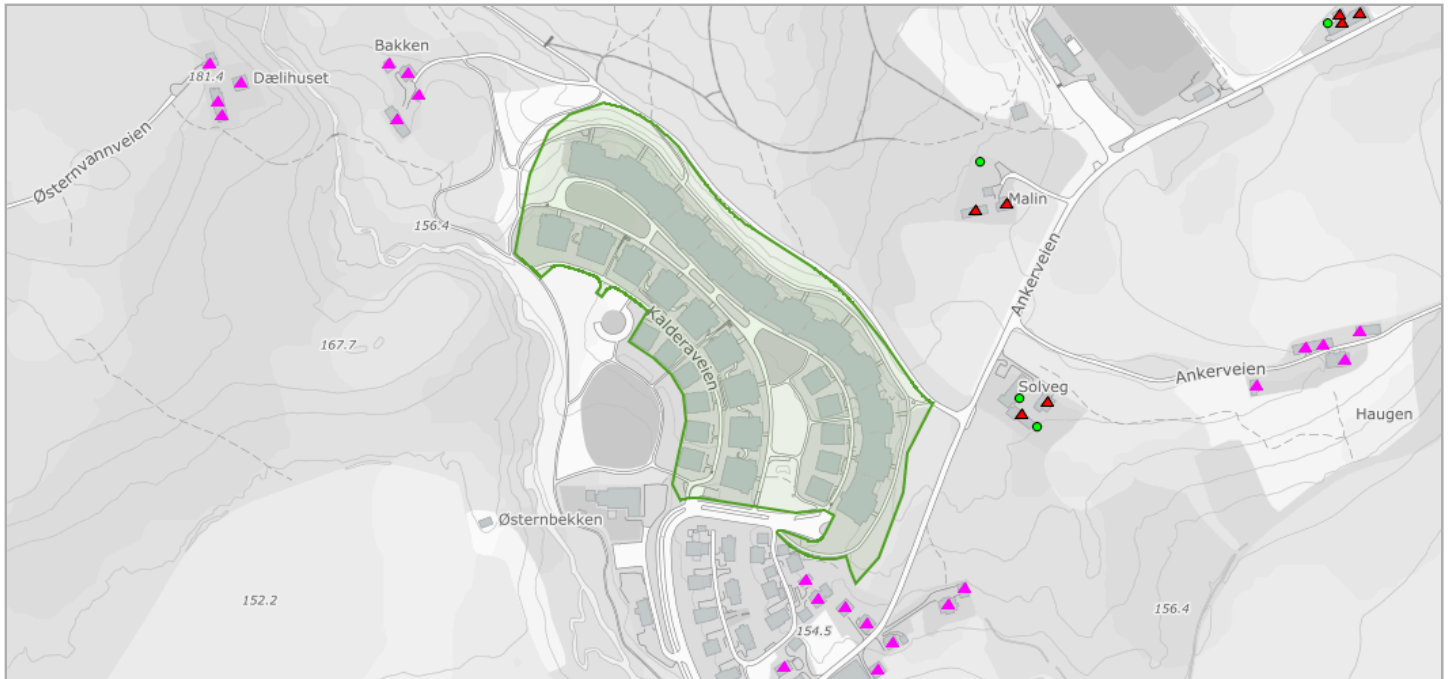
## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



## Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	05.06.2024
-------	---------------	---------	------------



### Tegnforklaring

<i>Registrert kulturminne</i>
• Fjernet/Brent/Ruin
▲ Registrert kulturminne
▲ Vernet kulturminne (§PBL)

### Kulturminne

Navn	Beskrivelse	Eiendom	Betegnelse	Datering	Informasjon	Vernet etter lov	Vernetype
-	-	FOSSUM TERRASSENE, LISTUA	-	-	-	-	-

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-30/21/0/282, Kalderaveien 17, 1359 EIKSMARKA



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	22.07.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.07.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

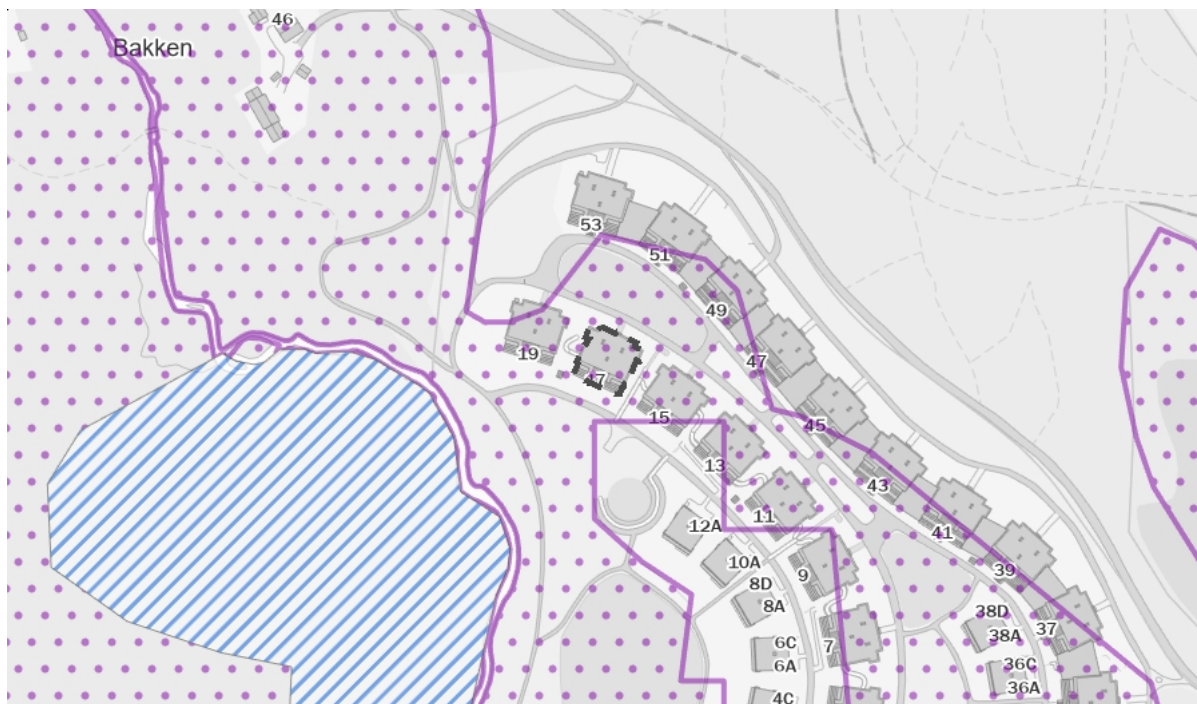
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	122.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.4 km
Flomfaresoner	22.07.2024	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	22.07.2024	Ikke funnet	0.64 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.07.2024	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	22.07.2024	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	22.07.2024	Ikke funnet	60 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	5.1 km
Støysoner	22.07.2024	Ikke funnet	0.85 km






**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket:	22.07.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

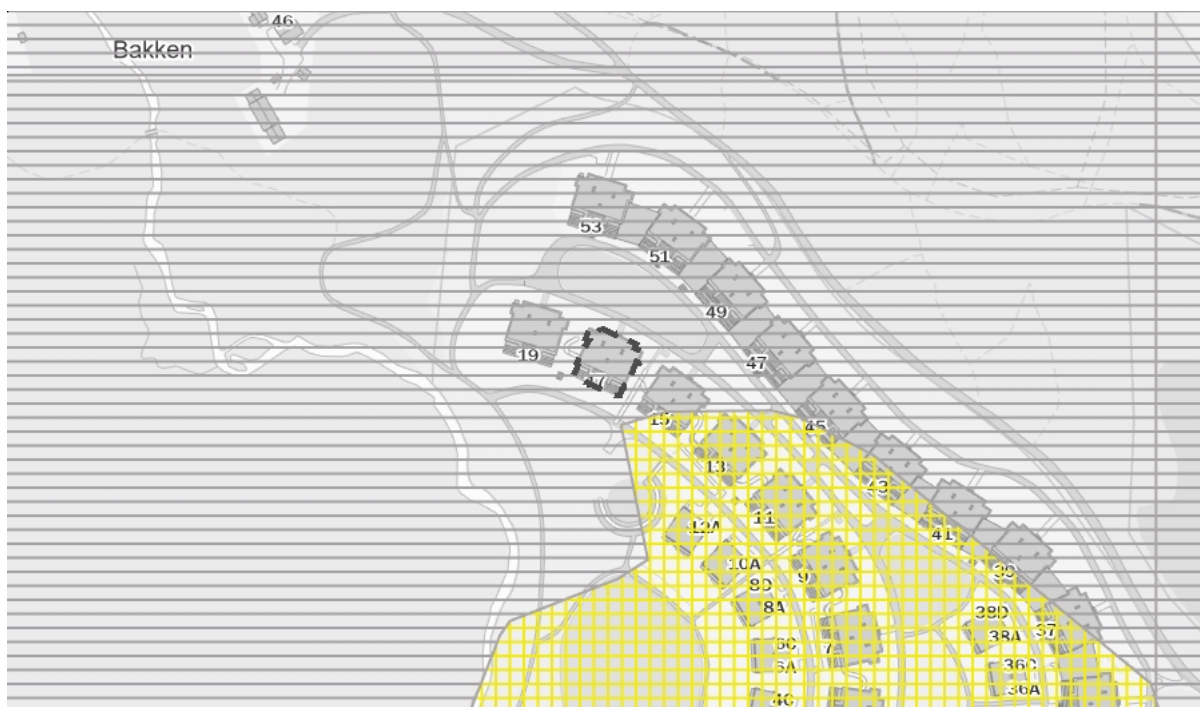
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.07.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Bærum kommune

# VAledninger

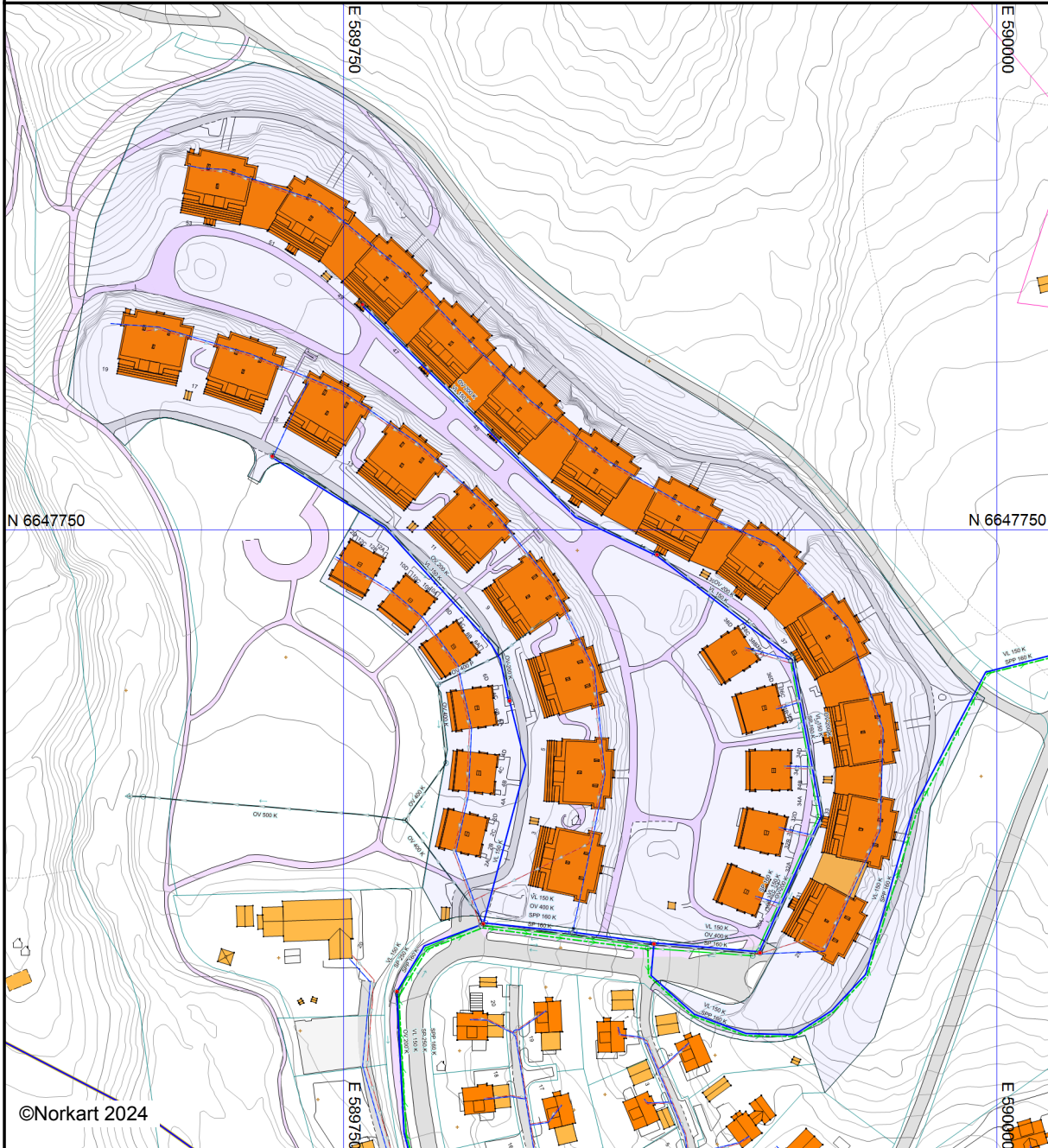
Eiendom: 30/21/0/282  
Adresse: Kalderaveien 17  
Dato: 30.07.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32

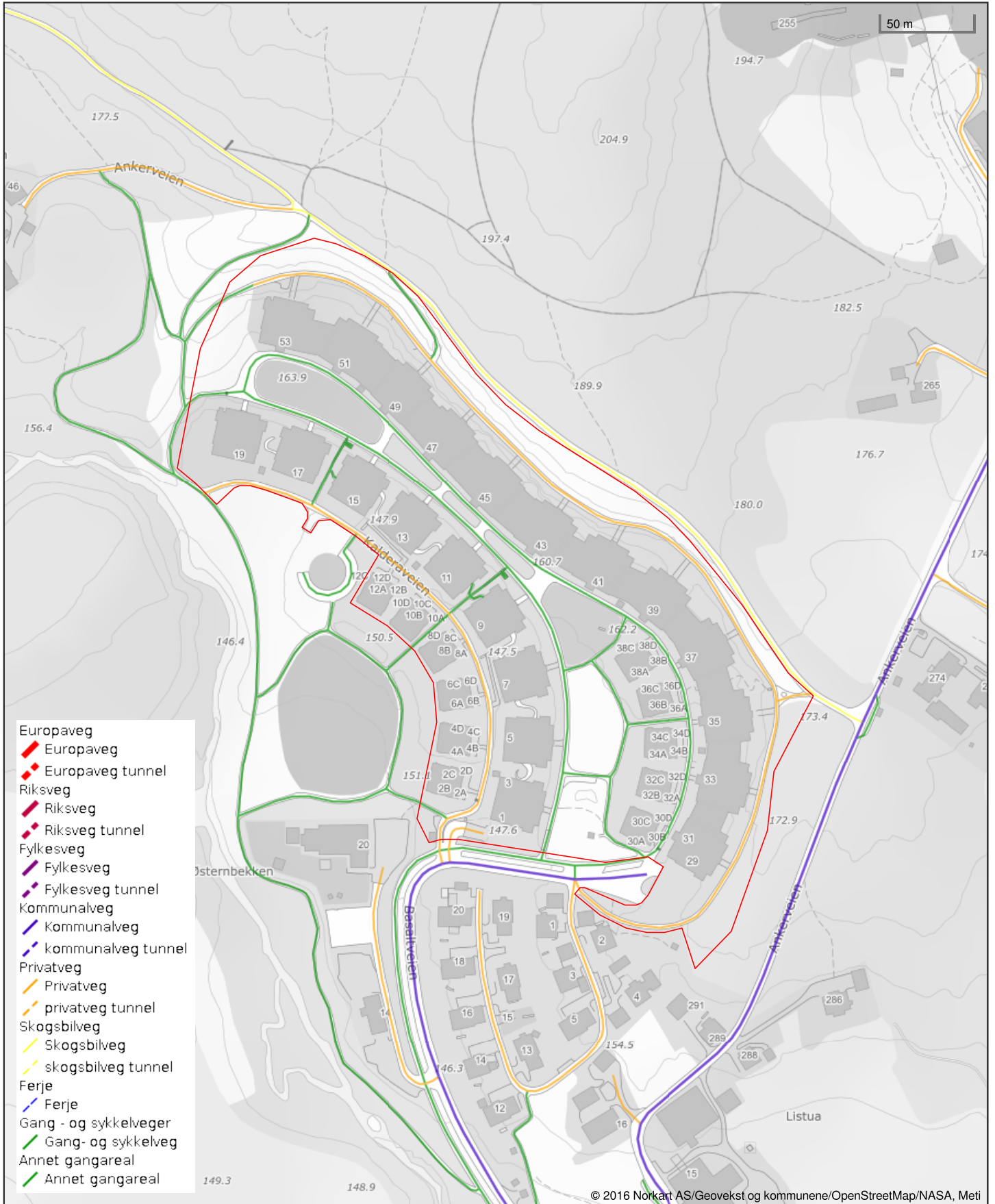
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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.

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 30/21//



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.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kalderaveien 17  
1359 EIKSMARKA  
Gnr./Bnr.: 30/21  
Seksjonsnr. : 282  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 187 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 187 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 05.08.2024

## Bygnings sakkyndig 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: Stian Christensen

Mobil: 91170791

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	05.08.2024
Referansenummer	15059733
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0397
Hjemmelshaver/selger	Eva-Gro Frimann
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Eva-Gro Frimann
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	30.08.2024 15:36

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kalderaveien 17
Postnummer/sted	1359 EIKSMARKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	30/21
Seksjonsnr.	282
Tomt	Eiet tomt: 61634 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2003		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Fossum Terrasse Boligsameie, beliggende i Bærum kommune. Sameiet består av 403 enheter og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, lekeapparater og diverse beplantning.

Bygnigen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av tre. Yttervegger forblendet med teglstein og panel. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget). Dører og vinduer fra byggeår. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB med kikkehull. Terrassedører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Oppvarmet med elektrisitet og gasspeis. Mekanisk ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje, i samme etasje fra som hovedinngang mot gatetun.

Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, to bad, vaskerom, kontor, to soverom og bod. Utgang fra stue og kjøkken til terrasse med utvendig bod.

Leiligheten disponerer to biloppstillingsplasser med elbilladere i felles garasjekjeller og en bod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



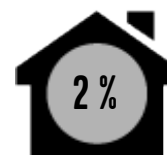
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	8	
Våtrom - Bad 1		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	10	
		Vannrør	10	
Øvrige rom		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Etasjeskiller - 5.Etasje		Skjevhetmåling	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	13	

# 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	
5.Etasje	179	3		182	27
	Gang, stue, kjøkken, to bad, vaskerom, kontor, to soverom og bod	Bod			Terrasse
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	179	8		187	27
<b>Total bruksareal: 187 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten er beliggende i byggets 5. etasje i følge nummerering i heis, samme etasje fra som hovedinngang mot gatetun, men er merket som H0201 ifølge registrering i Norges Eiendommer.

Leiligheten disponerer 2 biloppstillingsplasser nr 282 med elbillader i felles garasjekjeller og en bod.

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

Leiligheten inneholder 176 m<sup>2</sup> P-ROM og 3 m<sup>2</sup> S-ROM.




# Rapport

## Våtrom - Bad 2

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med håndduj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,7 %, temperatur 25,1 grader C og duggpunkt 13,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	<b>TG 2</b>	
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membran/ slukmansjett kan ikke verifiseres innenfor hele klemringen i sluk, og således er det uklart om den er tilfredsstillende etablert.  Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights er defekt på befaringstidspunktet.  Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.


# Våtrom - Bad 1

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende dobbelservant og to ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Vannrør | Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.

 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er ikke mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i våtrommets dusjsone grunnet dyp sjakt og tilliggende bad.  
Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.  
Det er også foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom (fra soverom inn bak servant). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,5 %, temperatur 24,0 grader C og duggpunkt 12,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater gulv | Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.


Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate med taklampe. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Benkeskap med laminert benkeplate. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### 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 - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,8 %, temperatur 25,2 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	--

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplater i tre. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Frittstående kjøleskap med fryser og vann-/isdispenser. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	-------------	---


 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-------------------	--


	Vannrør	Fordelerskap har åpninger/utettheter (mangler dekklokk) til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	---------	---



## Øvrige rom


Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himlinger av malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom og kontor.

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

 <b>TG 2</b>	Overflater gulv	Gulvoverflater har stedvis merker/riper og bærer preg av bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør mot bad 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Etasjeskiller - 5.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: gang og stue.

 **TG 2**      Skjevhetsmåling      Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm på gulv mellom kjøkken/vaskerom.

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

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap plassert i kjøleskap og på bd 1. Varmtvannsbereider på 136 liter fra byggeår i kjøkkenskap. Tilluftsventiler i vinduer i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Oppvarmet med elektrisitet og gasspeis. Stengeventil for gass plassert i utebod.

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

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

## Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,37 meter på bad 2. 2,40 meter i øvrige rom.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringssskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappeoppgang. Leiligheten har delvis synlig og delvis skjult 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 til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Hovedsakelig fra byggeår, ettermontert noen stikkontakter

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkingsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## Dører og vinduer

---

Dører og vinduer fra byggeår. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB med kikkehull. Terrassedører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue og kjøkken til terrasse. Gulvflate belagt med fliser. Betong blomsterkasse, rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,11 meter.



TG 2

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

## 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

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Fremlagt samsvarserklæring gjeldende: Ny installasjon i 21 stk blokker og 11 stk 4 mannsboliger med fellesanlegg, datert 1/10-02.

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

Mottatt og signert. Datert 10.07.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

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

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]

Ornulf Wig Installasjon AS  
 PB 91, 1306 BÆRUM POSTEROMNAL  
 Telefon 67 57 20 20 - Telefaks 67 57 20 21  
 www.wig.no

ADVARSEL: Elektrisk anlegg er i besiddelse av farlige strømsikkerhetsforhold og det må tas forsikringstiltak for å sikre sikkerheten ved utførelse av arbeid på anlegget og ved bruk av tilbehør og utrustning.

Anleggskategori: leilighet 282

KURS NR	KURSFORTEGNELSE	SIKKR (Amp)	TVÆRSNITT mm <sup>2</sup>
1	0 V	50	
2	Komfy	25	2x0
3	Kjøleapparatmaskin	16	2x2,5
4	VV, benkarmatur	16	2x2,5
5	Balkontek	16	2x2,5
6	Utebelysning, veranda kott	16	2x2,5
7	Kjøkken, vifte, utebelysning, benkarmatur venstre	16	2x2,5
8	Soverom	16	2x2,5
9	Isfrys	16	2x2,5
10	Vaskemaskin	16	2x2,5
11	Vaskerom, tørkerom	16	2x2,5
12	Badebelysning	16	2x2,5

Side 1 av 1

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2]



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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad med adkomst via soverom ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240397		
Adresse	Kalderaveien 17				
Postnr.	1359	Sted	Eiksmarka		
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	Eva-Gro Frimann		
Når kjøpte du boligen?	2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	21 år	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?	Gjensidige	Polise/avtalenr	89897869		
Selger 1 Fornavn	Eva-Gro	Etternavn	Frimann		

## 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

### 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

### 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

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
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 Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
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 Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
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

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Nei

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 egenerklærings skjema. 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 egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 næringseiendom
- 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:

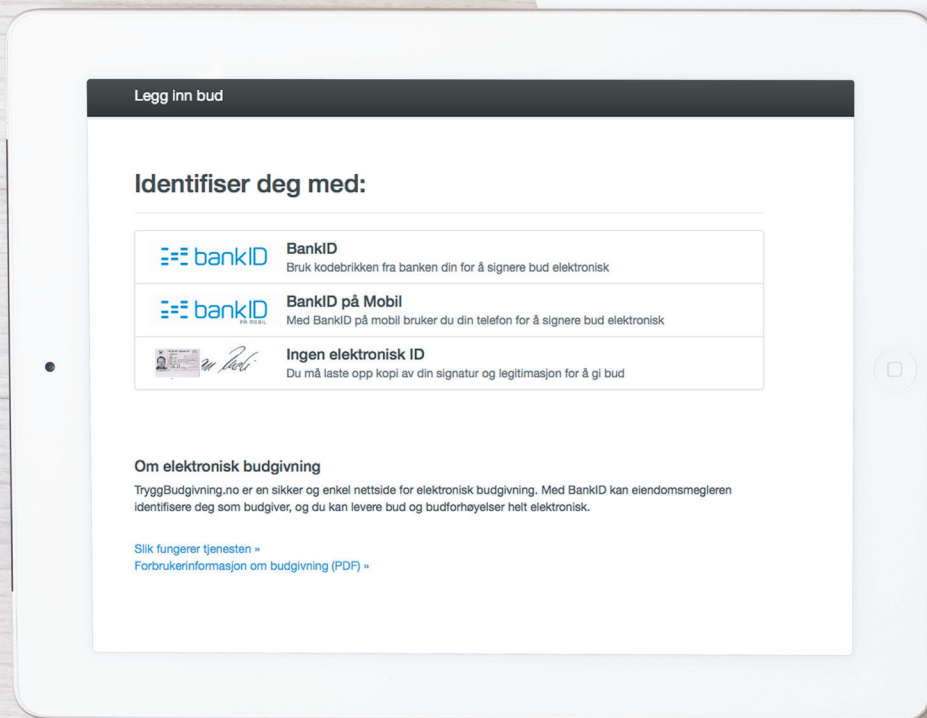
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3274112/fwqxuswnfn>  
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 eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@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 Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)