

Æ

Lokes vei 113

1344 Haslum · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	126
Kort om oss	315

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

Lokes vei 113, 1344 Haslum, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 2 Bnr. 144 Snr. 21 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 84 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 79 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

Uteboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m² (BRA-e) av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm

AREAL

Primærom: 75 kvm, Bruksareal: 84 kvm, BRA-i: 79 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 20 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

2

BYGGEÅR

1986

TOMT

Eiet tomt 3368 kvm

PRISANTYDNING

5 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 18.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 246 753,- pr.01.06.24.

Andel fellesformue: kr. 39 244,- pr.31.12.23.

Andel fellesgjeld og andel formue for Boligsameie og Huseierforeningen er slått sammen.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

kr 246 753,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 746 753,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 143 650,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 746 753,-))

kr 144 850,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 891 603,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 900 853,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Totalt felleskostnader er kr 5022,- pr mnd. Kostnadene fordeles på både Avløskollen Sameie og Huseierforening.

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv/internett (Telenor T-we), brøyting, drift og vedlikehold, gatelys, grøntanlegg, garasje, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjenester, kommunal renovasjon og bygningsforsikring både for boligblokken og garasjeanlegget.

Kostnadene er fordelt på følgende måte:

Sameie:

Felleskostnader: 680,-

Renter felleslån: 1396,-

Avdrag lån: 1121,-

Huseierforening:

Renter felleslån 2: 146,-

Avdrag felleslån 2: 137,-

Felleskostnader: 1453,-

Vedlikeholdsfond: 89,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6 785 pr. år Årsprognose

EIER

Audun Berg Gjendem Andrea Øwre-Johnsen

Beskrivelse

PARKERING

Boligen har bruksrett til 1 parkeringsplass (åpen men under tak).

Bruksretten medfølger leiligheten. Bruksretten kan leies ut kun til andre medlemmer av huseierforeningen etter skriftlig tillatelse fra styret.

Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget eies av Avløskollen Huseierforening. Seksjonseier som ønsker å etablere ladepunkt for elbil eller hybridbil, må kontakte styret i Avløskollen Huseierforening.

Det er muligheter for gjesteparkering både på nedre og øvre plan med mange plasser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger høyt og fritt i toppetasjen med fantastisk utsikt, samtidig som den er usjenert og uten innsyn. Den er godt tilbaketrukket og skjermet, plassert i en blindvei i et rolig og veletablert område. Eiendommen har gode solforhold fra tidlig morgen og utover dagen.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, og det er gode shoppingmuligheter på både Bekkestua og Sandvika. Her finner du også spisesteder, kafeer, bibliotek, kulturhus og kino. Det er kort avstand til turstier som blant annet fører til Dælivann, Kolsåstoppen og videre inn i Bærumsmarka med flere badevann og vakker natur. Området byr også på fine sykkelstier, samt lysløyper og preparerte skispor om vinteren.

Det finnes flere idrettsanlegg i området, som Nadderudhallen med svømmefasiliteter og Gjønneshallen med kunstgressbane og klatrevegg. I tillegg er det flere treningssentre og aktive klubbmiljøer innen håndball, fotball, tennis, langrenn, alpint, musikk og dans. Det er også en golfbane på Grini.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med kort gangavstand til t-bane fra Avløs stasjon, samt bussholdeplasser i Bærumsvæien og Nesveien.

Det er en trygg og kort skolevei til Løkeberg barneskole og Gjøttum ungdomsskole, og flere barnehager finnes i området.

TOMT

Eiet tomt, 3368 kvm

Tomten er fellesareal og er pent opparbeid og beplantet med gressplen og har flotte lekeområder. Tomten er barnevennlig med sklie, sandkasse, felles trampoline, fotballbane og ett basketball-nett. På fellesplassene er det også eple- og plommetrær, samt ripsbusker. Det er også sitteområder og felles grill, samt fantastisk utsikt over Oslo-fjorden.

Innhold

INNEHOLDER

Boligen har adkomst via utvendig trapp til eget inngangsparti og består av entré, gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og rom benyttet som kontor.

Utgang fra stue/kjøkken til sydøstvendt balkong på ca 20 m².

Leiligheten disponerer i tillegg garasje plass (nr 113) i felles garasjeanlegg og utebod ved inngangsparti med ca 6 m² gulvareal.

Felles bod med verktøy, hageredskaper og lignende.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 2 etasjer samt 3 underetasje og garasjeanlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med glassfelt. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2007. To vinduer med fastkarm/rammer av tre og to-lags glass fra 2022 i stue. Oppvarming med elektrisitet.

Etasjeskiller - 2.etasje:

- Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
- Kommentarer til TG2: Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 36 mm i soverom 1 og 4 mm i stue.

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

- Varmtvannsbereder plassert i kjøkken. Tilførselsrør av kobber og hovedstoppekran plassert i kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner til bad plassert i rom benyttet som kontor. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.
- Kommentarer til TG2: Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i entré. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har delvis åpent 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 bygnings sakkyndige 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.
- Kommentarer til TG2: Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Dører og vinduer:

- Leiligheten har slett entrédør med glassfelt. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2007. To vinduer med fastkarm/rammer av tre og to-lags glass fra 2022 i stue.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue/kjøkken til sydøst-vendt balkong på 20 m².

Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm. Oppgradering i 2022:

Lagt ny membran og fliser på gulv.

- Kommentarer til TG2: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For nærmere beskrivelse om bebyggelsen henvises det til vedlagt takstrapport.

PRIMÆRRUM

Primærrom: 75 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 84 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Lokes vei 113!

Dette er en pen og attraktiv 3-roms topp-/endeleilighet med egen inngang. Boligen holder generelt en god standard og ble hovedsakelig oppusset i 2015. Leiligheten byr på en fin, gjennomgående og arealeffektiv planløsning med gode lysforhold. Boligen er godt vedlikeholdt og har en god standard med nyere kjøkken, bad og overflater.

Stue og kjøkken er av åpen løsning og oppleves som et lyst og sosialt oppholdsrom. Herfra er det utgang til en stor og deilig balkong med fantastisk utsikt.

Videre finner du et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og et pent baderom med opplegg for vaskemaskin. Boligen byr på to fine soverom, hvorav barnerommet ble utvidet og oppusset i 2022. I tillegg finner du en praktisk bod innredet som kontor.

Boligen disponerer en utvendig bod ved inngangspartiet og en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Sameiet har fantastiske, barnevennlige fellesområder som er pent opparbeid og beplantet med gressplen og flotte lekearealer.

Entré | Velkommen inn!

Leiligheten ligger i 2.etasje med egen inngang og ny trapp opp til

inngangsparti fra 2022. På denne siden av boligen kan du nyte kveldssolen. I entré får du et fint førsteinntrykk av leiligheten. Her er det utstyrt med praktiske skoskap og oppheng for yttertøy.

Stue | Lyst

Stue og kjøkken er av åpen løsning og oppleves som et lyst og hyggelig oppholdsrom. Rommet er malt i tidløse farger fra 2018 og har laminat på gulv som resten av boligen. De to største vinduene i stuen ble byttet ut i 2022 og herfra har du fritt, usjenert utsyn. I stuen er det naturlig plass til å innrede med både sofaseksjon, spisebord og tilhørende møblement.

Balkong | Med utsikt

Fra stuen er det utgang til en stor og flott balkong på ca 20 m². Her er det god plass til å innrede med ømsket utemøblement og grill. Uteplassen vender mot sydøst og byr på sol fra ca kl 06-17 sommerstid. Balkongen oppleves som skjermet og privat hvor du kan nyte fantastisk utsikt mot Oslofjorden og Holmenkollen. Kveldssolen kan nytes på andre siden, ved inngangsparti. Det ble lagt nye fliser/membran på balkongen i 2022 og det er montert markise som kan skygge for solen på varmeste sommerdagene.

Kjøkken | Innholdsrikt

Kjøkkenet har en effektiv utforming og har godt med både skap- og benkeplass. Innredningen er fra 2015 og har hvite fronter, samt benkeplate i laminat og oppvaskkum i kompositt fra 2018. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer, herav stekeovn, micro, induksjonsplatetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over platetoppen. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er vurdert til å være fra 2015 og er plassert i hjørnet under benken og det er montert lekkasjestopper på kjøkkenet.

Soverom | To fine rom

Leiligheten inneholder to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Her er det også en romslig skyvedørs garderobe med speilfronter. Det andre rommet egnert seg utmerket som barnerom eller gjesterom - alt etter behov. Barnerommet ble bygget ut og oppusset i 2022.

I tillegg byr boligen på en praktisk bod innredet som et funksjonelt kontor.

Bad | Moderne

Boligen har et pent og moderne baderom som ble oppgradert i 2015. Badet har varmekabler på gulv og det er downlights i himling. Videre er badet innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant. På veggen over servant er det speil og belysning med stikkontakt på veggen. Det er også vegghengt toalett og romslig dusjsone med regndusj + hånddusj, samt delvegg og skyvedør av glass. På badet er det opplegg for vaskemaskin i praktisk nisje og det er mekanisk avtrekksventil i himling. 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.

Overflater:

- Gulvflate belagt med laminatfliser i entré. Laminat i øvrige rom.
- Vegger i malte flater. Malt samtlige vegger unntatt entré i 2018.
- Himling med malt mur/malt flate i soverom 2. Malt mur i øvrige rom.

Kommentarer til TG2:

Bad:

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Sluket er fra byggeår og har ikke tilsvarende tettefunksjon som nyere type sluk innehar. Membran er ikke klemt med klemring og det kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Kjøkkenen:

- Vannrør: Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 1986, samt ferdigattest for rehabilitering av terrasser datert 2016.

Barnerommet ble utvidet i 2022. Ferdigattest på arbeidet, datert 17.06.24 foreligger.

Rom innredet som kontor er på byggetegninger omtalt som "klær/garderobe". Endringene er ikke godkjent som varig opphold og ikke omsøkt.

Opprinnelig matbod er innlemmet i entré/gang.

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

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6 785 pr. år Årsprognose

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

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Årsprgnose for kommunale avgifter er kr 6785,- for 2024.

Dette er et estimat av kommunale avgifter. Opplysningene er basert på registrerte opplysninger fra tidligere eier, og disse er ikke kontrollert mot avgiftsgrunnlaget.

Selger hadde et strømforbruk på ca 5687 kwh i 2023.

Selger har oppgradert avtalen med Telenor T-we og har betalt kr 232,- pr mnd for dette.

Det betales en velavgift på 100kr i året, som inkl henting av hageavfall.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån for boligsameie:

Lånummer: 94907018037, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2024: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 132

Saldo per 12.06.2024: 9 337 364

Andel av saldo: 170 911

Første termin/første avdrag: 15.06.2010 (siste termin 15.05.2035)

Lånummer: 94907065469, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2024: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 12.06.2024: 3 516 644

Andel av saldo: 64 369

Første termin/første avdrag: 15.08.2022 (siste termin 15.07.2042)

Spesifikasjon av lån huseierforening:

Lånummer: 22238149170, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2024: 7.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 12.06.2024: 1 071 617
Andel av saldo: 11 474
Første termin/første avdrag: 15.04.2017 (siste termin 15.05.2031)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3441137

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 286 212,- Som sekundærbolig Kr. 4 887 607,-

SAMEIE

Sameie: Avløskollen Boligsameie,

Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i boligfeltet Avløskollen har rett og plikt til å være medlemmer av Avløskollen Huseierforening.

ABBL er forretningsfører.

Fasader og maling av blokkene:

Fasadene på alle 5 blokkene ble malt i løpet av 2022 av malerfirmaet Meyer-Mørch. I løpet av høsten 2022 ble det oppdaget bobledannelser i malingen på vestre vegg i blokk2. I løpet av 2023 ble det også oppdaget bobler i malingen noen flere steder på andre blokker. Meyer-Mørch og Jotun har tatt flere prøver av malingen og hatt disse til analyse. Kort fortalt har malingen her sluppet grunningen, trolig grunnet fukt mellom grunning og maling. Meyer og Mørk har hatt en reklamasjon gående i 2023 mot Jotun som var leverandør av maleproduktene. Jotun har avviste saken og mener feilen ligger hos malerfirmaet. Styret har hatt flere møter med Meyer-Mørch gjennom fjoråret og følger dette tett. Meyer-Mørch tar ansvaret og skal utbedre for oss, fortrinnsvis gjøres dette i løpet av sommeren 2024 . De jobber fortsatt med å se på metoder, muligens enten sandblåsing eller utskifting av de aktuelle fasade platene.

Vedlikehold av Terrassene:

Status : Garantitiden for terrassene er nå utløpt og kostnader for vedlikehold er planlagt å tas over vedlikeholdsbudsjettet over flere år. Styret har opprettet en vedlikeholdsavtale med Consolvo.

Vedlikehold som er foretatt:

- Inspeksjon av tetningsmassen rundt alle rekkverk-stolpene på terrassene i fra 1 etasje - 5 etasje i alle 5 blokkene ble gjort i løpet av 2023. Der det var påkrevd ble de fuget på nytt.
- En rapport med status for hver terrasse er levert til styret fra Consolvo. Stort sett er det fuger som bør skiftes. Styret trenger mer info for å forstå omfanget av hva som bør gjøres på hver

terrasse og en plan med kotnadsestimater.

Styrets oppgaver den siste tiden:

- Utbedring av bunnledningen for vann og avløps-system i 2023.
- Fasade og maling utvendig av hele bygget i 2022.
- Etablert en styrebod i nedre garasje for oppbevaring av utstyr og diverse. Ta kontakt med styret hvis du trenger å låne noe fra denne boden.
- Det er gjennomført i to generelle dugnader sammen med Huseierforeningen.
- Det er satt ut 2 store dunker for kast av glass og metallemballasje oppe på snuplassen ved blokk 5. Disse er til benyttelse for beboere i sameiet og vil bli tømt ca en gang i måneden.
- Styret i sameiet har bedt styret i huseierforeningen å prioritere maling av rekkverk i trappeløpene imellom blokkene . Dette er planlagt utført i løpet av 2024.

Styrets arbeid fremover:

Styret har en vedlikeholds rapport fra ABBL i fra 2020 som er styrende for arbeidet vårt fremover. Styret er fornøyd med at vi nå snart har gjennomført alle punktene i vedlikeholdsplanen og at den økonomiske situasjonen for sameiet er bra og at vi har god likviditet.

Sameiet har følgende saker på listen:

- Videre oppfølging av male jobben. I juni blir bla. rekkverk malt/beiset.
- Videre vedlikehold av terrassene
- Oljing av den siste trappen opp til 5 etasje.
- Inspeksjon av taket i blokk 1
- Oppfølging av overflate drenering
- Felles brannvarsling system

Styret i Huseierforeningen har vedtatt å utføre følgende vedlikehold:

- Flere fartsdumper innom mellom rekkehusene
- Vesentlig reparasjon av garasjene, øvre dekk
- Grave opp og kulte der containere står i dag for å hindre lekkasje inn i øvre garasje
- Erstatte deler av garasjedekke for å hindre lekkasje ned i øvre garasje
- Ny drenering foran garasjeporten

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold kan ikke være til sjenanse/ulempe for andre beboere. Det vises til kommunale vedtekter hvor hundeeier plikter å fjerne hundelort. Hunder kan ikke gå løs på sameiets eiendom.

ANNET

Følgende medfølger ikke salget:

- Garderobeskap og hvit hylle/skap på barnerommet
- Lamper på kjøkken.

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 panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning 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.

1985/14686-23/100 Pantsettelseserklæring

23.05.1985

BELØP: NOK 10.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1002241

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET,

PRIORITET ETTER OBL. TIL HUSBANKEN

Gjelder denne registerenheten med flere

1985/14686-24/100 Bruksrett

23.05.1985

TIL EIENDOMMENS GARASJEANLEGG M.M.

Gjelder denne registerenheten med flere

1986/29986-3/100 Erklæring/avtale

08.10.1986

BEST. I SKJØTET OM AT PANTERETTEN I NR. 1 SKAL HA PRIOR. ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM OG SENERE PLIKT TIL Å

VIKE TIL ETTER 85% AV VERDITAKST

UTEN OPPTRINNSRETT

1986/29986-4/100 Bestemmelse om vannrett

08.10.1986

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

1992/10551-3/100 Pantsettelseserklæring

21.04.1992

BELØP: NOK 10.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1012504

Gjelder denne registerenheten med flere

1992/10551-4/100 Urådighet

21.04.1992

Rettighetshaver:AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Org.nr: 990389276

Overdragelse skal godkjennes av styret

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

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

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

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

Delarealer Delareal 3 368 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1973100

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=1973100)

Navn AVLØSKOLLEN

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.1983

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8819/1973100.pdf>

Delarealer Delareal 3 368 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

kr 246 753,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 746 753,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 143 650,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5
746 753,-))

kr 144 850,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 891 603,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 900 853,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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:

Visningshonorar (Kr.3 250)

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.15 995)

Innhenting av servitutter (2 stk) (Kr.480)

Foto (Kr.4 500)

Markedspakke 1 (Kr.22 500)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 250)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 746 753,-) (Kr.51
720,78)

Tilrettelegging (Kr.13 900)

Totalt kr. (Kr.123 095,78)

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.

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0298

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 kontraktmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar

til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre 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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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





































































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

































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



























115



113

95-99

































LØKEBERG SKOLE









Avløs
Retning
Oslo

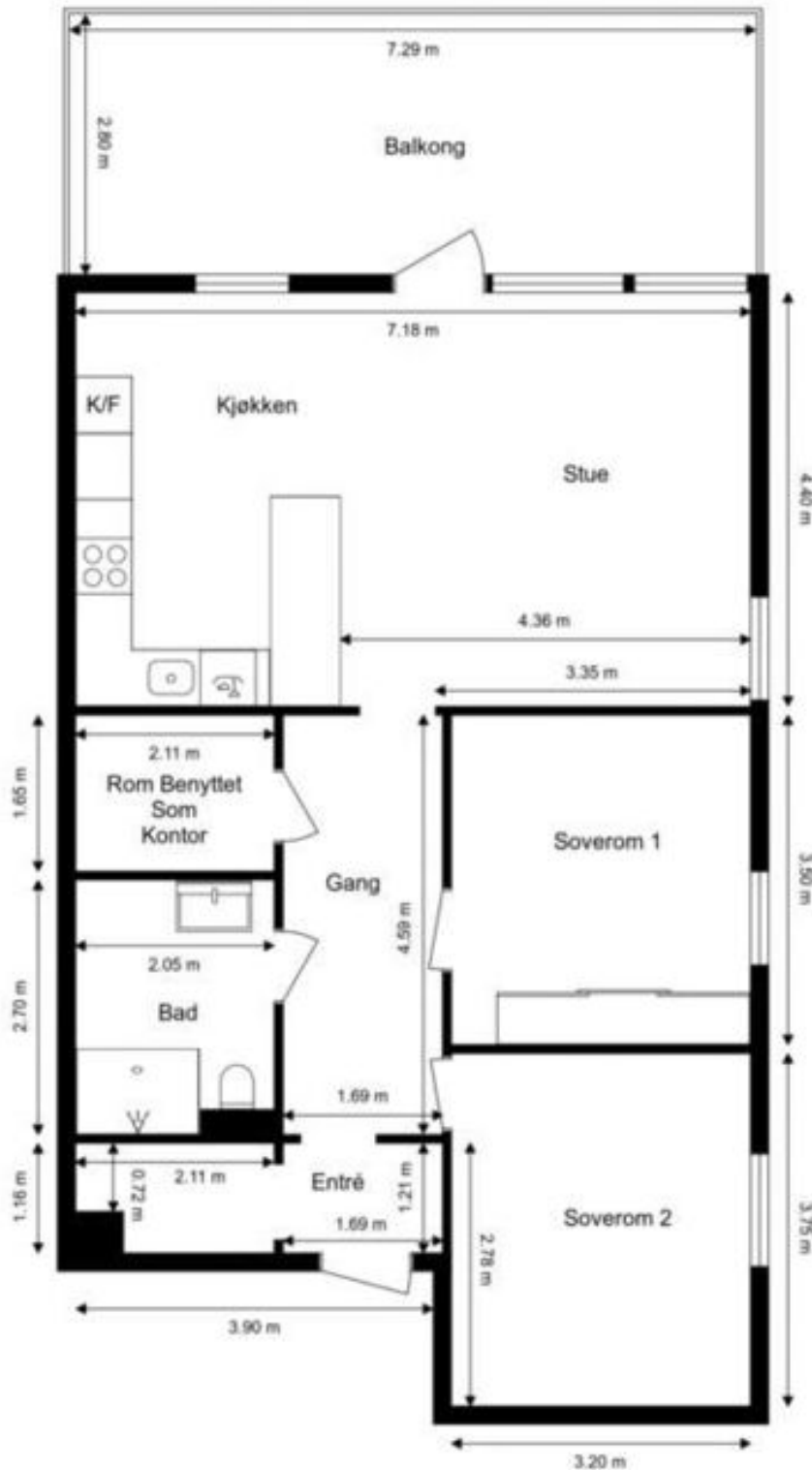






Lokes vei 113, 1344 HASLUM

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15058447

 **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.

王

I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

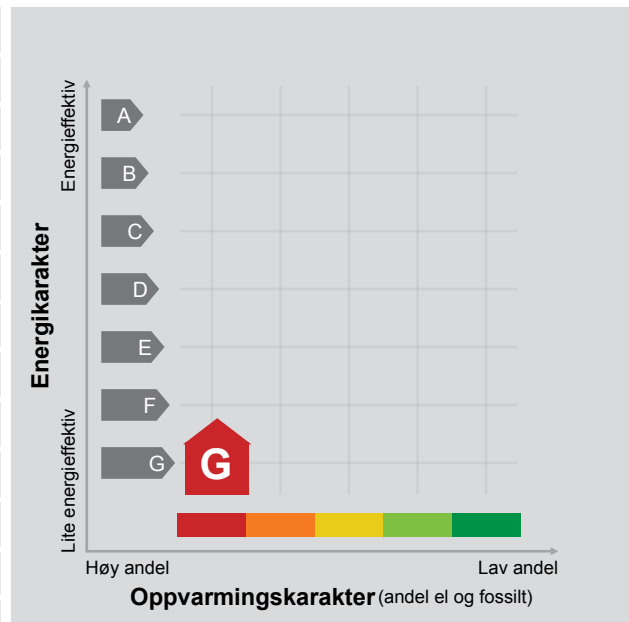
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Lokes vei 113
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6652328
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	1dd7e25e-969b-430e-88c6-eb1788724f3b
Dato	18.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 5 627 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 627 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lokes vei 113
Postnummer: 1344
Sted: HASLUM
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0501
Dato: 18.06.2024 10:05:35
Energimerkenummer: 1dd7e25e-969b-430e-88c6-eb1788724f3b

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 144
Seksjonsnummer: 21
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6652328

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0298 (Charlotte Gjefle)
Vår referanse: 3509356/24261528
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 24

Dato
13.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10551	100	21.4.1992	PANTSETTELSESERKLÆRING URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	2	144	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. 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

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 Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dbnr. 10551

Reg. 21 APR. 1992

Asker og Bærum
herredsskriverembete

Avløskollen Boligsameie, gnr. 2, bnr. 144, seksjon fra og med 1 til og med 50.

Vedlagte protokoll fra sameiemøte 18. mars 1992 som viser følgende vedtak som skal tinglyses.

1. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

2. Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett har optrinnsrett.

Bærum, den 30. mars 1992
AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE



Doknr: 10551 Tinglyst: 21.04.1992 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Rune Arnesen


Morten Kjalstad

Rett underskift bekreftes:


ADVOKAT
Georg Traheim d.y.
Frøytunvn. 3, 1340 Bekkestua

RETT KOP! BEKREFTES


GEORG TRAEHEIM D.Y.
ADVOKAT

Dok. 1992/10551/100
Reg. 2 APR 1992
Aktor og Brev
Tilstandsrapport

Georg Tjebk
Kartverket
Postboks 100
0403 Oslo





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0298 (Charlotte Gjefle)
Vår referanse: 3509351/24261503
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 15

Dato
13.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14686	100	23.5.1985	BRUKSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	2	144	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. 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

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 Organisasjonsnummer: 971 040 238



A.L. BÆRUM BOLIGBYGGELAG

GAMLE RINGERIKSVEI 34,
POSTBOKS 9, 1341 BEKKESTUA
TELEFON 12 20 00

KONTORTIDER:	
Mandag – Fredag	9.00 - 15.00
Lørdager	STENGT



DAGBOKFØRT

23.MAI 85 14686

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUMAsker og Bærum Herredsskriverembete
Malmskriverveien 2/4
1300 SANDVIKA

Bekkestua, 13.mai 1985

BEGJÆRING OM OPPDELING AV EIENDOMMEN GNR. 2, BNR. 144 I BÆRUM I EIERSEKSJONER.

Begjæringen gjelder oppdeling i selveierseksjoner med formål boliger og garasjer. Begjæringen oppfyller de krav som er nevnt i eierseksjonslovens kapittel II.

1. På eiendommene er det oppført i alt 5 boligblokker med tilsammen 50 leiligheter og 1 garasjeanlegg.

Eiendommen begjæres oppdelt i 51 selveierseksjoner.

2. Hver leilighetsseksjon består av en ideell andel av eiendommen, tilsvarende 1/51. Til hver seksjon hører bruks- og disposisjonsrett til den leilighet som i henhold til vedlagte fordelingsliste er tillagt seksjonen.

Garasjeseksjonen består av ideell andel av eiendommen tilsvarende 1/51 i henhold til vedlagte fordelingsliste, samt disposisjonsretten til eiendommens garasjeanlegg.

I disposisjonsretten gjøres den begrensning at det til hver boligseksjon i sameiet samt til eiendommen gnr. 2 bnr. 106 til bnr. 117, hører bruksrett til en garasjeplass.

3. Avløskollen Boligsameie er under stiftelse. Boligsameiet forbeholdes herved panterrett for kr. 10.000.- til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Panteretten skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon i den enkelte seksjon til enhver tid, og andre lån, for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Panteretten er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side, kan sameiet treffe beslutning om utløsning av vedkommende seksjonseier, og pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten.

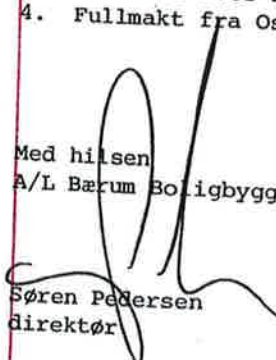
BBL

- 2 -

Vedlegg:

1. Fordelingsliste med tinglysningsgjenpart.
2. Situasjonsplan med tinglysningsgjenpart.
3. Oversikt over selveierseksjonene med tinglysningsgjenpart.
4. Fullmakt fra Oslo kommune av 29.11.1984 til Bærum Boligbyggelag.

Med hilsen
A/L Bærum Boligbyggelag



Søren Pedersen
direktør

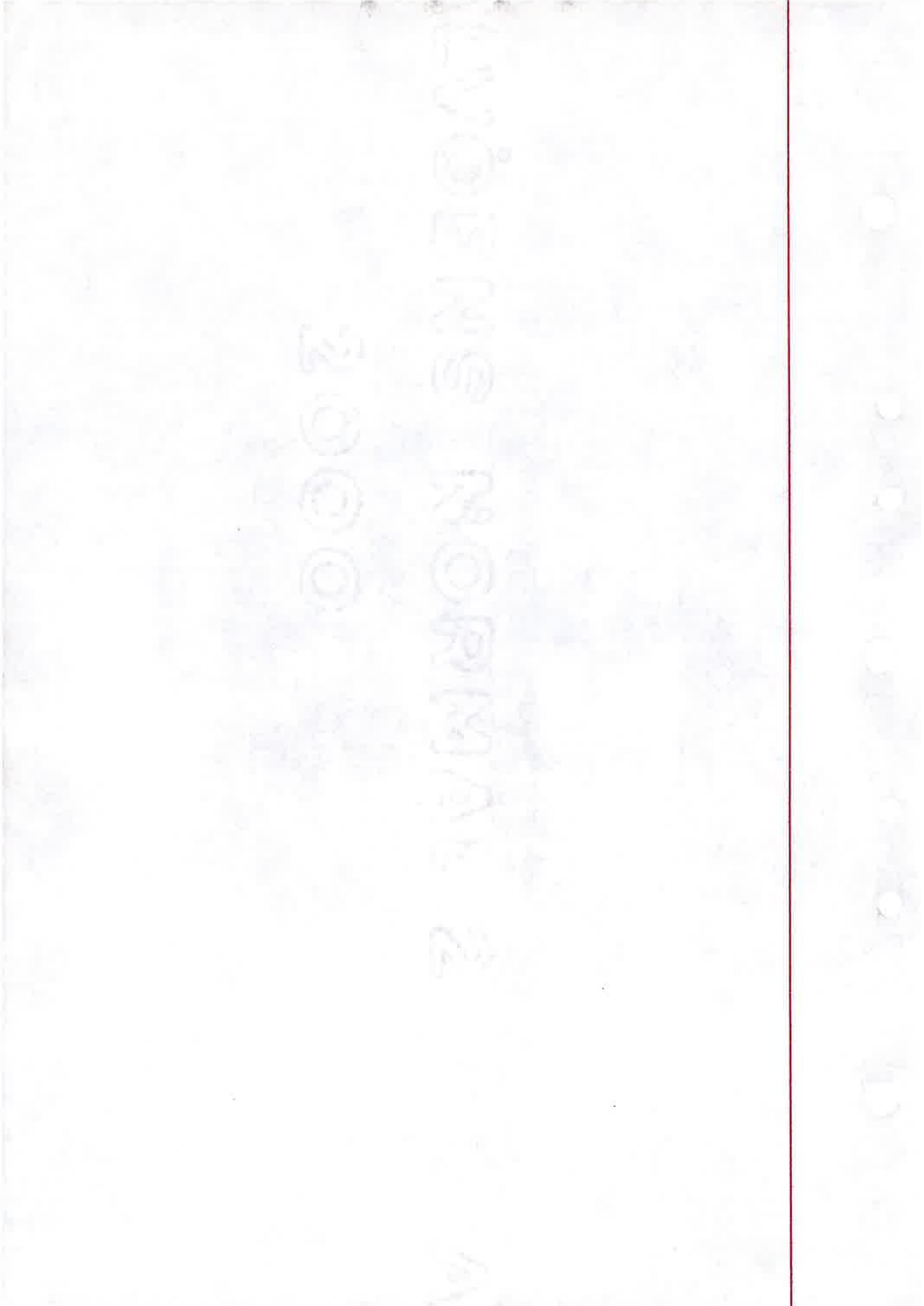
FORDELINGSLISTE
AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE

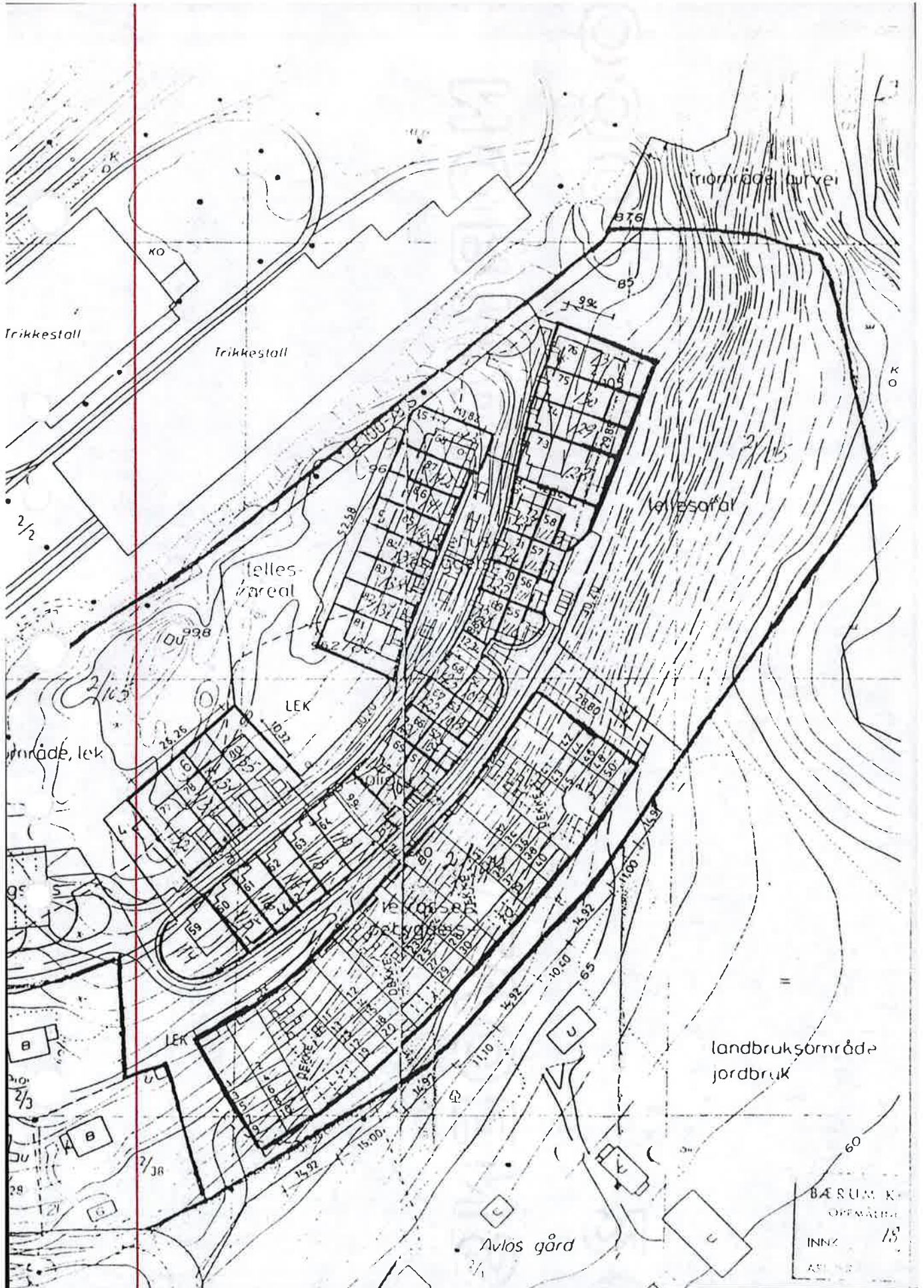
Seksjon nr.	Bruksareal	Antall rom	Sameierbrøk
1	81	3	1/51
2	81	3	1/51
3	110	4	1/51
4	110	4	1/51
5	110	4	1/51
6	110	4	1/51
7	110	4	1/51
8	110	4	1/51
9	110	4	1/51
10	110	4	1/51
11	81	3	1/51
12	81	3	1/51
13	110	4	1/51
14	110	4	1/51
15	110	4	1/51
16	110	4	1/51
17	110	4	1/51
18	110	4	1/51
19	110	4	1/51
20	110	4	1/51
21	81	3	1/51
22	81	3	1/51
23	110	4	1/51
24	110	4	1/51
25	110	4	1/51
26	110	4	1/51
27	110	4	1/51
28	110	4	1/51
29	110	4	1/51
30	110	4	1/51
31	81	3	1/51
32	81	3	1/51
33	110	4	1/51
34	110	4	1/51
35	110	4	1/51
36	110	4	1/51
37	110	4	1/51
38	110	4	1/51
39	110	4	1/51
40	110	4	1/51
41	81	3	1/51
42	81	3	1/51
43	110	4	1/51
44	110	4	1/51
45	110	4	1/51
46	110	4	1/51
46	110	4	1/51
46	110	4	1/51
47	110	4	1/51
48	110	4	1/51
49	110	4	1/51
50	110	4	1/51
51	Garasjeseksjon		1/51

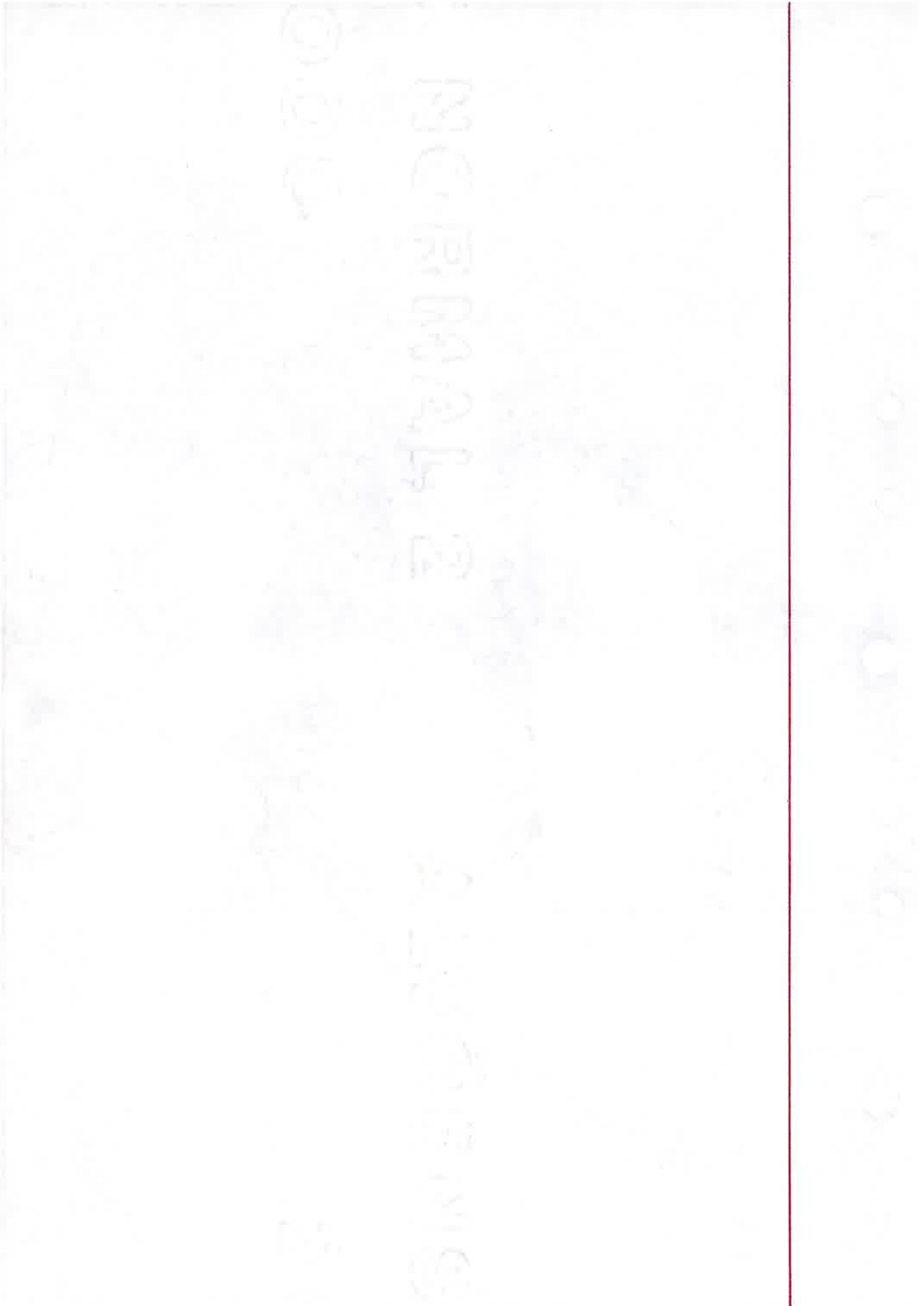
1	2	11	12	21	22	31	32	41	42
3	4	13	14	23	24	33	34	43	44
5	6	15	16	25	26	35	36	45	46
7	8	17	18	27	28	37	38	47	48
9	10	19	20	29	30	39	40	49	50

51 (GARASJEANLEGG)

OPRISSE OVER EIERSEKSJONER G.nr. 2 B.nr. 144
SETT FRA TERRASSESIDEN



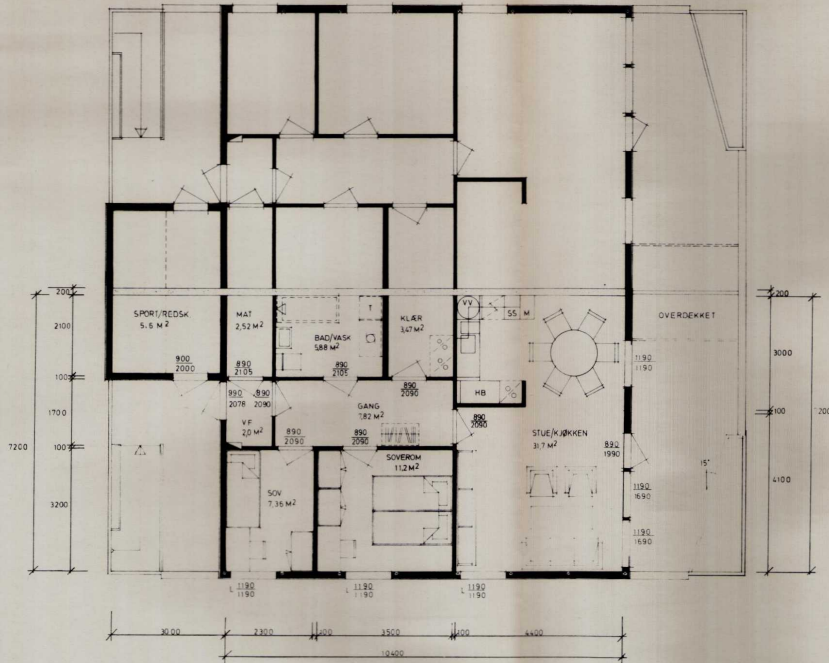




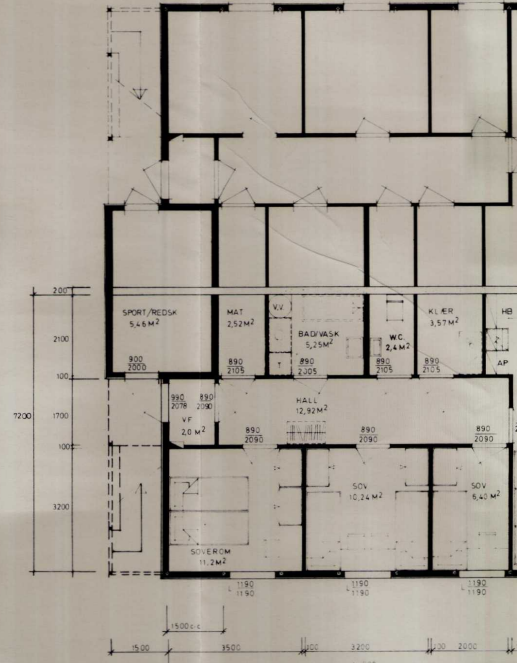
Ξ

Premium rådgivning

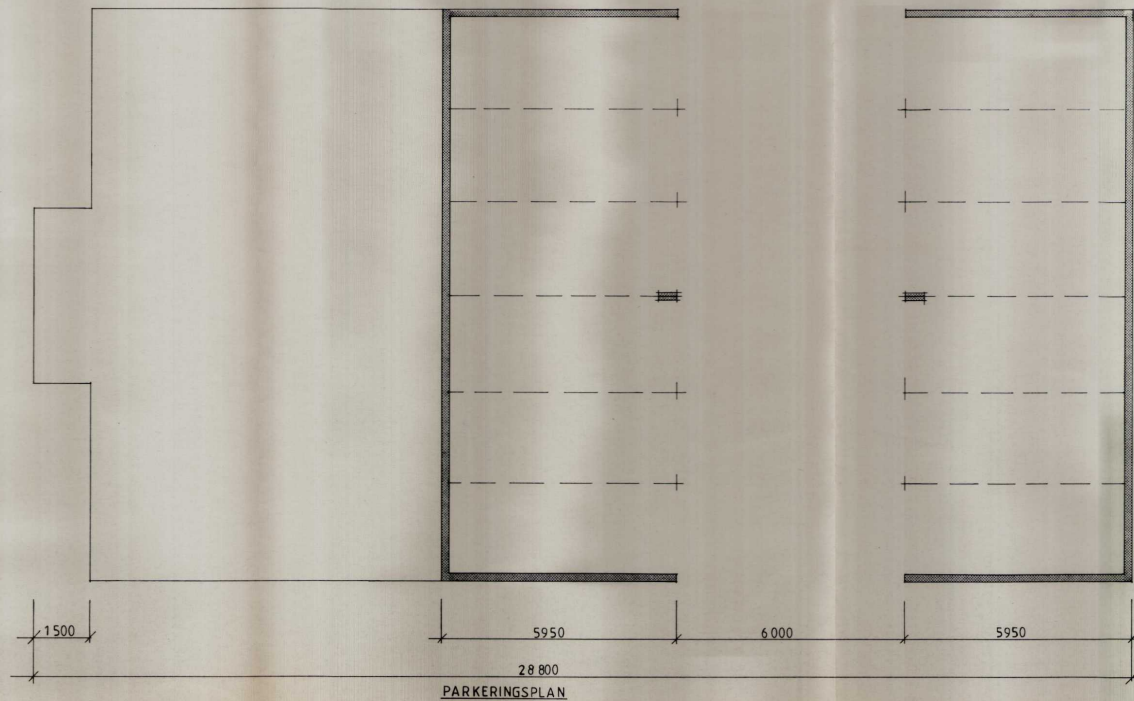
EIE eiendomsmegling



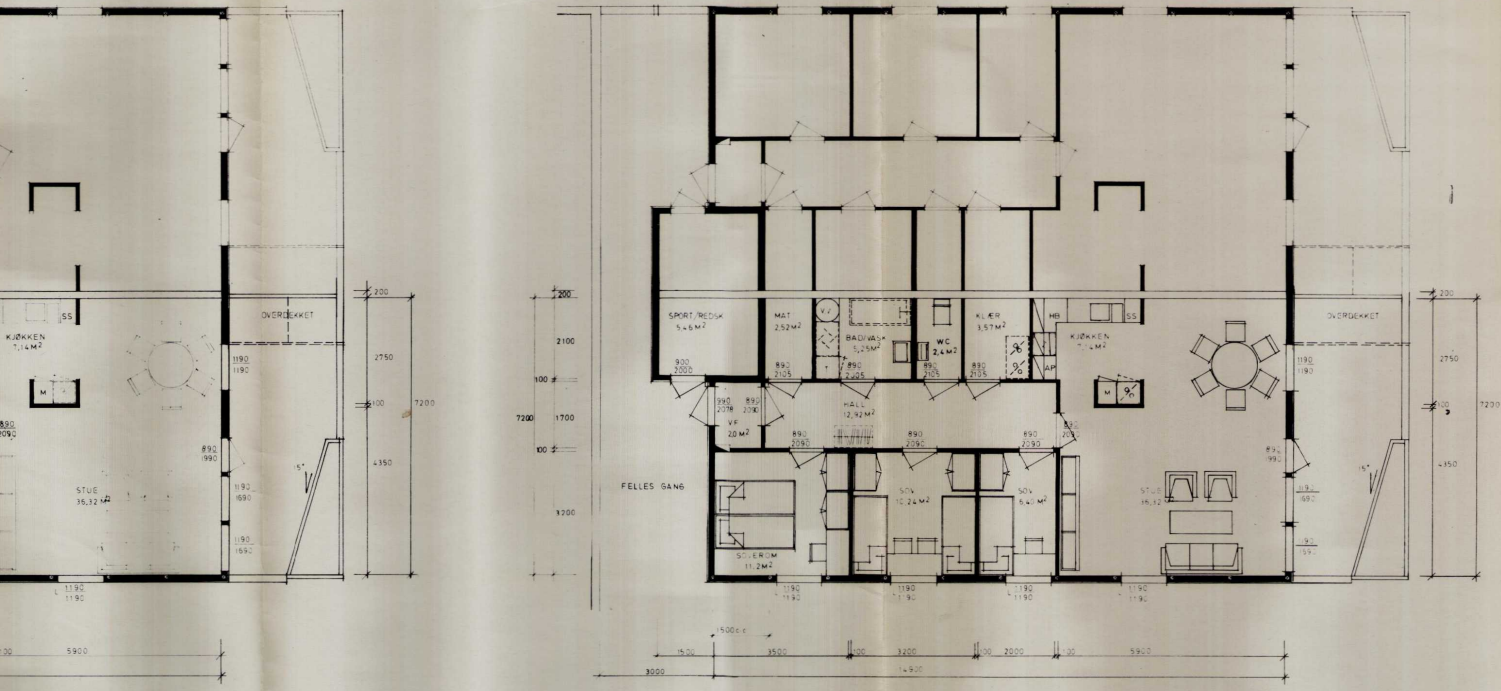
3 ROOMS TOPPLEIL
LEIL. 41-42



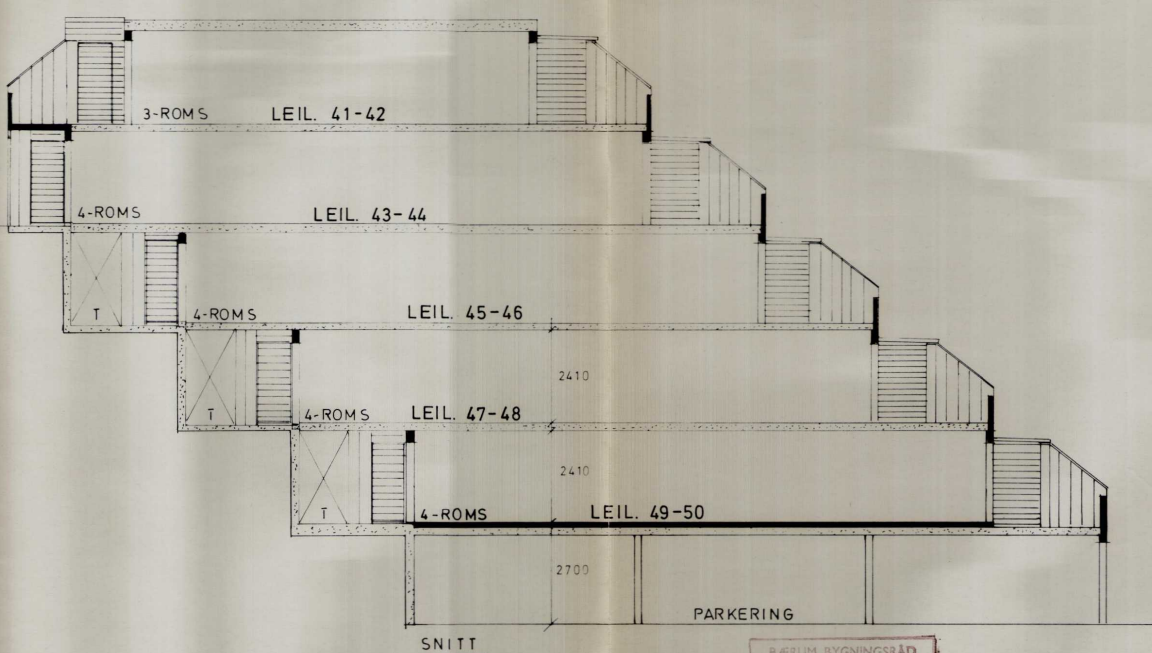
2VRE 4 ROOMS LEIL
LEIL. 43-44



28 800
PARKERINGSPLAN



LEIL. 45-50



SNITT

BÆRUM BYGNINGSRÅD
 J.nr. 79 - 84
 Bilag nr. 12 ja delgale
 Mottatt 16 MAR 1984

BA 3 ROMS TOPPLEIL : 81 BA
 BA ØVRE 4 ROMS LEIL : 110 BA
 BA 4 ROMS LEIL. : 110 BA

REV	REVIDERENGEN GJELDER	T/F	LISTE	SIGN	DATO
	OSLO SPORVEIER BÆRUM BBL		TERRASSE HUS		LEIL. NR. 41-50
	BYGGEPASS				
	AVL ØSKOLLEN		PLANER, SNITT		
TEGN	ksb	ERST FOR- AV			
GODKJ		PROSJEKT NR			
MAL	1:100	ARKIV NR		TEGN NR	
DATO	06.03.84	A - 10659			

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G Block Watne A s ikke medvirker i

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lokes vei 113
1344 HASLUM
Gnr./Bnr.: 2/144
Seksjonsnr. : 21
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 84 m²

Totalt bruksareal (BRA): 84 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Knut Johnsen

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

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 trafikklýsets 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 kypekjelleren 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	17.06.2024
Referansenummer	15058447
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0298
Hjemmelshaver/selger	Audun Berg Gjendem/Andrea Øwre-Johnsen
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Audun Berg Gjendem/Andrea Øwre-Johnsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	18.06.2024 16:19

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lokes vei 113
Postnummer/sted	1344 HASLUM
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	2/144
Seksjonsnr.	21
Tomt	Eiet tomt: 3368 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1986		

Byggemåte

Selveierleilighet i Avløskollen Huseierforening beliggende på Haslum, Bærum kommune. Huseierforeningen består av 50 leiligheter og en næringsseksjon. Felles tomt for huseierforeningen med tilgang til blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Lekeområde og grillområde.

Boligbygg over 2 etasjer samt 3 underetasje og garasjeanlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med glassfelt. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2007. To vinduer med fastkarm/rammer av tre og to-lags glass fra 2022 i stue. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst via utvendig trapp til eget inngangsparti. Boligen består av entré, gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og rom benyttet som kontor.

Utgang fra stue/kjøkken til sydøst-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg garasjeplass i felles garasjeanlegg og utebod ved inngangsparti.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



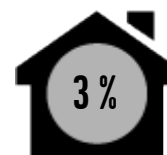
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra gang.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Annet	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
Etasjeskiller - 2.etasje.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

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	
2.etasje	79	5		84	20
	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og rom benyttet som kontor.	Utebod.			Balkong.
SUM	79	5		84	20
Total bruksareal: 84 m²					

Kommentar til areal

Rom benyttet som kontor var opprinnelig en bod. Rommet er oppmålt til ca. 8,3 m³/3,5 m², og er vurdert til å ha en størrelse/utforming som begrenser tiltenkt funksjon. Tidligere forskrift hadde krav til minimum 15 m³ i oppholdsrom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold, men er omtalt etter dagens bruk. Se forøvrig kommentarer under avsnitt om Øvrige rom og Rom for varig opphold.

Balkong fra stue/kjøkken på 20 m² (TBA).

Uteboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m² (BRA-e) av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Leiligheten disponerer i tillegg garasje plass (merket nr 113) i felles garasjeanlegg.

Ifølge huseier inneholder huseierforeningen fellesarealer som kan benyttes av beboerne. Det opplyses om felles delte arealer som: Redskapsboder.

Leiligheten inneholder 75 m² P-ROM og 4 m² S-ROM. S-ROM består av tidligere innvendig bod (rom benyttet som kontor).




Rapport

Våtrom - Med adkomst fra gang.

Baderom oppgradert i 2015. Sluk er fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med flislagt delvegg og skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Stikkontakt på vegg over vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type 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 - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - 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 49,3 %, temperatur 24,1 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 sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 42 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Sluket er fra byggeår og har ikke tilsvarende tettefunksjon som nyere type sluk innehar. Membran er ikke klemt med klemring og det kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.


Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2015. Benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskum i kompositt med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Integreert kjøleskap med fryser, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekk. Tilførselsrør av kobber og hovedstoppekran plassert under oppvaskum i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er vurdert til å være fra 2015 plassert i hjørnet under benkeplate. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper.

Oppgraderinger i 2018: Montert ny benkeplate og oppvaskum.

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

Avløpsrør - Varmtvannsbereider - Ventilasjon - Innredning

	TG 2 Vannrør	Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med laminatfliser i entré. Laminat i øvrige rom. Vegger i malte flater. Himling med malt mur/malt flate i soverom 2. Malt mur i øvrige rom. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom 1.

Oppgraderinger: Malt samtlige vegger unntatt entré i 2018. Bygd ut soverom 2: Lagt laminatgulv samt malt vegger og himlinger i 2022.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Rom benyttet som kontor har ingen tilluftsventil.

 TG 2 Overflater himling | Det er registrert ujevnheter på himling i entré.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Soverom 1 og stue.

 TG 2 Skjevhetsmåling | Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 36 mm i soverom 1 og 4 mm i stue.

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

Varmtvannsbereider plassert i kjøkken. Tilførselsrør av kobber og hovedstoppekran plassert i kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner til bad plassert i rom benyttet som kontor. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.

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

Ventilasjon

 TG 2 Hovedstoppekran | Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,27 meter takhøyde i bad. Ca. 2,37 meter i rom benyttet som kontor og ca. 2,38 meter i øvrige rom.

Til informasjon:

Rom benyttet som kontor avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys. Rommet har ikke vindu.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer og måler plassert i entré. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har delvis åpent 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 bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er fra ukjent årstall.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

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

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med glassfelt. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2007. To vinduer med fastkarm/rammer av tre og to-lags glass fra 2022 i stue.



TG 1


Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til sydøst-vendt balkong på 20 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

Oppgradering i 2019: Lagt ny membran og fliser på gulv.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt godkjenning på tilbygg av soverom 2.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 11.07.2022.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt ferdigattest på tilbygg av soverom 2.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt. Signert av selger 12.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den 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.

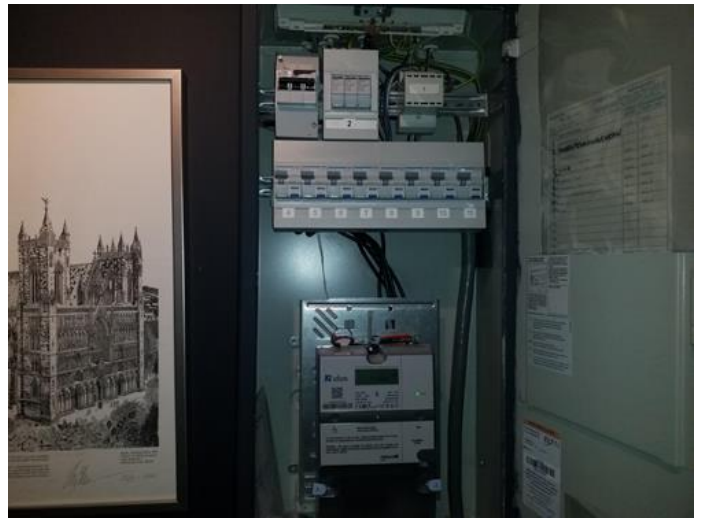
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, 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.

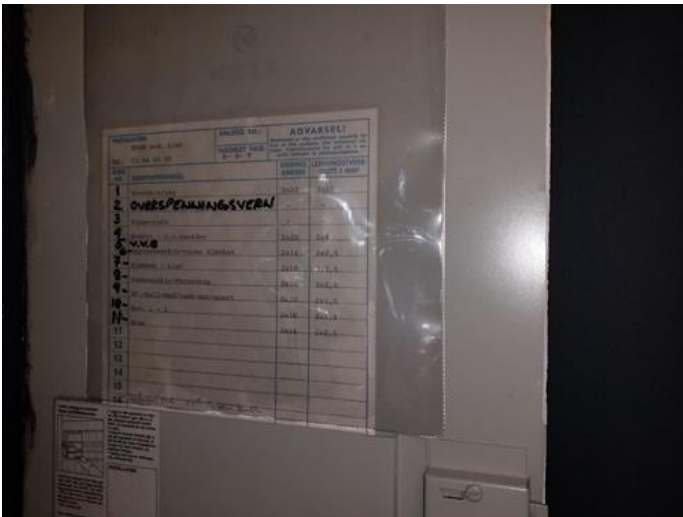
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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.



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240298		
Adresse	Lokes vei 113				
Postnr.	1344	Sted	Haslum		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år	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?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Audun Berg	Etternavn	Gjendem		
Selger 2 Fornavn	Andrea	Etternavn	Øwre-Johnsen		

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/fornyet?

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

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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

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

Avlaskollen borettslag, c/o BBL
Postboks 9

1341 BEKKESTUA

Tømm. Jan Erik Bermingrud

3300 HOKKSUND

Roar Kjeldsen, Øie A/S
Gamlevn. 2

1473 SKÅRER

FERDIGATTEST

Jnr. 79-84

Adresse LØKES VEI 101,103,105,107,109,111,113,115,117,119

Gnr: 2

Bnr: 144

Tomt nr: E

Ferdigbesiktigelse avholdt: 6.3.1986

Arbeidets art: TERRASSEBLOKK

Byggherre: Avlaskollen borettslag, c/o BBL

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: Roar Kjeldsen (grunnmur)
Tømmern. Jan Erik Bermingrud (over grunnmur)

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

Sandvika, 10.3.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas
Ola Leikaas
e.f

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



Norconsult AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Deres ref.:

Vår ref.:

15/47959 - 16/123533/FHU

Dato:

09.06.2016

Adresse - Tiltak: Lokes vei 61 -159 - rehabilitering av terrasser
Gnr/Bnr: 2/144
Tiltakshaver: Avløskollen boligsameie
Ansvarlig søker: Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er i kontrollerklæringen bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Farrukh Hussain
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold
Haukelandspl. 10

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

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	2	Bnr:	144	Fnr:		Snr:	21
Adresse:	Lokes vei 113, 1344 HASLUM						

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					
84/79	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
02/2153	Innbygging av fellesareal	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
08/3621 og 15/47959	Rehabilitering av terrasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
22/3417	Underbygg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" 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:



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

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

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

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

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

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

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	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
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL.....		24
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
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER.....		28
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 m² 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 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². 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 m² for enebolig og 1400 m² 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 m² 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 m² BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

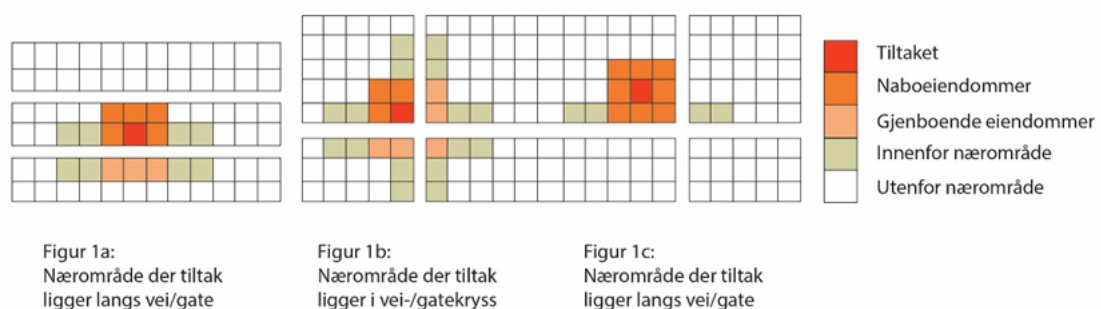
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² 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 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² 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 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² 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 m² 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 m² 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 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

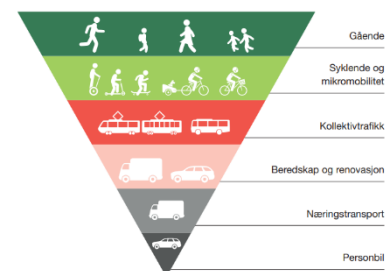
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
– Ny bebyggelse over 1000 m² 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
BOLIG			
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 %
KONTOR			
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
Forretning og service			
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
Undervisning			
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
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² 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 m² 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:

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

Fornebu (byen) ¹	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 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 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² 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 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² 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 55m² 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 m² 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 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² 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 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² 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 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² 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 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² 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 særpreget tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende zone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1973100

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 06.10.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AVLØSKOLLEN

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningslov med vedtekt for Bærum kommune .

§ 2

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for trafikken, jfr. Veglovens §31.

§ 3

OMRÅDE FOR REKKEHUS / TERRASERT BEBYGGELSE FELT B

I øvre del av felt B kan oppføres rekkehus i inntil 3 etasjer. (1 etasje + 2 underetasjer).

I nedre del av felt B kan oppføres terrassehus i inntil 5 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0.35.

Ved beregningen skal areal for parkeringshus ikke medregnes.

§ 4

Før byggetillatelse gis må det foreligge bebyggelsesplan og utomhusplan for vedkommende område, godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise de anlegg som er nevnt i Bærum kommunes vedtekt til bygningslovens §69 nr.3.

Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg som vist i planen.

Gangveiene skal ha standard som muliggjør brøyting og kjøring i forbindelse med service, vedlikehold o.l. Kjøring forøvrig er ikke tillatt.

§ 5

Hus i samme gruppe skal ha enhetlig takvinkel og fasadeutforming. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 6

Før midlertidig brukstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser for biler etter normen 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 7

Det er ikke tillatt å gjerde inn fellesareal eller sette opp gjerde mellom de enkelte parsellene.

§ 8

OMRÅDE FOR LANDBRUK - FELT L

På feltet tillates ikke oppført bygninger med unntak av bygninger som har direkte tilknytning til jordbruksdrift.

§ 9

OFFENTLIG FRIOMRÅDE FOR LEK - FELT F

Området kan tillates bebygget med barnepark i inntil 1 etasje. Bygningsrådet bestemmer plasseringen.

Med bygningsrådets samtykke kan det forøvrig anbringes innretning og konstruksjoner som er nødvendige for området bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

oooOOOooo

Eiendomskart for eiendom 3201 - 2/144//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.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 367,80 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6642862,94	Øst 587009,24

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6642816,78	586987,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,73	
2	6642829,07	587005,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,14	
3	6642851,74	587028	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,93	
4	6642864,54	587038,05	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,27	
5	6642886,16	587054,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,36	
6	6642906,85	587068,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,02	
7	6642922,91	587045,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,65	
8	6642898,23	587027,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,09	
9	6642872,08	587007,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,15	
10	6642851,69	586987,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,67	
11	6642840,72	586971,21	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,56	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Lokes vei 113, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	1 564,55 kr
Vann	1 266,18 kr
Sum	2 830,73 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	77 m2	39,38 kr	1/1	0 %	3 031,88 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	77 m2	48,75 kr	1/1	0 %	3 753,75 kr	0,00 kr
				Sum	6 785,63 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



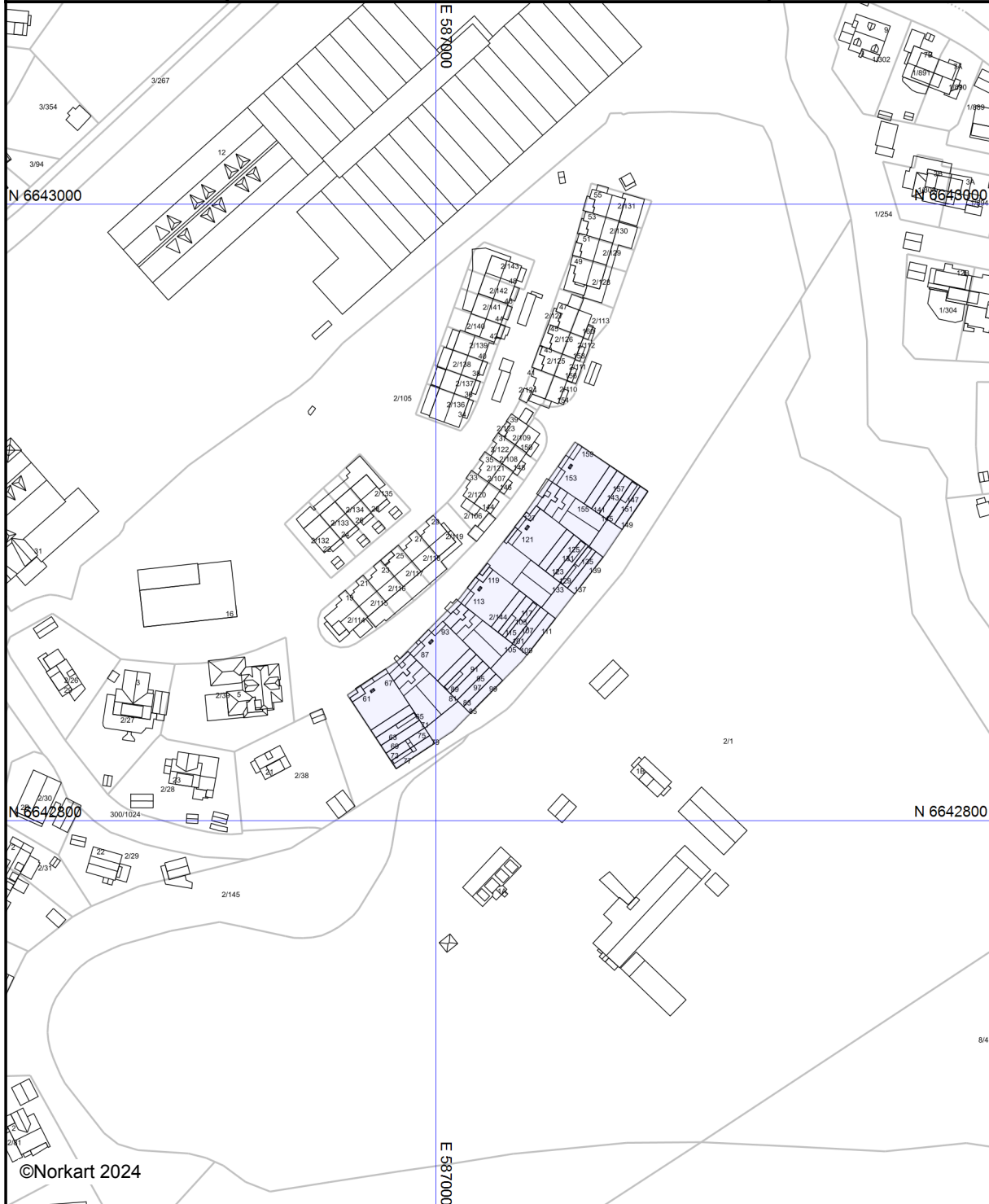
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 2/144/0/21
Adresse: Lokes vei 113
Utskriftsdato: 11.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring



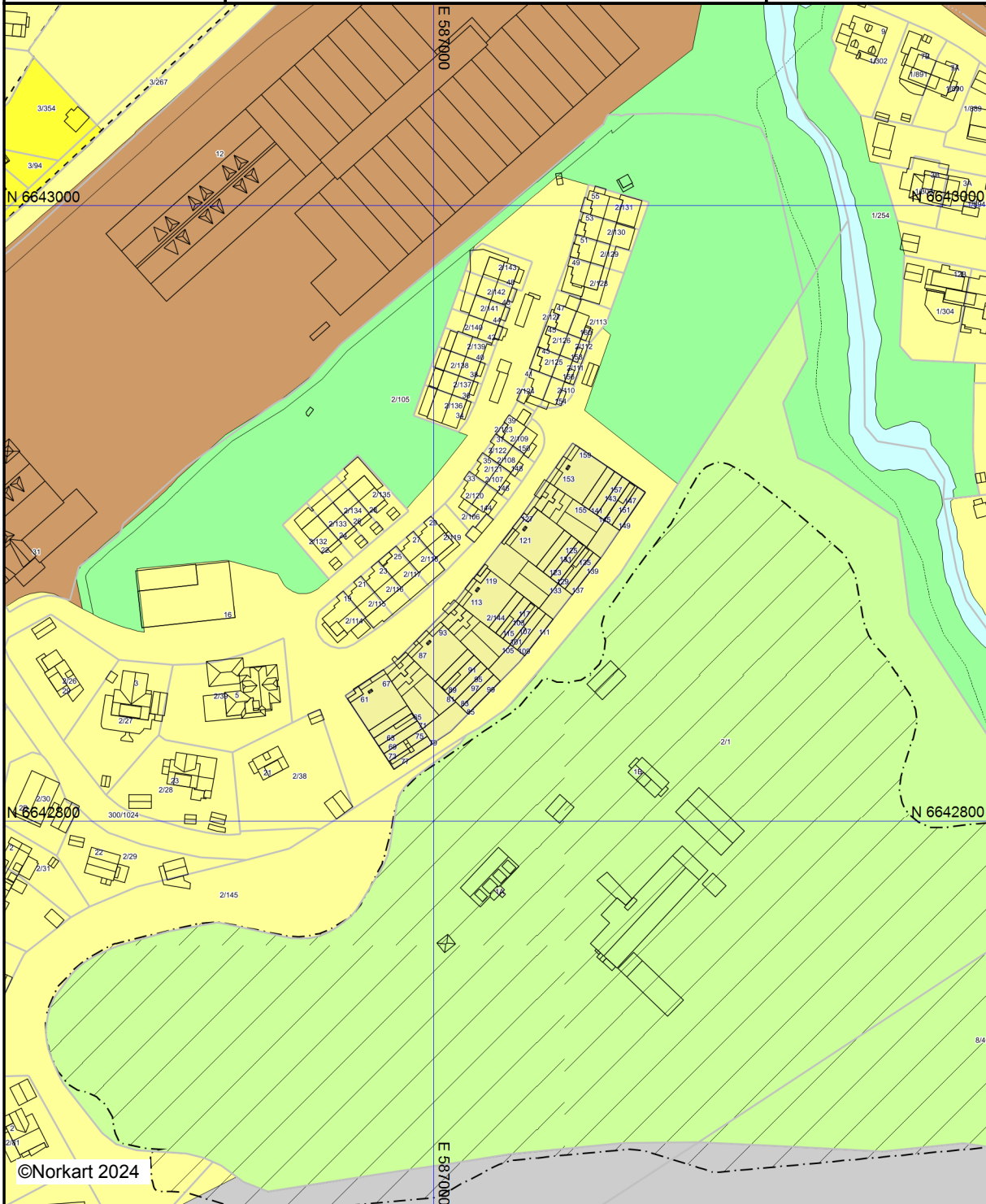
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/144/0/21
Adresse: Lokes vei 113
Utskriftsdato: 11.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

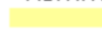


©Norkart 2024

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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

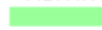
 Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

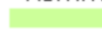
 Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)


 Naturområde - nåværende

 Turdrag - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu


 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

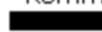
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhø

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)


 Sikringsone - Andre sikringssoner


 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

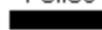
 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Angitthensyngrense


 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende

 Sporveg - nåværende

Eiendom	3201 2/144		
Utskriftsdato	11.06.2024	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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	23.05.1985	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/51		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/144, 2/144/0/1, 2/144/0/2, 2/144/0/3, 2/144/0/4, 2/144/0/5, 2/144/0/6, 2/144/0/7, 2/144/0/8, 2/144/0/9, 2/144/0/10, 2/144/0/11, 2/144/0/12, 2/144/0/13, 2/144/0/14, 2/144/0/15, 2/144/0/16, 2/144/0/17, 2/144/0/18, 2/144/0/19, 2/144/0/20, 2/144/0/21, 2/144/0/22, 2/144/0/23, 2/144/0/24, 2/144/0/25, 2/144/0/26, 2/144/0/27, 2/144/0/28, 2/144/0/29, 2/144/0/30, 2/144/0/31, 2/144/0/32, 2/144/0/33, 2/144/0/34, 2/144/0/35, 2/144/0/36, 2/144/0/37, 2/144/0/38, 2/144/0/39, 2/144/0/40, 2/144/0/41, 2/144/0/42, 2/144/0/43, 2/144/0/44, 2/144/0/45, 2/144/0/46, 2/144/0/47, 2/144/0/48, 2/144/0/49, 2/144/0/50, 2/144/0/51
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/144, 2/144/0/1, 2/144/0/2, 2/144/0/3, 2/144/0/4, 2/144/0/5, 2/144/0/6, 2/144/0/7, 2/144/0/8, 2/144/0/9, 2/144/0/10, 2/144/0/11, 2/144/0/12, 2/144/0/13, 2/144/0/14, 2/144/0/15, 2/144/0/16, 2/144/0/17, 2/144/0/18, 2/144/0/19, 2/144/0/20, 2/144/0/21, 2/144/0/22, 2/144/0/23, 2/144/0/24, 2/144/0/25, 2/144/0/26, 2/144/0/27, 2/144/0/28, 2/144/0/29, 2/144/0/30, 2/144/0/31, 2/144/0/32, 2/144/0/33, 2/144/0/34, 2/144/0/35, 2/144/0/36, 2/144/0/37, 2/144/0/38, 2/144/0/39, 2/144/0/40, 2/144/0/41, 2/144/0/42, 2/144/0/43, 2/144/0/44, 2/144/0/45, 2/144/0/46, 2/144/0/47, 2/144/0/48, 2/144/0/49, 2/144/0/50, 2/144/0/51

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØWRE-JOHNSEN ANDREA W F251294*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LOKES VEI 113 1344 1344 HASLUM	Bosatt (B)
GJENDEM AUDUN JOHAN BERG F280887*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LOKES VEI 113 1344 1344 HASLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lokes vei 113	H0501	2/144/0/21	81	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Lokes vei 113	H0501	2/144/0/21	5	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Lokes vei 113

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1344 HASLUM	Kirkesogn	01060401 Haslum
Grunnkrets	1121 Løkeberg-Blommenholm 21	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	10 Løkeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6652328		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	07.03.1986
2	6652328	5	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	02.03.2022

1: Bygning 6652328: Terrassehus (135), Tatt i bruk 07.03.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1534
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1534
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.10.1984	19.10.1984
Tatt i bruk	07.03.1986	07.03.1986

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lokes vei 113	H0501	2/144/0/21	81	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	168	0	168	0	0	0
H04	2	226	0	226	0	0	0
H03	2	274	0	274	0	0	0
H02	2	263	0	263	0	0	0
H01	2	263	0	263	0	0	0
K01	0	340	0	340	0	0	0

2: Bygningsendring 6652328-5: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 02.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	6
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	6
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.03.2022	07.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lokes vei 113	H0501	2/144/0/21	5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	5	0	5	6	0	6

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/144

Bruksnavn		Beregnet areal	3367.8
Etablert dato	22.05.1985	Historisk oppgitt areal	3369
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 oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642862.94	587009.24	0	Ja	3367.8	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Lokes vei 113, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 3 368 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973100 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1973100)
Navn	AVLØSKOLLEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8819/1973100.pdf
Delarealer	Delareal 3 368 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Felt navn B



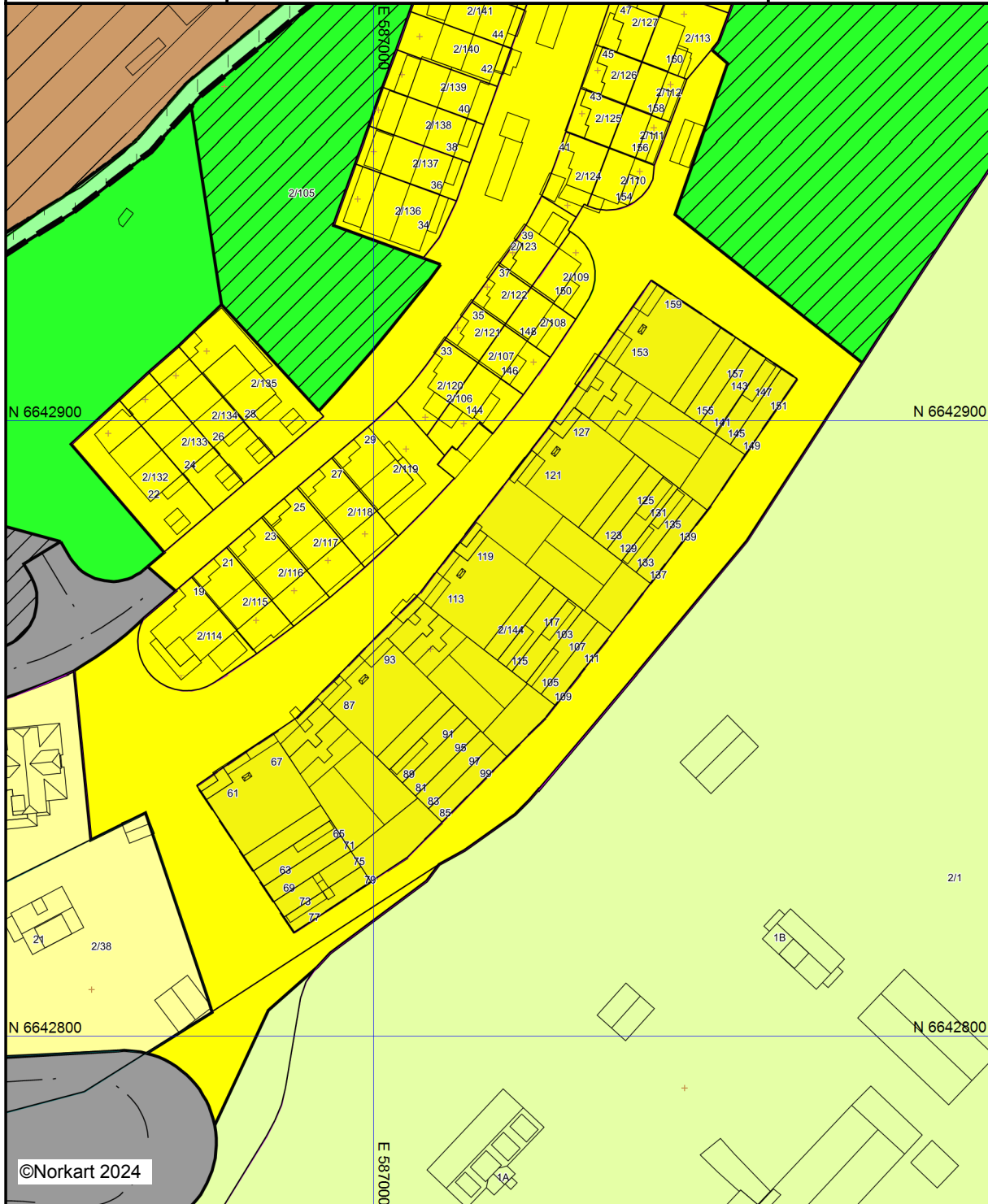
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 2/144/0/21
Adresse: Lokes vei 113
Dato: 11.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2024



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

Tegnforklaring


Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)

-  Område for jord- og skogbruk



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)

-  Kjøreveg



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

-  Anlegg for lek


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 26)

-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Trase for sporveg/forstadsbane
-  Annen banegrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12)

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

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



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/144/0/21
Adresse: Lokes vei 113
Utskriftsdato: 11.06.2024
Målestokk: 1:1000



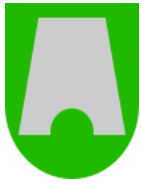
UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Lokes vei 113, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

VA-ledninger

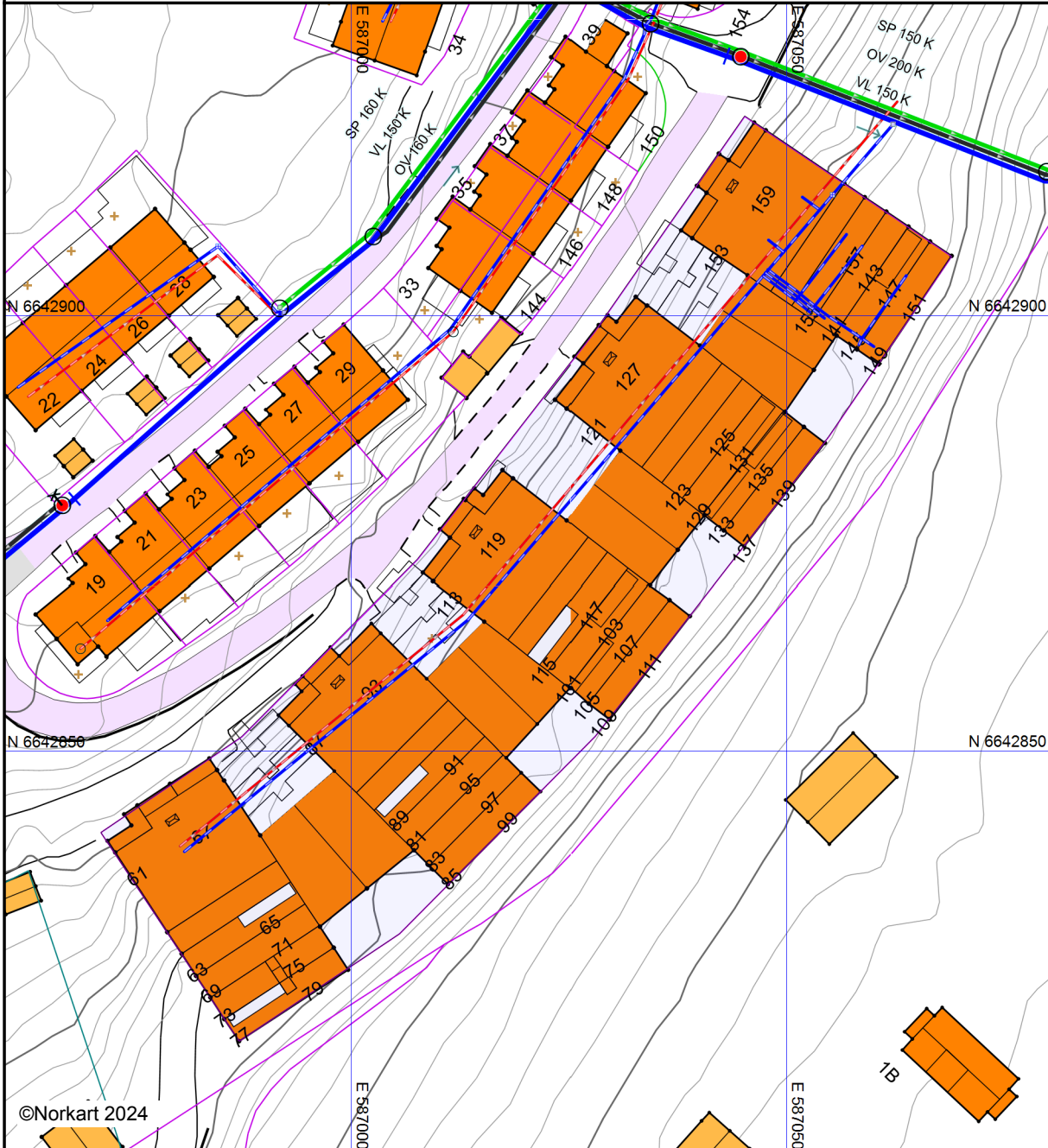
Eiendom: 2/144/0/21
Adresse: Lokes vei 113
Dato: 11.06.2024
Målestokk: 1:750



UTM-32

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

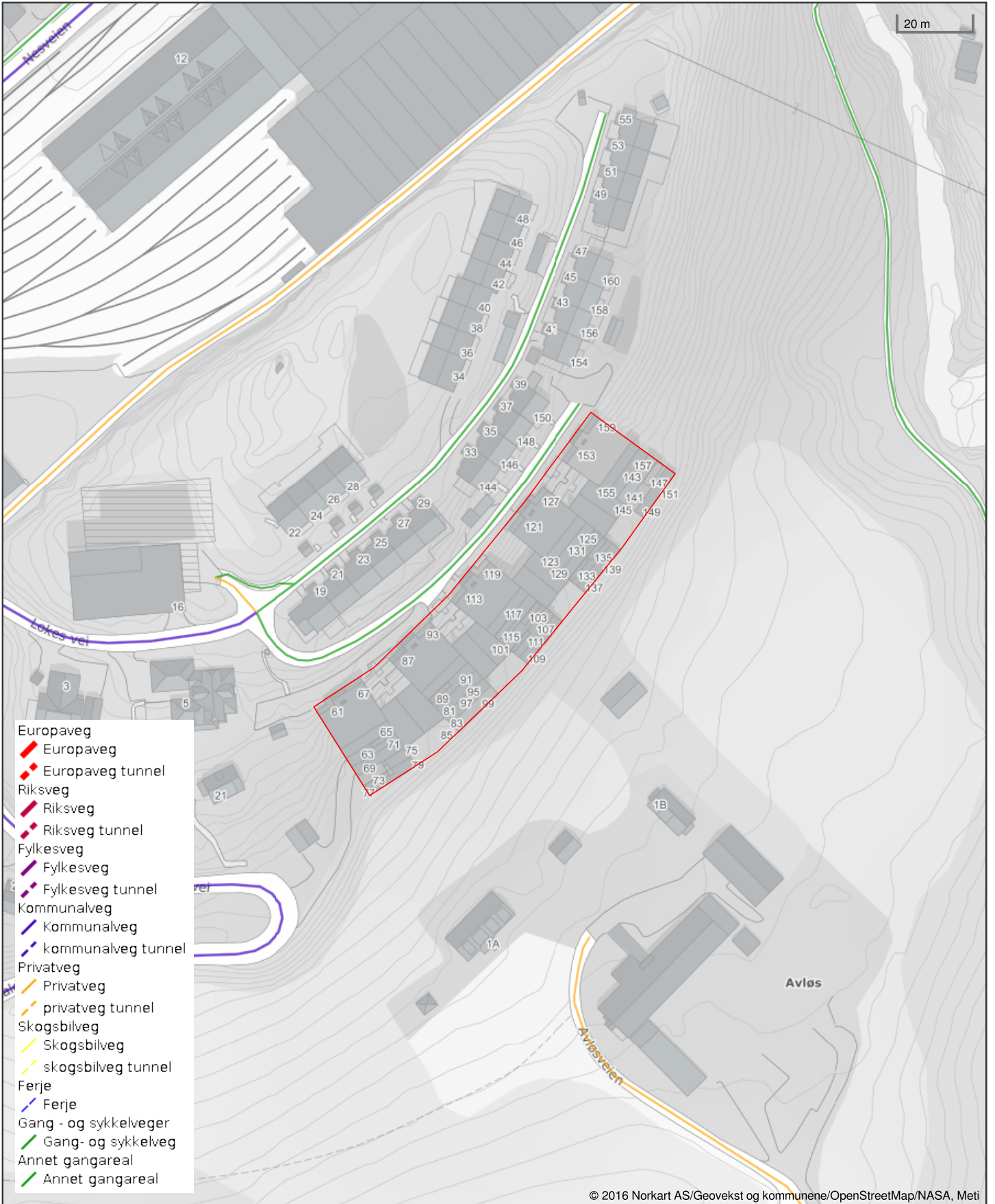
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



©Norkart 2024

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

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 2/144//



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utført: 12.06.24 Side 1 av 2

Avløskollen Boligsameie	Vår ref.:	94/21
LOKES VEI 113	Type:	Sameie
1344 HASLUM	Eiere:	Andrea Øvre-Johnsen, Audun Johan Gjendem
Organisasjonsnr: 990 389 276	Seksjonsnr:	21

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 197

Felleskostnader:	Felleskostnader	680
	Renter og omkostninger Lån	1 396
	Avdrag Lån	1 121

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	235 280	Gjeld siste årsoppg.:	240 762
Klient ajourf. lån:	12 795 044	Klient gj. s. årsoppg.:	13 153 413

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907018037, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2024: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 132

Saldo per 12.06.2024: 9 337 364

Andel av saldo: 170 911

Første termin/første avdrag: 15.06.2010 (siste termin 15.05.2035)

Lånenummer: 94907065469, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2024: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 12.06.2024: 3 516 644

Andel av saldo: 64 369

Første termin/første avdrag: 15.08.2022 (siste termin 15.07.2042)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Marius Karthum
Adresse: LOKES VEI 77
Postnr/-sted: 1344 HASLUM
E-post: mariuskarthum@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2023

Annen formue:	27 302	Gjeld:	240 762	Andre inntekter:	242
		Utgifter:	14 186		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2/144 - seksjon:21

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjørt: 12.06.24 Side 2 av 2

Avløskollen Boligsameie

Vår ref.: 94/21

LOKES VEI 113

Type: Sameie

1344 HASLUM

Eiere: Andrea Øwre-Johnsen, Audun Johan Gjendem

Organisasjonsnr: 990 389 276

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441137

Avløskollen Boligsameie



ABBL



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Avløskollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Tid: mandag 22.04.2024 kl. 20:00

Sted: Løkeberg skole, biblioteket

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Saker fra styret

- 5.1 Vedtektsendring § 6 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m påbygging

6 Budsjett for 2024

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på Min Side: <https://abbl.bbl.no/minside>

10.04.2024

Med vennlig hilsen
Avløskollen Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Tid: mandag 22.04.2024 kl. 20:00

Sted: Løkeberg skole, biblioteket

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jan Dalene

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Årsregnskapet viser et overskudd på 757 735 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 85 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring § 6 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m påbygging

Utbygning av seksjon 47, Lokes Vei 145, er godkjent av Styret og Bærum kommune.

Forslag til vedtak: Seksjon 47 føres inn i § 6 i vedtektene, som et godkjent utbyggingsalternativ 3.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et overskudd på 293 400 kr.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Dalene
Styremedlem, Nils Johannesen
Styremedlem, Yvonne Rødsten Doyle
Styremedlem, Knud-Erik Knudsen
Styremedlem, Marius Karthum
Varamedlem, Inger Nyman

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges ny styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Marius Karthum velges som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to nye styremedlem for to år.

Leif Kåre Flotve stiller til valg som styremedlem for 2 år (erstatter Marius Karthum som styremedlem)

Styremedlem Nils Johannesen stiller til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Nils Johannesen og Leif Kåre Flotve velges som styremedlemmer for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for et år.

Forslag til vedtak: Inger Nyman gjenvelges som varamedlem for et år.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Avløskollen Boligsameie
Styret

Avløskollen BoligSameie - Styrets arbeid i 2023

Det har vært eierskifte i 4 enheter i løpet av 2023. Vi ønsker våre nye naboer velkommen.

Styresammensetningen, Styremøter og Saker

Styrets sammensetning.

Jan Dalene , Styreleder	Knud-Erik Knudsen, Styremedlem
Marius Karthum, Styremedlem	Nils Johanssen, Styremedlem
Yvonne Rødsten Doyle, Styremedlem	Inger Nyman, Varamedlem

Det er gjennomført månedlige styremøter gjennom året i tillegg til interne dialoger, telefonmøter, sms mm. Nedenfor er en liste av saker som har vært behandlet og gjennomført i løpet av 2023.

Fasader og maling av blokkene

Fasadene på alle 5 blokkene ble malt i løpet av 2022 av malerfirmaet Meyer-Mørch.

I løpet av høsten 2022 ble det oppdaget bobledannelser i malingen på vestre vegg i blokk2. I løpet av 2023 ble det også oppdaget bobler i malingen noen flere steder på andre blokker.

Meyer-Mørch og Jotun har tatt flere prøver av malingen og hatt disse til analyse. Kort fortalt har malingen her sluppet grunningen, trolig grunnet fukt mellom grunning og maling.

Meyer og Mørk har hatt en reklamasjon gående i 2023 mot Jotun som var leverandør av maleproduktene. Jotun har avviste saken og mener feilen ligger hos malerfirmaet.

Styret har hatt flere møter med Meyer-Mørch gjennom fjoråret og følger dette tett.

Meyer-Mørch tar ansvaret og skal utbedre for oss, fortrinnsvis gjøres dette i løpet av sommeren 2024 . De jobber fortsatt med å se på metoder, muligens enten sandblåsing eller utskifting av de aktuelle fasade platene.

Styret har planlagt et nytt møte med Meyer-Mørch i løpet av April for å avklare fremdriftsplan og metodevalg.

Vedlikehold av Terrassene

Status : Garantitiden for terrassene er nå utløpt og kostnader for vedlikehold er planlagt å tas over vedlikeholdsbudsjettet over flere år. Styret har opprettet en vedlikeholdsavtale med Consolvo.

Vedlikehold som er foretatt:

- Inspeksjon av tetningsmassen rundt alle rekkverk-stolpene på terrassene i fra 1 etasje – 5 etasje i alle 5 blokkene ble gjort i løpet av 2023. Der det var påkrevd ble de fuget på nytt.
- En rapport med status for hver terrasse er levert til styret fra Consolvo. Stort sett er det fuger som bør skiftes. Styret trenger mer info for å forstå omfanget av hva som bør gjøres på hver terrasse og en plan med kotnadsestimater.

Styret planlegger et nytt møte med Conslovo i løpet av april for å avklare detaljer og kostnader for videre vedlikehold.

- Prioritet for 2024: Det er 2 terrasser i blokk 1 hvor flisene trenger å skiftes.
- Utbedring på noen terrasser hvor det er meldt inn at fugene smuldrer opp.

Utbedring av bunnledningen for vann og avløps-system.

Bruddet i spillvannsledningen mellom kum 3 og 4 i nedre garasje er nå utbedret i en lim og herde prosess. Utbedringen gikk perfekt og helt etter planen.

Styret er veldig fornøyd da alle beboere klarte å ikke bruke vann eller toaletter mens utbedringen foregikk.

Bod i nedre garasje.

Det er nå etablert en styrebod i nedre garasje for oppbevaring av utstyr og diverse. Ta kontakt med styret hvis du trenger å låne noe fra denne boden.

Dugnader.

Det er gjennomført i to generelle dugnader sammen med Huseierforeningen og en spesiell; hvor det ble felt en del trær og busker i skråningen nedenfor blokkene, mot Avløs Gård. Oppmøtet til denne dugnaden var meget bra. Dette arbeidet vil også fortsette i 2024.

Glass og metallemballasje

Dette er en ordning som er pålagt av kommunen. Styret har jobbet med løsningen for sameiet i tett samarbeid med kommunen.

Det er nå satt ut 2 store dunker for kast av glass og metallemballasje oppe på snuplassen ved blokk 5. Disse er til benyttelse for beboere i sameiet og vil bli tømt ca en gang i måneden.

Søppel skuret

I fjor sommer nektet renovatøren å tømme søppel da de oppdaget et vepsebol i skuret og vepsene var hissige. Styret fikk vepsebolet fjernet ved hjelp av fagfolk.

Vi har fortsatt en utfordring i søppelskuret da søppel havner utenfor dunkene og blir liggende å råtne. Vi anmoder beboerne om å passe på at søppelet faktisk blir kastet ned i dunkene. Hvis en dunk er full, så sjekk om det er plass i en annen.

Brann i en av leilighetene

Brannen i en av leilighetene i blokk 1 ble oppdaget ved en tilfeldighet da beboer ikke var hjemme.

Leiligheten ble totalskadd men brannen ble oppdaget i tide slik at den ikke spredte seg til andre boenheter. Styret ser nå på muligheter for å installere et felles brannvarslingsanlegg og har tatt kontakt med mulige leverandører.

I utgangspunktet er det hver boenhet som har ansvar for at brannvarslere og påkrevd brannslukkings utstyr er installert i selve leiligheten. Minimum påkrevd utstyr er minst 1 brannvarsler med høy lyd

per etasje og 1 fast montert vannslange som kan dekke hele boenheten og/eller et barnslukningsapparat. Styret ber om at hver enkelt eier sjekker at man har brannvernutsyr som fungerer.

Se mer info på: [Brannsikring i borettslag og sameier | Asker og Bærum brann og redning IKS \(abbr.no\)](#)

Rekkverk imellom blokkene

Styret i sameiet har bedt styret i huseierforeningen å prioritere maling av rekkverk i trappeløpene imellom blokkene . Dette er planlagt utført i løpet av 2024.

Styrets arbeid fremover.

Styret har en vedlikeholds rapport fra ABBL i fra 2020 som er styrende for arbeidet vårt fremover. Styret er fornøyde med at vi nå snart har gjennomført alle punktene i vedlikeholdsplanen og at den økonomiske situasjonen for sameiet er bra og at vi har god likviditet.

Vi har følgende saker på listen vår:

- Videre oppfølging av male jobben
- Videre vedlikehold av terrassene
- Oljing av den siste trappen opp til 5 etasje.
- Inspeksjon av taket i blokk 1
- Oppfølging av overflate drenering
- Felles brann varsling system

I samarbeid med huseierforeningen

- Mulig Video overvåkning av garasjen grunnet tyverier

Dugnad.

Det vil bli arrangert 1-2 fellesdugnad sammen med Huseierforeningen. Vanligvis er det 1 på våren og 1 på høsten.

Resultatregnskap Avløskollen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 077 560	2 897 080	2 077 800	2 095 500
Sum driftsinntekter		2 077 560	2 897 080	2 077 800	2 095 500
Utgifter					
Lønnskostnad	2	96 985	96 985	109 600	109 600
Annen driftskostnad	3	272 512	268 501	289 800	292 500
Vedlikehold, innkjøp	4	188 499	70 890	300 000	500 000
Påkostning, rehabilitering, investering	5	0	4 500 521	0	0
Sum driftskostnader		557 996	4 936 897	699 400	902 100
Driftsresultat før finansposter		1 519 564	-2 039 817	1 378 400	1 193 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	13 167	4 395	500	15 000
Finanskostnad	7	774 996	455 173	650 000	915 000
Sum finansposter		-761 829	-450 778	-649 500	-900 000
Årsresultat		757 735	-2 490 595	728 900	293 400

Balanse Avløskollen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kasse o.l	8	1 508 257	1 483 092
Sum omløpsmidler		1 508 257	1 483 093
Sum eiendeler		1 508 557	1 483 393

Balanse Avløskollen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-11 701 979	-12 459 714
Sum egenkapital		-11 701 979	-12 459 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 13	13 153 413	13 892 343
Sum langsiktig gjeld		13 153 413	13 892 343
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		16 690	19 383
Annen kortsiktig gjeld	11	40 433	31 381
Sum kortsiktig gjeld		57 123	50 764
Sum gjeld		13 210 536	13 943 107
Sum egenkapital og gjeld		1 508 557	1 483 393

Avløskollen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Jan Dalene
Styreleder

Knud-Erik Knudsen
Styremedlem

Marius Karthum
Styremedlem

Nils Johannsen
Styremedlem

Yvonne Rødsten Doyle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	682 800	755 520	682 800	445 500
Kontantinnbetaling rehabilitering	0	1 000 000	0	0
Avdrag ordinære lån	744 960	722 640	745 000	735 000
Renter ordinære lån	649 800	418 920	650 000	915 000
Sum	2 077 560	2 897 080	2 077 800	2 095 500

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	0	0	10 000
Feriepenger	0	0	0	1 000
Lønn	0	0	10 000	0
Påløpte feriepenger	0	0	1 000	0
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	13 400	13 400
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	0	200	200
Sum	96 985	96 985	109 600	109 600

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: Ingen.

Note 3 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renovasjon	216 929	214 615	221 000	217 000
Containerleie	0	0	10 000	10 000
Parkering driftsutgifter	0	20 000	0	0
Forvaltning og revisjon	35 924	34 856	36 300	37 500
Innbetalingservice	1 850	1 850	2 000	2 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	-10 000	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Utgifter v/styret	0	0	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	1 754	1 482	2 000	2 000
Telefonutgifter	0	221	0	0
Fellesarrangement/dugnad	9 405	0	1 500	5 000
Leie av lokale	3 750	0	0	2 000
Leie oppbevaring av redskap	0	0	5 000	5 000
Gebyr	2 400	2 789	3 500	3 500
Blomster/gaver	0	2 188	2 500	2 500
Diverse	0	0	500	500
Sum	272 512	268 501	289 800	292 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	0	2 997	0	0
Maling, beis, olje	0	2 348	0	0
Vinduer, glassarbeider	14 927	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	7 721	7 461	0	0
Vedlikehold bygg	0	47 704	0	0
VedlikeholdVVS	66 038	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 198	653	0	0
Sand, pukk, salt	177	0	0	0
Garasjer	45 688	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	2 500	9 726	0	0
Terrasser/balkonger	50 250	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	300 000	500 000
Sum	188 499	70 890	300 000	500 000

Note 5 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	4 343 021	0	0
Teknisk rådgivning	0	157 500	0	0
Sum	0	4 500 521	0	0

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	217	206	0	0
Renter plasseringskonto	12 951	4 190	500	15 000
Sum	13 167	4 395	500	15 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	774 996	455 173	650 000	915 000
Sum	774 996	455 173	650 000	915 000

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	591 117	1 078 903
Sparekonto Boligbanken	917 140	404 190
Sum	1 508 257	1 483 092

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-12 459 714	-9 969 119
Fra årets resultat	757 735	-2 490 595
Sum andre fond/udekket tap	-11 701 979	-12 459 714
Sum egenkapital	-11 701 979	-12 459 714

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

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	9 595 653	10 228 548
Gjeldsbrevlån	3 557 760	3 663 795
Sum	13	13 892 343

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	40 433	31 381
Sum	40 433	31 381

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 432 329	952 406
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	757 735	-2 490 595
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-738 930	-744 482
Opptak lån	0	3 715 000
Årets endring disponible midler	18 805	479 923
Disponible midler UB	1 451 134	1 432 329

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Maling av fasade og nye vinduer	
Lånenummer:	94907065469	94907018037
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2010
Rentesats:	6.60 %	6.60 %
Beregnet innfridd:	15.07.2042	15.05.2035
Opprinnelig lånebeløp:	3 715 000	17 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 663 795	10 228 548
Avdrag i perioden:	106 035	632 895
Lånesaldo 31.12:	3 557 760	9 595 653
Saldo 5 år frem i tid:	2 990 852	6 278 070

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907018037	40	195 982	7 839 280
	10	175 639	1 756 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907065469	40	72 664	2 906 560
	10	65 121	651 210

Resultat og balanse med noter for Avløskollen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avløskollen Boligsameie

Styreleder	Jan Dalene (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Nils Johannsen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Knud-Erik Knudsen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Marius Karthum (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Yvonne Rødsten Doyle (sign.)	11.03.2024

Til årsmøtet i Avløskollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Avløskollen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-19 09:26:45 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie mandag 22.04.2024 kl. 20:00 - Løkeberg skole, biblioteket.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jan Dalene

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Leif Kåre Flotve

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Årsregnskapet viser et overskudd på 757 735 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 85 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring § 6 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m påbygging

Utbygning av seksjon 47, Lokes Vei 145, er godkjent av Styret og Bærum kommune.

Vedtak:

Seksjon 47 føres inn i § 6 i vedtektene, som et godkjent utbyggingsalternativ 3.

Enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et overskudd på 293 400 kr.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges ny styreleder for to år.

Vedtak:

Marius Karthum ble valgt som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to nye styremedlem for to år.

Leif Kåre Flotve stiller til valg som styremedlem for 2 år (erstatter Marius Karthum som styremedlem)

Styremedlem Nils Johannesen stiller til gjenvalg for 2 år

Vedtak:

Nils Johannesen og Leif Kåre Flotve ble valgt som styremedlemmer for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for et år.

Vedtak:

Inger Nyman ble gjenvalgt som varamedlem for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret ble valgt som valgkomité.

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng

Møtet ble hevet kl. 21.13.

Alle vedtak var enstemmige.

Protokoll for Avløskollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Jan Dalene (sign.)

23.04.2024

Protokollvitne

Leif Kåre Flotve (sign.)

23.04.2024

SAMEIERVEDTEKTER

for

AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 27.08.1986,
med endringer vedtatt på sameiermøte 05.03.91, 18.03.92, 13.03.95, 14.11.96, 13.03.97,
12.03.98, 15.03.99, 08.03.01, 03.04.02, 23.10.02, 26.09.06, 28.03.07, 24.11.09, 06.04.11,
29.03.12, 19.03.15, 05.05.15, 09.04.2018, 26.04.2022, 18.04.2023 og 22.04.2024.

§ 1

Innledning

Eiendommen, gnr. 2 bnr. 144 i Bærum er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 13.05.1985 delt opp i 50 ideelle eiendomsandeler. Foruten en felles garasjeplass. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra Oslo Sporveier, oppdelingsbegjæringen, husordensreglene og vedtekter for Avløskollen Huseierforening, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, benevnes seksjon. Seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget som eies av Avløskollen Huseierforening. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. som eies av Avløskollen Huseierforening. Avløskollen Boligsameie står som eier av areal under trappen opp til 5. etasje, og areal i inngangstunneler inn til 1., 2. og 3. etasje.

Seksjonseier som ønsker å etablere ladepunkt for elbil eller hybridbil, må kontakte styret i Avløskollen Huseierforening.

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 saklig grunn.

§ 3

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Huseierforeningen har, som hjemmelshaver til seksjon nr. 51, vedlikeholdsplikt for den ytre del av sameiets grunnmur som også utgjør yttervegg og utvendig og innvendig tak til garasje-seksjonen. Foreningen har ved sine vedtekters pkt. 3, 2. avsnitt, gitt sin tilslutning til denne utvidede vedlikeholdsplikt, jfr. eierseksjonslovens § 20, 2. ledd, 2. setning.

I Huseierforeningens vedtekter § 3, 2. ledd, står følgende:

"Videre betaler huseierforeningen for alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger".

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

For utbyggingsalternativer som ikke er nevnt i punktene under, kan årsmøtet godkjenne søknader om bygging på enkelte områder av sameiets fellesareal. Søknaden må inneholde tegninger, plassering, størrelse utseende og materialvalg.

Utbygginger må være i henhold til følgende byggealternativer:

1. Utvide seksjonen i den innerste delen av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje.
2. a) Bygge en mindre ytterbod i den innerste delen av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje.
b) Forutsetter at det kun er inngang til 1 seksjon i dette inngangspartiet:
Bygge ute bod i 1., 2. og 3. etasje som strekker seg over hele eller deler av lengden av inngangspartiet. Boddør skal være inne i inngangspartiet og bodvegg må være i flukt med yttervegg.
3. Utvidelse av seksjon i ytterste del av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje, slik at ytterveggen blir i flukt med ytterveggen i eksisterende ytterbod. Dog må dører ikke slå ut i felles gang.
4. Bygging av ytterbod i 4. etasje under trapper til 5. etasje, slik at yttervegg blir i flukt med eksisterende ytterbod.
5. Bygging av halvtak på terrassen og/eller inngangsparti i 5. etasje.
6. Bygging av mindre ytterbod på terrassen.
7. Utbygging av inngangspartiet i 5 etg. slik at yttervegg blir i flukt med trapp.
8. Utvidelse av vindfang slik at yttervegg blir i flukt med vegg i ytterbod. Inngangsdøren snus 90 grader i forhold til opprinnelig posisjon.

For alle alternativene er det en forutsetning at det bygges likt og at den enkelte søker bærer alle kostnader i forbindelse med byggingen.

Utbygginger i henhold til de 8 ovenstående byggealternativer, kan godkjennes av styret. Etter godkjenning til utbygging, gitt av styret, leveres utfylt kommunal byggemelding til styret. Styret kontrollerer at denne er i henhold til godkjenning og sender den til kommunen.

Etter at kommunal godkjenning foreligger og utbygging har funnet sted under seksjonseierens ansvar, skal utført arbeid godkjennes av styret. Bygningsteknisk bistand som styret benytter i den anledning skal betales av seksjonseieren.

Godkjente utbygginger søknader:

- Alt. 1: seksjon nr.: 39, 37, 17, 9, 7, 48, 46, 20, 26, 18, 35, 50, 16, 30, 5, 28
- Alt. 2: seksjon nr.: 20, 30
- Alt. 2b:seksjon nr.: 15, 20
- Alt. 3: seksjon nr.: 40, 8, 29, 25, 45, 47
- Alt. 4: seksjon nr.:
- Alt. 5: seksjon nr.: 11, 1, 12, 22

Alt. 6: seksjon nr.: 40, 29, 37, 8, 28

Alt. 7: seksjon nr.: 31, 2, 41

Alt. 8: seksjon nr.: 10

§ 7

Sameiets plikter

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

Sameiet besørger utvendig vedlikehold av sameiets bygning på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere. Videre har sameiet vedlikeholdsplikt for bodhusene unntatt avfallsrommene på huseierforeningens eiendom.

§ 8

Avløskollen Huseierforening

Alle fellesarealene på Avløskollen som ikke er bebygget med bolighus, gnr. 2, bnr. 105 i Bærum, eies av Avløskollen Huseierforening. Hver seksjonseier i Sameiet har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen.

§ 9

Fellesutgifter/inntekter

Til dekning av kostnader ved drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen, samt forretningsførsel, betaler den enkelte seksjonseier et månedlig å kontobeløp, kostnadsbidrag, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel: 50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal). Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosenttall for samtlige eierseksjoner). For dette føres et eget regnskap av forretningsføreren. Forskuddsvis den første i hver kalendermåned, betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag til sameiet og et til Avløskollen Huseierforening. Vedvarende forsinkelser med innbetaling av kostnadsbidraget, betraktes som vesentlig mislighold.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 10 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert år.

§ 11 Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 12 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og E eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 14 **Årsmøte**

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en 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 seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
- h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Et styrevedtak er fattet når minst halvparten av styremedlemmene stemmer for forslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Esl. § 60, 1. ledd.

§ 16 Forretningsfører

AL Asker og Bærum Boligbyggelag er selskapets forretningsfører. Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har prioritet etter 100% av første kjøpesum og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/ forretningsføreren plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett. Denne pantesikkerheten skal dekke de forpliktelser seksjonseieren til enhver tid har overfor Avløskollen Huseierforening i forbindelse med bruk av fellesarealer. Huseierforeningen står som inkassator av sameiets fordringer mot seksjonseierne.

§ 18 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19 Vedtaksendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

H U S O R D E N S R E G L E R

§ 1.

Alle som bor i sameiets bebyggelse skal bidra til ro, orden, renslighet og plikter til å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet. Vedkommende eier er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten også følger husordensreglene.

§ 2.

Mellom kl. 2200 – 0700 skal det ikke benyttes bruk av radio, TV eller musikk som er sjenerende for beboerne. Oppsetting av separate antenner på terrasser må godkjennes av styret.

§ 3.

Beboerne er sammen to og to ansvarlig for at søppelkassene holdes i orden. Papir, aviser og papp skal legges i anviste containere. Annet avfall kan ikke settes på sameiets eiendom. Den enkelte beboer må selv sørge for å fjerne dette.

§ 4.

Dyrehold kan ikke være til sjenanse/ulempe for andre beboere. Det vises til kommunale vedtekter hvor hundeeier plikter å fjerne hundelort. Hunder kan ikke gå løs på sameiets eiendom.

§ 5.

Etter oppsatt turnusliste skal beboerne selv sørge for vanning av planter, feiing, kosting (sommer) og snømåking (vinter) ved sine inngangsparti/platå. Dugnad foretas 2 ganger årlig og betales med kr. 500,- til sameierer som deltar (varighet 4 timer)

§ 6.

Boring, hamring eller annen maskinell støy, som er til sjenanse for naboene skal ikke foregå i tidsrommet kl. 2200 - 0700 eller på søndag og helligdager.

§ 7.

Parkering er kun tillatt på oppmerke plasser. Se vedtekter.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utført: 12.06.24 Side 1 av 2

Avløskollen Huseierforening	Vår ref.:	58/21
LOKES VEI 113	Type:	Huseierforening
1344 HASLUM	Eiere:	Andrea Øwre-Johnsen, Audun Johan Gjendem
Organisasjonsnr: 896 119 222		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	1 647	
Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 2	78
	AVDRAG LÅN 2	105
	FELLESUTGIFTER2	1 375
Tilleggsytelser:	VEDLIKEHOLDSFOND	89

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.07.2024	Tot. utg. i kr.:	1 825
Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 2		146
	AVDRAG LÅN 2		137
	FELLESUTGIFTER2		1 453
Tilleggsytelser:	VEDLIKEHOLDSFOND		89

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	11 473	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 062 061	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238149170, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2024: 7.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 12.06.2024: 1 071 617
Andel av saldo: 11 474
Første termin/første avdrag: 15.04.2017 (siste termin 15.05.2031)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Øivind Martinsen
Adresse: Lokes vei 133
Postnr/-sted: 1344 HASLUM
E-post: oivind.martinsen@online.no

Parkering: Bruksrett til en fast garasje plass følger boligen. Se vedtektene.

6: Ligning - 2016

Annen formue:	11 942	Gjeld:	258 111	Andre inntekter:	82
		Utgifter:	8 591		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2/105
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjørt: 12.06.24 Side 2 av 2

Avløskollen Huseierforening

Vår ref.: 58/21

LOKES VEI 113

Type: Huseierforening

1344 HASLUM

Eiere: Andrea Øwre-Johnsen, Audun Johan Gjendem

Organisasjonsnr: 896 119 222

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441897

Avløskollen Huseierforening

ABBL

Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Avløskollen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Tid: mandag 22.04.2024 kl. 18:00

Sted: Løkeberg skole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Saker fra styret

5.1 Låneopptak i forbindelse med nødvendig vedlikehold

5.2 Vedtektsendring, nytt 6. punkt Videoovervåkning

5.3 Vedtektsendring punkt 5 Garasjeanlegg og parkering

5.4 Områdeplan for trær Avløskollen huseierforening

6 Budsjett for 2024

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Tid: mandag 22.04.2024 kl. 18:00

Sted: Løkeberg skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Øivind Martinsen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et underskudd på 94 942 kr. Underskuddet overføres til udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 95 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Låneopptak i forbindelse med nødvendig vedlikehold

Styret i huseierforeningen har vedtatt å utføre nødvendig vedlikehold som beskrevet under. I den forbindelse er det nødvendig med et nytt låneopptak for å finansiere dette arbeidet.

Vedlikeholdsbehov:

1. Rekkverkene, mellom blokkene. Her ble en del byttet ut i fjor og må males/beises
2. Flere fartsdumper innom mellom rekkehusene
3. Vesentlig reparasjon av garasjene, øvre dekk
4. Grave opp og kulte der containere står i dag for å hindre lekkasje inn i øvre garasje
5. Erstatte deler av garasjedekke for å hindre lekkasje ned i øvre garasje
6. Ny drenering foran garasjeporten

Det har blitt innhentet forslag fra leverandører men det gjenstår å motta endelig tilbud. En mer nøyaktig prosjektering i forkant må også utføres. Flere detaljer vil bli presentert på generalforsamlingen.

Foreløpig anslag: kr. 1 000 000,-

Til informasjon så ble det vedtatt på generalforsamlingen i 2022 at styret fikk mandat til å ta et låneopptak på inntil 500 000. Dette er ikke gjennomført, da vi har brukt av løpende driftsutgifter på vedlikeholdet, så langt, blant annet utskifting av rekkverk med ca. 300 000.

Kostnadene for nytt låneopptak dekkes gjennom økning av felleskostnader og er lagt inn i budsjetter for 2024.

Forslag til vedtak: Låneopptak på annuitetslån på inntil 1 000 000 kr med inntil 15 års løpetid godkjennes.

5.2 Vedtektsendring, nytt 6. punkt Videoovervåkning

På grunn av flere uønskede hendelser og for å forebygge og bedre sikkerheten anbefaler styret at huseierforeningen går til anskaffelse av overvåkingskameraer i både øvre og nedre garasjeanlegg. Lagring av data og personvern hensyn vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. Skilt vedrørende videoovervåkning vil bli satt opp.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: *Nytt 6. punkt Videoovervåkning i vedtektene godkjennes med følgende ordlyd:*

Videoovervåking av huseierforeningens garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

5.3 Vedtektsendring punkt 5 Garasjeanlegg og parkering

Styret har fått tilbakemelding på at vedtektene per i dag er i strid med parkeringsforskriften vedrørende borttauing av biler og foreslår følgende endringer i vedtektenes punkt 5 Garasjeanlegg og parkering.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Nåværende 4. og 5. avsnitt i punkt 5 Garasjeanlegg og parkering strykes:

"Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene, kan styret godkjenne fjerning av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Eier skal varsles skriftlig. Etter to (-2-) skriftlige advarsler om ulovlig parkering innenfor tolv måneder, kan kjøretøyet bli fjernet på eiers regning og risiko - dette uten ytterligere varsel. Varslene blir lagt på bilen.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran Papircontainere. Ved parkering på disse stedene, fjernes bilen uten videre varsel på eiers regning og risiko."

4. og 5. avsnitt erstattes med følgende ordlyd:

"Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran avfallsbeholdere.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan styret requirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Fører/eier av kjøretøyet skal forsøkes varslet før borttauing, der dette kan skje uten vesentlig ulempe."

Nåværende 10. og 11. ledd strykes:

"Uregistrerte kjøretøyer eller bilvrak hensatt på gjesteparkeringsplasser eller på Huseierforeningens område, inkludert tildelt garasje plass, kan fjernes for eiers regning og risiko - dette uten forutgående varsel.

Før borttauing iverksettes, skal minimum to (-2-) representanter fra styret ha vært vitne til grunnlaget for borttauingsbegjæringen."

5.4 Områdeplan for trær Avløskollen huseierforening

Det har vært noe diskusjon internt i huseierforeningen vedrørende en totalplan for området når det gjelder trær mv. Styret har kommet frem med en områdeplan, se vedlegg.

Foreløpig områdeplan for trær i Avløskollen Huseierforening

1. Alle «skogsområder» tilsvarende område 3 og 4 på tomten, vurderes på samme måte som disse. Dvs ikke gressdekte eller beplantede områder.
2. For område 1 og 2, samt andre gressdekte, beplantede områder, skal styregodkjenning foreligge før felling/ beskjæring av trær.
3. Hvis et tre vurderes felt på område 1 eller 2, skal plan legges slik at treet erstattes med 1 til 2 nye trær
4. Områdene 3, 4 og 5 (og områder nevnt i pkt 1) kan med fordel beskjæres/ felles ihht anbefalingene i områdeplanen, og vil kunne bidra til at vi får et fint skogsområde, sunn og luftig skogbunn, som inviterer til lek og bruk.
5. Unntak for pkt 4: Felling av trær som er høyere enn 5-6 meter i alle områder skal godkjennes av styret

Vedtaket krever simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Styrets områdeplan vedrørende trær vedtas.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et underskudd på 667 400 kr. Felleskostnadene øker med 11,5 % fra 1.juli 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Martinsen
Styremedlem, Harald Reid Waugh
Styremedlem, Trude Schei
Styremedlem, Ingvald Andreas Aase
Styremedlem, Jan Dalene
Varamedlem, Christoffer Reidel Bjerke
Varamedlem, Yvonne Rødsten Doyle

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Øivind Martinsen gjenvelges som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: Ingvald Andreas Aase gjenvelges som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Forslag til vedtak: Christoffer Reidel Bjerke og Yvonne Rødsten Doyle gjenvelges som varamedlemmer for et år.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Avløskollen Huseierforening
Styret

Årsrapport for 2023 – Avløskollen Huseierforening

1. Styrets sammensetning

- Øivind Martinsen, styreleder
- Trude Schei, styremedlem og fungerende sekretær
- Ingvald Aase, Styremedlem
- Harald Reid Waugh
- Jan Dalene, Styremedlem og obligatorisk styremedlem som styreleder i Avløskollen boligsameie.

2. Styremøter

Det er gjennomført månedlige styremøter gjennom hele året i tillegg til interne dialoger, telefonmøter, sms mv.

3. Vesentlige saker som er behandlet og gjennomført i 2023

1. **Dugnadsarbeid**, det er gjennomført to generelle dugnader og en spesielt hvor det ble felt en del trær i skråningen nedenfor blokkene, mot Avløs Gård. Dette arbeidet vil også fortsette i 2024.
2. **Rekkverkene mellom blokkene**, ble renovert høsten 23, med noe utskifting og oppgradering. (Maling vil bli gjennomført våren 2024).
3. **Grøntgruppa**, her er arbeidet primært gjennomført som en del av det generelle dugnadsarbeidet. Ved og rundt blokkene ble det fjernet einebusker ved en av nedgangene samt vanlig vedlikehold og klipping av busker og trær inn mot fellesområdene. Ved rekkehusene har det vært planting av blodplometrær ved øvre garasje samt vanlig vedlikehold, opprydding i skogholt mot Avløs base. Reparasjon av dumphusker og lekebil på lekeplassen.

NB! Grøntgruppa trenger flere medlemmer!

4. **Tre-forskjønnelse på oversiden av rekkehusene** (se sak 5.4 «Områdeplan for trær Avløskollen huseierforening» i innkallingen).
5. **Gressklipping ble satt bort til ekstern leverandør** som klippet sommersesongen. Vi ser på alternative løsninger, så som å gjennomføre dette med interne krefter. Er det noen av medlemmene som har anledning til å ta på seg en klippejobb vil vi gjerne høre om dette før ny sesong.
6. **Områdeplan for trær**. Det er jobbet frem en egen plan for vedlikehold og forskjønnelse av vårt område, primært rundt og på oversiden av rekkehusene. En omforent plan vil bli lagt med som egen sak på årsmøte.
7. **Øvre garasje**. Det er fortsatt en utfordring når det gjelder lekkasje gjennom dekket, mangelfullt vedlikehold av garasjene (6 stk på toppen) samt avrenning ved inngangen til garasje. Styret i samarbeid med ABBL arbeidet frem en totalløsning som vil bli lagt frem som egen sak på årsmøte.
8. **Flere fartsdumper**. Det kjøres til tider alt for fort innover i Lokesvei. Styret mottak forslag fra entreprenør i høst om 3-4 nye fartsdumper. Dette vil inngå i en totalplan sammen med annet vedlikehold som blir lagt frem på årsmøte.

9. **Skade på garasjeporten.** Det har vært flere uhell hvor garasjeporten har blitt ødelagt (påkjøring?). Styret legger frem forslag til årsmøte om installasjon av kameraovervåking av både øvre og nedre garasje. Dette vil forhåpentligvis avhjelpe og også forebygge/avdekke eventuelle andre uønskete hendelser (innbrudd mv).
10. **Parkering og parkeringsbestemmelser.** I høst ble det utarbeidet et skriv som ble sendt til alle, i tillegg til at det ble slått opp plakater på sentrale steder. Fortsatt er det mange som ikke benytter sin faste plass, men som står på gjesteplass. Det er også noen som parkerer på «parkering forbudt» området. I de tilfellene har styret lagt notat på bilen, og også sendt SMS om varsel om borttauing. Biler har da blitt flyttet omgående. I samråd med ABBL, fremmes det forslag om endringer av våre vedtekter. Mulig gjøring av borttauing av biler er utfordrende og styret må forholde seg til følgende forskrift: **Forskrift om vilkårsparkeing for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften)** <https://lovdata.no/forskrift/2016-03-18-260/§38>

Til generalforsamlingen i Avløskollen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-22 13:59:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0DQSO6YFIW-87UO2-4Y1FG-5425L-150QA

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Resultatregnskap Avløskollen Huseierforening, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 846 944	1 724 760	1 846 900	1 946 700
Annen driftsinntekt	2	113 188	118 378	90 000	100 000
Sum driftsinntekter		1 960 132	1 843 138	1 936 900	2 046 700
Utgifter					
Lønnskostnad	3	105 885	106 644	115 700	123 700
Annen driftskostnad	4	1 461 988	1 325 403	1 487 300	1 474 400
Vedlikehold, innkjøp	5	456 305	58 140	150 000	1 000 000
Sum driftskostnader		2 024 179	1 490 188	1 753 000	2 598 100
Driftsresultat før finansposter		-64 046	352 950	183 900	-551 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	47 684	40 877	1 000	10 000
Finanskostnad	7	78 580	54 828	65 000	126 000
Sum finansposter		-30 896	-13 951	-64 000	-116 000
Årsresultat		-94 942	339 000	119 900	-667 400

Balanse Avløskollen Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		40 726	38 153
Andre fordringer	8	293 285	282 720
Sum fordringer		334 010	320 873
Bankinnskudd, kasse o.l	9	678 895	899 416
Sum omløpsmidler		1 012 905	1 220 289
Sum eiendeler		1 013 205	1 220 589

Balanse Avløskollen Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-198 686	-103 744
Sum egenkapital		-198 686	-103 744
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 14	1 119 284	1 233 429
Sum langsiktig gjeld		1 119 284	1 233 429
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 270	54 999
Forskudd felleskostnader		25 768	31 990
Annen kortsiktig gjeld	12	4 570	3 915
Sum kortsiktig gjeld		92 607	90 904
Sum gjeld		1 211 891	1 324 333
Sum egenkapital og gjeld		1 013 205	1 220 589

Avløskollen Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Øivind Martinsen
Styreleder

Jan Dalene
Styremedlem

Ingvald Andreas Aase
Styremedlem

Trude Schei
Styremedlem

Harald Reid Waugh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 561 656	1 453 104	1 561 500	1 585 000
Vedlikeholdsfond	100 368	100 368	100 400	100 400
Avdrag ordinære lån	119 784	122 280	120 000	135 700
Renter ordinære lån	65 136	49 008	65 000	125 600
Sum	1 846 944	1 724 760	1 846 900	1 946 700

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm el-bil	113 188	118 378	90 000	100 000
Sum	113 188	118 378	90 000	100 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	4 200	0	12 000	12 000
Feriepenger	601	0	1 400	1 400
Lønn	0	4 880	0	0
Påløpte feriepenger	0	586	0	0
Styrehonorar	88 000	88 000	88 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	13 000	13 096	14 100	15 100
Arbeidsgiveravgift feriepenger	85	83	200	200
Sum	105 885	106 644	115 700	123 700

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	136 769	161 983	150 000	150 000
Veilys	17 544	16 847	17 000	18 500
Containerleie	34 378	16 033	20 000	20 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	472 387	449 507	495 000	508 500
Forsikring	435 945	366 110	436 000	383 000
Forvaltning og revisjon	165 040	160 136	167 000	172 000
Innbetalingservice	3 256	3 256	4 000	4 000
Serviceavtaler	15 547	17 297	19 300	20 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Grøntanlegg	84 600	54 000	75 000	89 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	68 690	63 089	68 000	72 000
Drift, reparasjon maskiner	1 139	0	5 000	5 000
Utgifter v/styret	7 697	0	3 000	7 500
Rekvisita, porto, mm	2 800	2 812	5 000	5 000
Datautgifter o.l	3 348	3 348	3 500	400
Fellesarrangement/dugnad	5 297	3 825	7 500	7 500
Leie av lokale	0	0	1 500	1 500
Gebyr	6 318	6 660	6 500	6 500
Blomster/gaver	733	0	2 500	2 500
Diverse	0	0	1 000	1 000
Sum	1 461 988	1 325 403	1 487 300	1 474 400

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	12 547	3 017	0	0
Skilt	0	8 803	0	0
Vedlikehold bygg	310 850	0	0	850 000
Port	40 995	4 642	0	0
Elektriker, materialer	36 485	750	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	1 625	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	41 398	33 653	0	0
Sand, pukk, salt	6 564	0	0	0
Asfalt	4 068	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	3 398	3 125	0	0
Feiemaskin	0	2 525	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum	456 305	58 140	150 000	1 000 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	260	339	0	0
Renter plasseringskonto	7 710	2 980	1 000	10 000
Utbytte Gjensidige	39 714	37 558	0	0
Sum	47 684	40 877	1 000	10 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	78 580	54 828	65 000	126 000
Sum	78 580	54 828	65 000	126 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	293 285	282 720
Sum	293 285	282 720
Kortsiktige fordringer		

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	418 205	646 436
Sparekonto Boligbanken	260 690	252 980
Sum	678 895	899 416

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-103 744	-442 744
Fra årets resultat	-94 942	339 000
Sum andre fond/udekket tap	-198 686	-103 744
Sum egenkapital	-198 686	-103 744

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

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	1 119 284	1 233 429
Sum	1 119 284	1 233 429

Det er stilt følgende pant: Parkeringsanlegg

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	83
Påløpt arbeidsgiveravgift	85	0
Påløpte feriepenger	601	0
Påløpte feriepenger	0	587
Påløpte renter	3 884	3 246
Sum	4 570	3 915

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 129 385	911 050
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-94 942	339 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-114 145	-120 665
Årets endring disponible midler	-209 087	218 335
Disponible midler UB	920 298	1 129 385

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst
Lånenummer:	22238149170
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.45 %
Beregnet innfridd:	15.05.2031
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	1 233 429
Avdrag i perioden:	114 145
Lånesaldo 31.12:	1 119 284
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	436 522

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238149170	40	13 372	534 880
	18	12 763	229 734
	12	12 661	151 932
	10	11 984	119 840
	8	10 359	82 872

Resultat og balanse med noter for Avløskollen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avløskollen Huseierforening

Styreleder	Øivind Martinsen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Harald Reid Waugh (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Trude Schei (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jan Dalene (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Ingvald Andreas Aase (sign.)	20.03.2024

Plan for stell av trær i fellesområder.

I et sameie blir det ofte litt diskusjon om trær i forhold til sol, utsikt og skjerming for innsyn.

Styret i sameiet har derfor bedt om en oversikt over sameiets trær, hvilke som kan felles, hvilke som skal stelles og hvordan og hvorfor man beholder eller fjerner en gren, eller et tre.

Har også lagt ved et kart over trærne som vokser mot t-banen hvor de enkelte trærne er sånn ca plassert, så det skal være lettere å finne frem.

Men først litt om trær og de forskjellige trærnes egenskaper.

Trær vokser i høyde og bredde ved å legge til på det som allerede er.

Grener på treet flytter ikke på seg i høyden, men blir værende og vokser på samme sted, helt til de skjæres av eller brekker.

Bjørk

Kan bli opp til 30 meter høyt, og 20 meter bredt.

Egner seg ikke for beskjæring pga. råteskader.

Allergitre, finnes i variant som ikke gir allergi (Ornesbjørk)

Kirsebær

Blir mellom 15 og 30 meter høyt, og 10-15 meter bredt.

Tåler beskjæring. Må beskjæres årlig hvis man ønsker å begrense høyden.

Blomster og frukt.

Eple

Blir ca 5 meter høyt.

Tåle beskjæring.

Blomster og frukt.

Alm

Kan bli opp til 40 meter høy. Kan bli over 500 år gamle.

Trenger mye plass.

Kan beskjæres.

Utsatt for Almesyke, som gjør at treet dør.

Lønn

Kan bli opp til 25 meter høyt.

Fine farger om høsten.

Kan beskjæres.

Hassel

Blir 3-5 meter høyt.

Busk, som tåler å skjæres helt ned for å lage ny lavere busk.

Or

Høyde 10-15 meter.

Slank krone, bare 2-3 meter bred.

Egner seg ikke for beskjæring.

Selje

Høyde 10-15 meter.

Ikke egnet for beskjæring, men kan skjæres helt ned for å lage busk.

Gåsunger om våren.

Gran

Opp til 35 meter høyt.

Grener helt ned til bakken.

Blir veldig tett, og lite liv under treet.

Furu

Kan bli opp til 30 meter høyt.

Grener helt ned til bakken når de er små. Bar stamme 5-10 meter når voksen.

Kan fjerne lave grener mens treet er mindre for gjennomsyn.

Eik

Kan bli opp til 25 meter høyt og 20 meter bredt.

Vokser veldig sakte, ca 5 cm pr. år, og kan bli over 1000 år gammelt.

Tåler å skjæres.

Hvor fort vokser trærne?

De fleste trær som vokser i Norge er tilnærmet fullvoksne i høyde og bredde når de er mellom 50 og 70 år gamle.

Når man skjærer ned trær som setter nye skudd fra rot, vil det ta 2-3 år for treet og vokse til 4-5 meter høyde, da med flere nye «stammer».

Dette gjelder spesielt Hassel, Selje og Hegg, men vil også forekomme på Ask, Alm og Lønn.

Når er det lurt å beskjære?

Beskjæring av trærne bør gjøres når trærne er i vekst. Det vil si etter at løvet har sprunget ut, og de er ferdig med blomstring.

Da har trærne masse energi tilgjengelig for å vokse over og reparere skaden som beskjæringen påfører treet.

Man kan også beskjære trærne når de er i dvale, altså etter at løvet har falt av.

Ulempen er at det ikke alltid er de knoppene man vil at skal bli nye greiner som vokser ut.

I tillegg kan det hende man fjerner masse knopper som skulle bli til blomster.

Hva skjer når man beskærer?

Når man klipper av en bit av en gren, vil den nærmeste knoppen til der man klipper, vokse frem som en ny gren. Noen trær lager sågar 2 nye grener.

Når man skjærer toppen av et tre, vil de greinene som er nærmest der man skjærer, begynne å vokse oppover for å lage en ny topp på treet.

Veksten i disse greinene vil ofte være kraftig, og det er ikke uvanlig at et toppet tre lager nye toppskudd som er 2-3 meter lange på en vekstsesong.

I tillegg til uønsket vekst i toppen, kan man skape et potensielt farlig tre, ved at den nye toppen av treet har dårlig feste til hovedstammen. og det er stor fare for råte i stammen der man kappet.

Hva skal man si når noen vil ha fjernet et tre?

Først er det viktig å kartlegge den egentlige årsaken til at man vil ha treet fjernet.

Allergi er et relativt dårlig argument, hvis man ikke samtidig fjerner alle lignende trær i nabolaget.

Lys og utsyn kan i mange tilfeller ordnes med beskjæring.

Fjerner man et tre for å få merre sol må sameiet også tenke på hva det betyr for installasjon av eventuell solskjerming.

De fleste trefellere kunne tjent gode penger på å ha en avtale med Markisemannen.

Bruk tabellen over for å finne ut om treet kommer til å bli veldig mye større enn det er i dag.

Løvtrær blir sjelden mere enn 20 meter høye, så er treet 20 meter høyt, vil det mest sannsynlig ikke bli større.

Ved synlig råte, spesielt i Bjørk og Gran, bør man kontakte en spesialist.

Rydding i skogsområder på dugnad.

Hassel, Selje og Hegg kan skjæres helt ned. De vil da danne tette kratt/busker.

Unge bjørketrær, Ask og Alm er greit å fjerne før de breier seg utover og blir store trær.

Trær som står i tett skog, holder seg rette, siden de strekker seg rett oppover for å få lys.

På Furu kan man fjerne de nederste greinene, da vil det slippe lys under treet, og det blir utsyn under trekronen.

Områder med forskjellige trebehov/skjøtselsebehov.

På vedlagt oversiktsbilde er det merket ut 5 områder, som alle har forskjellig behov og potensiale.

Område 1.

Her er det plantet, oppstått en del trær nærme husene, som har potensiale til å bli store, og dermed skygge både sol og utsyn fra uteoppholdsrom.

Bjørk blir som beskrevet tidligere opp mot 30 meter høy, og med et kroneomfang på 20 meter, og dekker utsyn og gjennomsyn helt ned til bakken. Egner seg ikke for beskjæring pga. råteskader.

Furu kan bli ganske høy, men har lite greiner de nederste 10 metrene. Kan beskjæres både i høyde og nedover stammen.

Epletrær blir ganske tette, men kan enkelt holdes nede i høyde.

Gran blir også kjempestore og tette, og er lite egnet for beskjæring.

Område 2.

Her er det noen store løvtrær, som danner et ganske fint grønt område.

Kirsebær kan fint beskjæres når de blir for store, det samme kan ask og lønn.

Trærne er i liten grad i veien for utsyn eller soltilgang for bebyggelse.

Område 3.

Her er det primært hassel, selje og hegg.

Disse tåler alle å skjæres i bunn, og vil da danne en tett fin liten skog, som har et rikt liv, av både andre planter og små dyr og fugler.

Ved å fjerne enkelte litt halvstore trær, kan man opprettholde det lave skogdekket.

Dugnadsfelling av litt større trær (60-90 cm stammeomkrets) vil hjelpe til å holde det grønne dekket lavt, og sikre lystilgang til mindre trær.

Område 4.

Her vokser det en rekke av blandt annet bjørk, osp og ask, som har potensiale til å vokse seg kjempestore.

Disse er nå av en slik størrelse at de fortsatt kan håndteres av ufaglært fellingskyndige, og er egnet for felling på dugnad.

Å fjerne disse trærne vil sikre lystilgang til det litt lavere skogsområdet som ligger på kollen bak husene.

Område 5.

Utenfor gjerdet vokser det et felt med Gullregn. Dette er en plante som er uønsket i norsk natur, og bør fjernes i samarbeid med Sporveiene.

ASK



ALM



Hårete blader

HASSEL



Ikke hårete blad

KIRSEBÆR



SELJE



LØNN



OR



EIK





Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Løkeberg skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Øivind Martinsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 24 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Lars Erik Sandhaug

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et underskudd på 94 942 kr. Underskuddet overføres til udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 95 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Låneopptak i forbindelse med nødvendig vedlikehold

Styret i huseierforeningen har vedtatt å utføre nødvendig vedlikehold som beskrevet under. I den forbindelse er det nødvendig med et nytt låneopptak for å finansiere dette arbeidet.

Vedlikeholdsbehov:

1. Rekkverkene, mellom blokkene. Her ble en del byttet ut i fjor og må males/beises
2. Flere fartsdumper innom mellom rekkehusene
3. Vesentlig reparasjon av garasjene, øvre dekk
4. Grave opp og kulte der containere står i dag for å hindre lekkasje inn i øvre garasje
5. Erstatte deler av garasjedekke for å hindre lekkasje ned i øvre garasje
6. Ny drenering foran garasjeporten

Det har blitt innhentet forslag fra leverandører men det gjenstår å motta endelig tilbud. En mer nøyaktig prosjektering i forkant må også utføres. Flere detaljer vil bli presentert på generalforsamlingen.

Foreløpig anslag: kr. 1 000 000,-

Til informasjon så ble det vedtatt på generalforsamlingen i 2022 at styret fikk mandat til å ta et låneopptak på inntil 500 000. Dette er ikke gjennomført, da vi har brukt av løpende driftsutgifter på vedlikeholdet, så langt, blant annet utskifting av rekkverk med ca. 300 000.

Kostnadene for nytt låneopptak dekkes gjennom økning av felleskostnader og er lagt inn i budsjetter for 2024.

Vedtak:

Låneopptak på annuitetslån på inntil 1 000 000 kr med inntil 15 års løpetid ble enstemmig vedtatt.

Styret gis oppdrag å utrede eierforholdet av de seks garasjene på øvre dekk før eventuelt vedlikehold oppstarter.

5.2 Vedtektsendring, nytt 6. punkt Videoovervåkning

På grunn av flere uønskede hendelser og for å forebygge og bedre sikkerheten anbefaler styret at huseierforeningen går til anskaffelse av overvåkingskameraer i både øvre og nedre garasjeanlegg. Lagring av data og personvern hensyn vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. Skilt vedrørende videoovervåkning vil bli satt opp.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Vedtak:

Nytt 6. punkt Videoovervåkning i vedtektene ble godkjent med følgende ordlyd:

Videoovervåking av huseierforeningens garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med

skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Vedtektsendring punkt 5 Garasjeanlegg og parkering

Styret har fått tilbakemelding på at vedtektene per i dag er i strid med parkeringsforskriften vedrørende borttauing av biler og foreslår følgende endringer i vedtektenes punkt 5 Garasjeanlegg og parkering.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Nåværende 4. og 5. avsnitt i punkt 5 Garasjeanlegg og parkering strykes:

"Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene, kan styret godkjenne fjerning av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Eier skal varsles skriftlig. Etter to (-2-) skriftlige advarsler om ulovlig parkering innenfor tolv måneder, kan kjøretøyet bli fjernet på eiers regning og risiko - dette uten ytterligere varsel. Varslene blir lagt på bilen.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran Papircontainere. Ved parkering på disse stedene, fjernes bilen uten videre varsel på eiers regning og risiko."

4. og 5. avsnitt erstattes med følgende ordlyd:

"Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran avfallsbeholdere.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Fører/eier av kjøretøyet skal forsøkes varslet før borttauing, der dette kan skje uten vesentlig ulempe."

Nåværende 10. og 11. ledd strykes:

"Uregistrerte kjøretøyer eller bilvrak hensatt på gjesteparkeringsplasser eller på Huseierforeningens område, inkludert tildelt garasjeplass, kan fjernes for eiers regning og risiko - dette uten forutgående varsel.

Før borttauing iverksettes, skal minimum to (-2-) representanter fra styret ha vært vitne til grunnlaget for borttauingsbegjæringen."

Enstemmig vedtatt.

5.4 Områdeplan for trær Avløskollen huseierforening

Det har vært noe diskusjon internt i huseierforeningen vedrørende en totalplan for området når det gjelder trær mv. Styret har kommet frem med en områdeplan, se vedlegg.

Foreløpig områdeplan for trær i Avløskollen Huseierforening

1. Alle «skogsområder» tilsvarende område 3 og 4 på tomten, vurderes på samme måte som disse. Dvs ikke gressdekte eller beplantede områder.
2. For område 1 og 2, samt andre gressdekte, beplantede områder, skal styregodkjenning foreligge før felling/ beskjæring av trær.
3. Hvis et tre vurderes felt på område 1 eller 2, skal plan legges slik at treet erstattes med 1 til 2 nye trær
4. Områdene 3, 4 og 5 (og områder nevnt i pkt 1) kan med fordel beskjæres/ felles ihht anbefalingene i områdeplanen, og vil kunne bidra til at vi får et fint skogsområde, sunn og luftig skogbunn, som inviterer til lek og bruk.
5. Unntak for pkt 4: Felling av trær som er høyere enn 5-6 meter i alle områder skal godkjennes av styret

Vedtaket krever simpelt flertall.

Vedtak:

Styrets områdeplan vedrørende trær ble vedtatt med 15 stemmer. 4 stemte i mot forslaget.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et underskudd på 667 400 kr. Felleskostnadene øker med 11,5 % fra 1.juli 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Vedtak:

Øivind Martinsen ble gjenvalgt som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for to år.

Vedtak:

Ingvald Andreas Aase ble gjenvalgt som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Vedtak:

Christoffer Reidel Bjerke og Yvonne Rødsten Doyle ble gjenvalgt som varamedlemmer for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret ble valgt som valgkomité.

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Øivind Martinsen

Møtet ble hevet kl. 20.00.

Protokoll for Avløskollen Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Øivind Martinsen (sign.)

23.04.2024

Protokollvitne

Lars Erik Sandhaug (sign.)

23.04.2024

VEDTEKTER

for

AVLØSKOLLEN HUSEIERFORENING

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.11.1985 med endringer 29.03.1993, 19.03.1997, 15.08.2000, 08.04.2002, 08.04.2003, 21.04.2016, 23.04.2018, 05.04.2021, 04.04.2022 og 22.04.2024).

-1-

Navn og eierforhold

Avløskollen Huseierforening eier eiendommen av gnr. 2 bnr. 105 med påstående garasjeanlegg samt garasjeseksjon 51 i gnr. 2 bnr. 144 i Bærum, Avløskollen Boligsameie. Eierne av rekkehus eller selveierseksjoner i boligfeltet Avløskollen har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

-2-

Formål

Huseierforeningens formål er:

- a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- b) forvalte garasjeanleggene.
- c) bidra til å skape et godt bomiljø.

-3-

Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art, samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag.

-4-

Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre. Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendige bygningsarbeider, skal forelegges huseierforeningens styre for godkjenning før arbeidene igangsettes.

Garasjeanlegg og parkering

Garasjeanlegget administreres av styret. Hver boenhet har tildelt bruksrett til en (-1-) fast garasjeplass. Bruksretten til garasjeplass følger leiligheten. Bruksretten til garasjeplass kan leies ut til et annet medlem av Huseierforeningen etter skriftlig tillatelse fra styret.

Beboere forplikter seg til å benytte tildelt garasjeplass. Garasjeplassen skal benyttes ved all nattparkering. Ved parkering av mer enn en bil på huseierforeningens område, skal den faste garasjeplassen alltid benyttes. Beboere forplikter seg til å holde porter låst.

Det er ikke tillatt å parkere på utkjøringer, på gressplener, på boområdet eller på adkomstveien. Parkering på gjesteparkeringsplassene skal begrenses til maks 72 timer.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran avfallsbeholdere.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Fører / eier av kjøretøyet skal forsøkes varslet før borttauing, der dette kan skje uten vesentlig ulempe.

Det vises til opplysningsskilt på stedet om disse bestemmelser.

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassen som bod. Alle beboere skal følge brannvedtektene, jfr. brannvesenets regler for felles garasjeanlegg.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer eller bilvrak. Det er heller ikke tillatt å hensette/oppbevare båter eller tilhengere på huseierforeningens område.

Det er ikke tillatt å utføre reparasjoner og vedlikehold på kjøretøy som ikke er registrert på medlem av husstanden. Enklere reparasjoner og vedlikehold på eget kjøretøy kan dog utføres, men da uten sjenanse for beboere og naboer, og slik at det ikke forekommer forsøpling eller brannfare av noen art. For eksempel olje- og kjemikaliesøl.

Det henstilles til alle beboere å gjøre kjent for sine gjester/besøkende hvilke parkeringsbestemmelser som til enhver tid gjelder i området.

Lading av kjøretøy kan kun gjøres ved bruk av ladestasjoner tilknyttet Huseierforeningens ladeanlegg. Egen avtale med Huseierforeningen må inngås før installasjon og tilknytning. Det er ikke tillatt å lade kjøretøy ved bruk av vanlig stikkontakt, hverken i garasjeanlegg eller boenhet.

Videoovervåking

Videoovervåking av huseierforeningens garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

**-7-
Utleie**

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasje plass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

**-8-
Generalforsamling**

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. punkt 1, avgir en stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomitè.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to medlemmer som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk generalforsamling kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk generalforsamlingen.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt møte plikter styret å besørge at alle medlemmer i huseierforeningen kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det innen den frist styret bestemmer.

-9- Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer samt to varamedlemmer.

Styret i Avløskollen Boligsameie skal ha en fast plass i styret i Avløskollen Huseierforening ved en navngitt representant, med et personlig varamedlem, også fra boligsameiets styre. De aktuelle representanter utnevnes ved konstituerende styremøte i boligsameiet og bekjentgjøres under valget av styret i Avløskollen Huseierforening.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte, nestleder og sekretær.

-10- Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanlegget og garasjeanlegget.

-11- Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er foreningens forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt, som opprettes mellom huseierforeningen og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 - ett - års varsel til fratreden ved årsskiftet.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanleggene. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

-12- Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/seksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen.

Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren som ved en rekkehuseiers/seksjonseiers mislighold av økonomisk art, har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1995, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumpris-

indeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr. 15.10.84.
Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

-13-
Vedtaksendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

-14-
Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en rekkehuseier/seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneeting som eneste rette verneeting.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

AVLØSKOLLEN HUSEIERFORENING

Gnr. 2, bnr.
Husene har bnr.

Opplysninger til bruk i skattemeldingen 2023.

Rom/m2	Andel formue
Rekkehusene:	
2/52	8 518,-
4/95	10 494,-
4/93	10 410,-
Terrasseboligene:	
3/81	9 854,-
4/104	10 995,-

Hvis beboer ikke har eid boligen hele året, skal andel inntekter og andel u

ABBL har ikke opplysninger om ligningsverdien på eiendommene, men
bruksnummer for rekkehusene. For boligsameiet må også seksjonsnumm

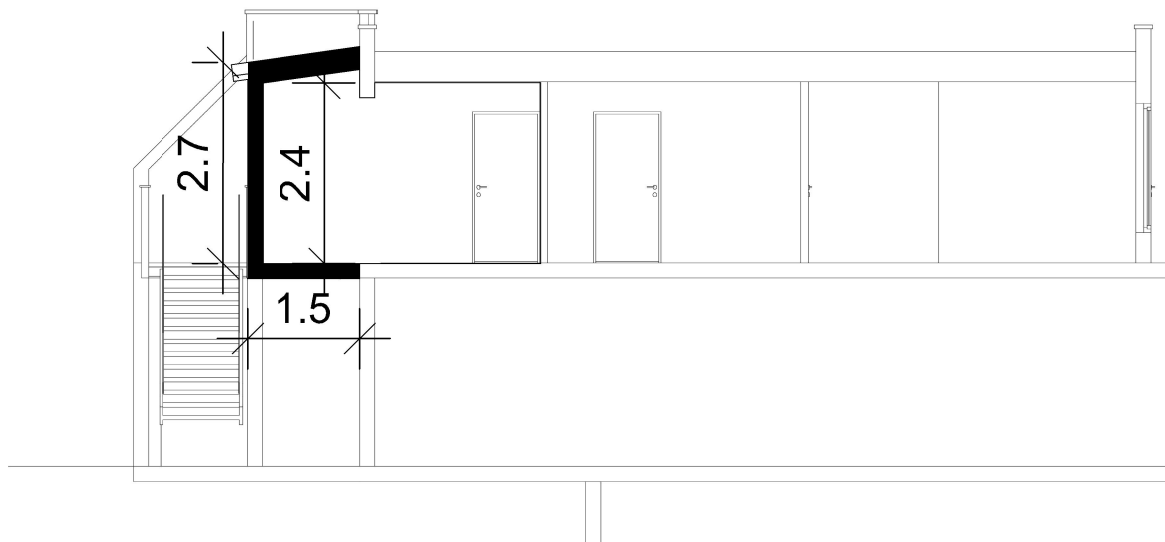
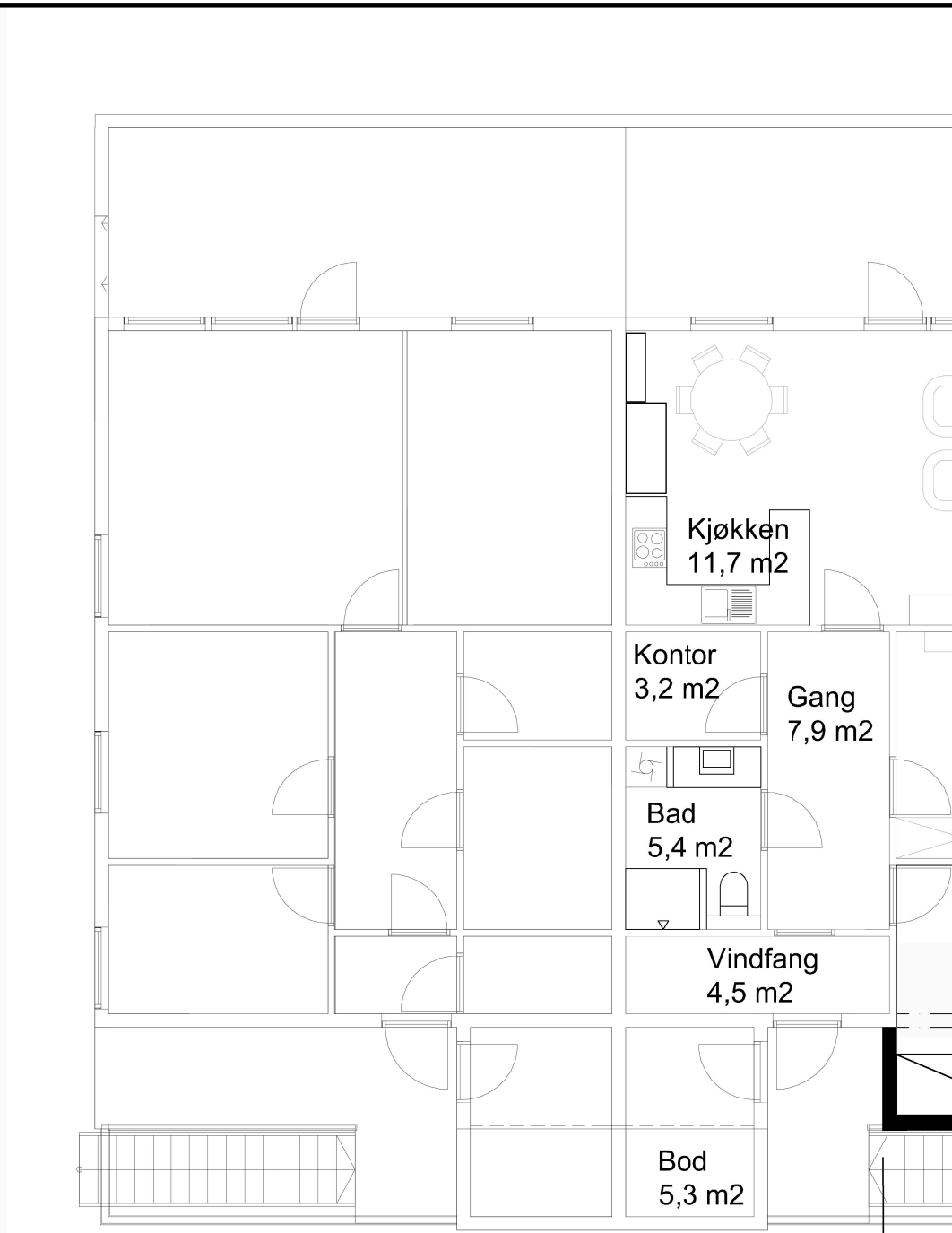
2
D

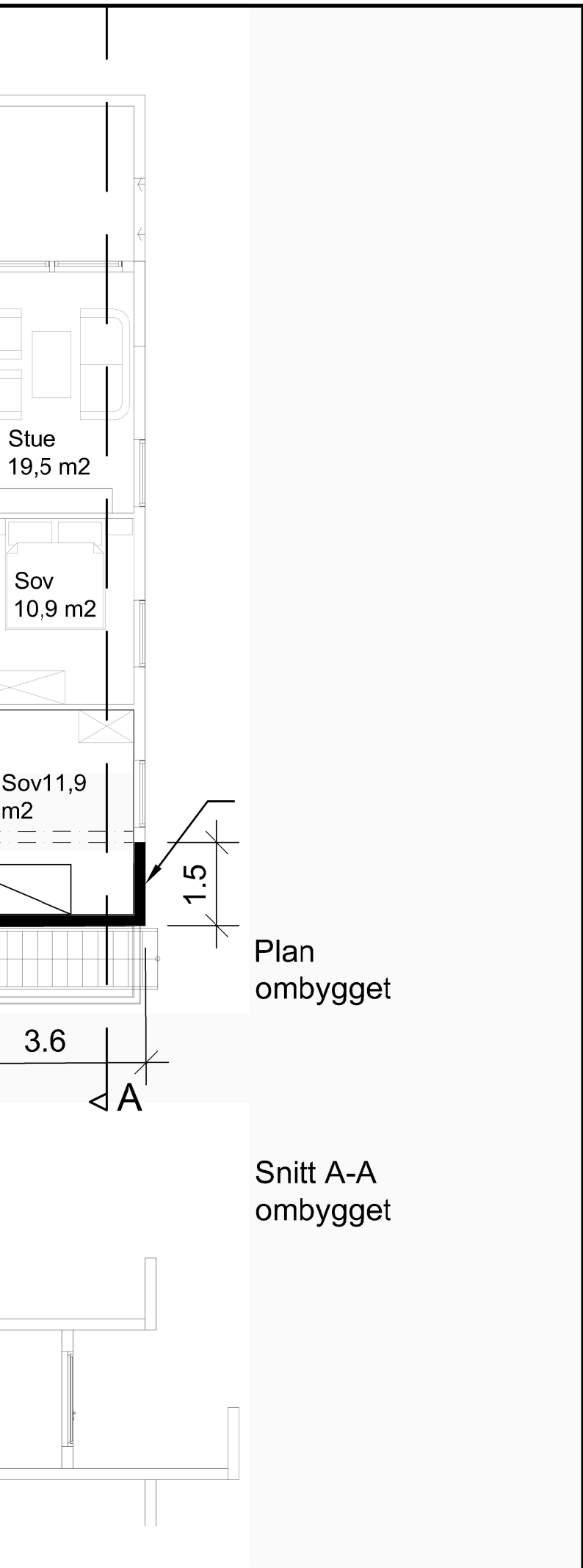
105 og 145.
106 til bnr. 143.

Andel inntekter	Andel gjeld	Andel fradrag- berettigede kostnader
441,-	10 359,-	727,-
544,-	12 763,-	896,-
539,-	12 661,-	889,-
511,-	11 984,-	841,-
570,-	13 372,-	939,-

utgifter kun beregnes for det antall hele måneder beboer har eid boligen.

den kan fås ved henvendelse til Skattekontoret. Oppgi gårds- og
er opplyses.





Tegn.nr.
A-102

Rev.

--

E2

--	-	-	-
Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.

Prosjekt	Dato
Lokes vei 113	09.11.2021
Avløs	Målestokk
gnr. 2/ bnr.144/ snr.21	1:100
Tegningen gjelder	Måleenhet
Plan og snitt ombygget	m
Prosjekterende	Tegnet
ARCHUS A R K I T E K T E R	TB
	Ansvarlig
	TB
	Kontr.
	TB
Tegn.status	
Søknadstegning	
Prosjektnr.	Tegn.nr.
	A-102
Rev.nr.	--

Samtykke til innbygging av areal under takoverbygg

Avløskollen boligsameie bekrefter med dette samtykke til innbygging av areal under eksisterende takoverbygg av leilighet med adresse Lokes vei 113, (gbnr. 2/ 144, snr. 21) i henhold til utbygningsalternativ i vedtektenes §6, 3. ledd, pkt. 7, som lyder: Utbygging av inngangspartiet slik at ytterveggen blir i flukt med trapp.

Avløs, november 2021

Jan Dalene

Styreleder



Archus Arkitekter AS
Pilestredet 75C
0354 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

22/3417 - 24/133147/KIS

Dato:

17.06.2024

Adresse - Tiltak: Lokes vei 113 - underbygg
Gnr/Bnr: 2/144
Tiltakshaver: Audun Johan Berg Gjendem
Ansvarlig søker: Archus Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jplD 24/128912 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

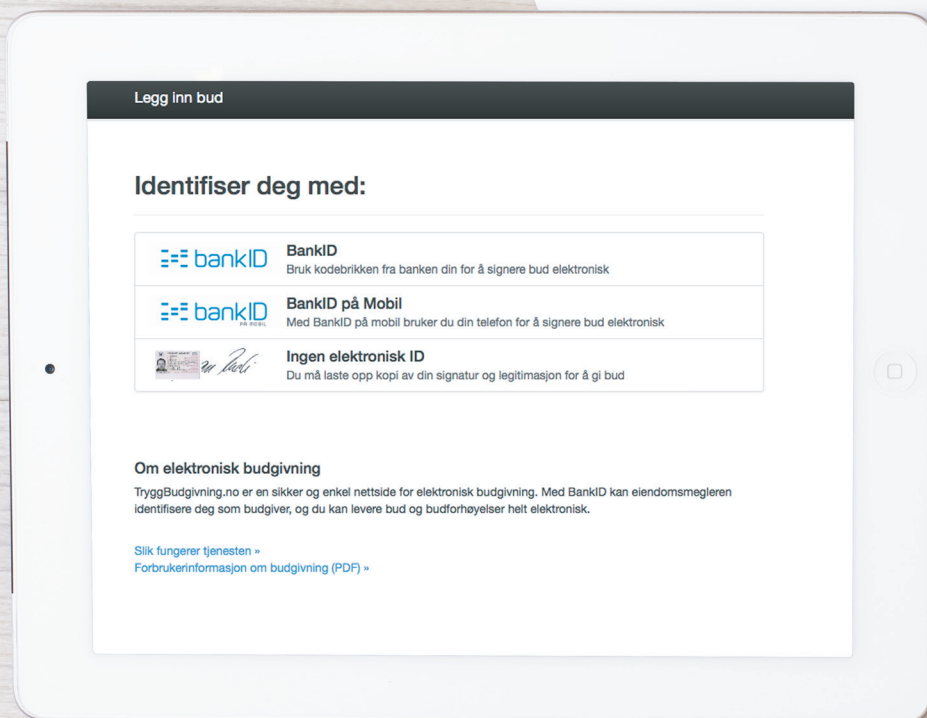
Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

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

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

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/264/3270601/ugewluwoip>
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

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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no 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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no