

Æ

# Nedre Toppenhaug 57

1353 Bærums verk • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	54
Kort om oss .....	229

### **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).



#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.15 900)

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

Foto (Kr.3 800)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 200)

Markedspakke 1 (Kr.17 900)

Oppgjør (Kr.5 850)

Visningshonorar

**DETTE MÅ  
DU VITE**

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Nedre Toppenhaug 57, 1353 Bærums verk, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Gnr. 118 Bnr. 24 Snr. 86 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 49 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 48 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 1 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

Primærom: 48 kvm, Bruksareal: 49 kvm, BRA-i: 48 kvm, BRA-e: 1 kvm, TBA: 9 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1982

## TOMT

Fellestomt 31431 kvm

Fellesområdet er pent opparbeidet med plenarealer, trær, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper, sykkelparkering, biloppstillingsplasser, garasjeanlegg og asfalterte internveier.

## PRISANTYDNING

3 890 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 15.05.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 4 420,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 24 132,- pr. 31.12.23

Sameiet har i 2024 refinansiert og tatt opp mer lån. Dette er det tatt høyde for i felleskostnadene. Leilighetens andel av

fellesgjeld pr. april utgjør derfor ca. kr 25.000,-.

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 890 000,- (Prisantydning)

kr 4 420,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 894 420,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 350,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 894 420,-))

-----  
kr 98 550,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 992 970,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 002 220,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 801,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld (avdrag/renter), varmtvann, trappevask, kabel-TV/internett (grunnpakke), forretningsførsel, garasjeplass, drift og vedlikehold av fellesarealer.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Inngår i felleskostnadene.

## EIER

Mikael Albin Andersen

Maria Catherine Kleven

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

I Nedre Toppenhaug bor du i naturskjønne omgivelser med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Fra gangveien utenfor blokken går det skogsti opp gjennom skogen til Kolsåstoppen. Området er et eldorado for friluftinteresserte. Kun en kort rusletur til idylliske Bærums Verk med forretninger og servicetilbud.

Noen få minutters gange til bussholdeplass fra Nedre Toppenhaug (ekspressavganger) og knutepunktet Triangelen med bussforbindelser i alle retninger.

En skikkelig fin 2-roms selveier med en god planløsning. Inneholder entré, stue, kjøkken, bad, soverom og omkleddingsrom. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt



balkong på 9 m<sup>2</sup> med herlig utsikt og fin ettermiddagssol. Leiligheten disponerer garasje plass.

#### HØYDEPUNKTER:

HERLIG UTSIKT

PARKERINGSPLASS

NORDVESTVENDT BALKONG

LEILIGHETEN ER LYS OG DELIKAT

PENT KJØKKEN

SOVEROM MED OMKLEDDNINGSROM

TV, INTERNETT OG VARMTVANN INKL. I FELLESENTGIFTENE

#### PARKERING

Det medfølger bruksrett til en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og mulighet for å koble opp elbillader. Sameiet har godt med gjesteplasser. Øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Beliggenhet

#### BELIGGENHET

Nedre Toppenhaug er et hyggelig og rolig område på Bærums Verk. Her bor du naturskjønt med kort vei til turområder i Bærumsmarka. Det er flere barnehager i nærområdet i tillegg til fine og trygge gangveier til Anna Krefting barneskole og Mølladammen ungdomsskole.

Det er kort gangavstand til bussholdeplass (Nedre Toppenhaug) med ekspressbuss til/fra Oslo i rushtiden. Det går også nattbusser hele uken. Kollektivknutepunktet Bærums Verk (Triangelen) har ruter til og fra Sandvika og videre innover i Lommedalen.

På sjarmerende Bærums Verk har du et idyllisk handlesenter med gamle småhus og trivelige gågater. Her har du det meste du trenger i hverdagen, samt flere særegne butikker som for eksempel det Pannekakehuset og Melboden pizzarestaurant. Ellers har du koselige kafeer, det klassiske Værtshuset og andre spisesteder, samt historie, kultur og kunst. Det er for øvrig også en kort kjøretur til Kolsås- og Rykkinn senter, samt Bekkestua og Sandvika med alle forretnings- og servicetilbud herunder kafeer, spisesteder, kino, kulturhus m.m.

Nærområdet byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter og flotte fasiliteter. Lommedalen og Helset idrettslag disponerer flere flotte og nye idrettsanlegg i nærområdet og er aktive innen bl.a. håndball, fotball, bandy, golf, musikk, ski og dans for å nevne noen.

For øvrig er marka din nærmeste nabo med flotte tur- og sykkelstier om sommeren, og milevis med preparerte skispor om vinteren og lysløype på Gullhaug. For alpininteresserte er det kort avstand til både Kolsåsbakken og Lommedalen skisenter. På varme sommerdager er Burudvann et populært badested, med fine sandstrender og barnevennlige bademuligheter. Alternativt kan man ta turen til Kadettangen og Kalvøya i Sandvika med flotte badestrender og store friområder.

#### BEBYGGELSE

Området består av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

#### TOMT

Fellestomt, 31431 kvm

Fellesområdet er pent opparbeidet med plenarealer, trær, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper, sykkelparkering, biloppstillingsplasser, garasjeanlegg og asfalterte internveier.

#### ADKOMST

Se eksempelvis kartskisse på Finn.no som gir deg enkel tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger. Skiltet avkjøring til Nedre Toppenhaug fra Gamle Ringeriksvei.

#### SKOLE/BARNEHAGE

Adressen sogner til Anna Kreftings barneskole og Mølladammen ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet.

#### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kollektivknutepunktet Triangelen har ruter til og fra Sandvika, Bekkestua/Oslo og videre innover i Lommedalen.

Ekspressbussen til Oslo sentrum går fra Nedre Toppenhaug 7 ganger i timen i rushtrafikken (32 minutter til Nasjonalteateret iflg. rutetabellen). Ekspressbussen går i tillegg til rutebussen. Det går også nattbusser hit i helgene fra Oslo sentrum.

## Innhold

#### INNEHOLDER

Entré, stue, kjøkken, bad, omkleddningsrom og soverom.

#### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer, kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger kledd med malt trepanel. Saltak teknet med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karm av tre og to-lags glass fra byggeår. Oppvarmet med elektrisitet. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad, soverom og omkleddningsrom. Utgang fra stue til balkong. Leiligheten har i tillegg en garasje plass og en bod på loft .

Kommentarer fra tilstandsrapporten:

Tilstandsgrad 1: 81 %

Tilstandsgrad 2: 17%

Tilstandsgrad 3: 0% (ingen)

Følede områder har tilstandsgrad 2.

- Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen.
- Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk (feilmontert) og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer
- Stoppekran er plassert utenfor boenhet og ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk..

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

- Vinduer/balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling.

- Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 49 kvm

## **BODER**

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca. 4 kvm. Etter nye måleregler blir denne beregnet til 1 kvm. pga skråtak.

## **Standard**

### **STANDARD**

En delikat og lys leilighet. Her kan du flytte rett inn!

#### **Entré:**

Fin entré med praktisk flislagt gulv, og med opphengsmuligheter på vegg.

#### **Stue tilknyttet balkong:**

Stor og lys stue med god plass til sofagruppe, spisegruppe, TV-seksjon og annet passende møblement. Stuen er malt i delikate. Fra stuen er det utgang til en koselig nordvestvendt balkong på 9 kvm med nydelig utsikt over Bærums Verk og Lommedalen. Fin ettermiddags- og kveldssol.

#### **Kjøkken:**

Stilrent og hyggelig kjøkken med glatte fronter. Innredet med over- og underskap, benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum og veggfliser mellom benkeplate og overskap. Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, integrert fyser og kjøleskap med frysedel. Ventilator med kullfilter er plassert i overskap over komfyr. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

#### **Baderom:**

Pent flislagt baderom med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, pen vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, speil med overlys, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Nedsenket himling med downlights.

#### **Soverom og omkleddingsrom:**

Et hyggelig soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Tilknyttet soverommet er det et praktisk omkleddingsrom med god plass for klær og sko.

#### **Innvendige overflater:**

Gulv: Laminat, fliser i entré og på bad.

Vegger: Malte flater, fliser på bad.

Himling: Malte flater.

#### **Hvitevarer medfølger omkostningsfritt:**

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge av alder og normal bruk.

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

## **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for blokken datert 17.12.1985 og ferdigattest for nytt brannalarmanlegg datert 22.03.2023.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **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 sikringssskap: Nei

#### **Selgers opplysninger:**

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

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

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang

### **OPPVARMING**

Oppvarmet med elektrisitet. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

## **Økonomi/drift**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Inngår i felleskostnadene.

## EIENDOMSSKATT

I Bærum kommune er det ikke eiendomsskatt.

## FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 801,- pr.mnd.

Felleskostnader Lån/Renter 3.424,- 377,-

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

Utover felleskostnader må det påregnes kostnader til eget energiforbruk og innboforsikring.

Det er felles varmtvann, og dette betales gjennom felleskostnaden.

Energiforbruk: Beregnet til ca. 6000 kWh pr år. (Eier har hatt et forbruk på ca. 3000 kWh siste 6 mnd.)

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Toppenhaug Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Lånenr OBOS03-98208246372

Type: A

Restsaldo: 4.146.556,-

Restløpetid: 3 år 11 md.

Term pr. år: 12

Type Rente: Fly

Rente (16.04.24): 7,20%

Forretningsfører opplyser at det inngansettes/er igangsatt arbeider med nye søppelanlegg, drenering og garasjevegger, pris i ihht tilbud, inkl. mva kr. 4 416 000,-. Dette finansieres ved oppspart kapital og lån stort kr. 4 300 000, utbetalt 20.02.24. Nytt lån inkluderer nedkvikting av eksisterende lån. Sum andel av fellesgjeld pr. april utgjør ca. kr 25.000,- etter låneopptak.

## Felleskostnader

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

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 90111858

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 974 813,- Som sekundærbolig Kr. 3 704 288,-

## SAMEIE

Sameie: Toppenhaug Boligsameie, Orgnr: 990441235

Sameiet består av 138 seksjoner.

Følgende arbeider har vært gjort i sameiet:

Styret vedlikeholder og utvikler Styrommet.no og Vibbo til en hver tid. Alt arbeid dokumenteres og arkiveres.

- Det er kjøpt inn to nye benker, en til hvert tun.
- Det er etablert ny sandkasse på øvre tun i tilknytning til lekeplassen.
- Det er kodet nye port-åpnere ved behov.
- Bestilt service av garasjeporter.
- Alle overvannskummer ble spylt i høst og en ny runde nå i mars.
- Byttet navn på ringeklokker.
- Det er kjøpt inn å montert åtte fartsdempere i sameiet.
- Alle parkeringsplasser utendørs er merket opp på nytt. Denne jobben er det reklamert på da mye av malingen allerede er forsvunnet. Firmaet kommer tilbake når det er tørt og gjør jobben på nytt.
- Defekte dørpumper er skiftet ut der dette var nødvendig.
- Daglig besvares e-post og meldinger på Vibbo. Styret mottar svært mange henvendelser, men klarer å svare ut tilnærmet samtlige henvendelser samme dag. Dette er noe vi har stort fokus på. De aller fleste opplever å få svar umiddelbart.
- Gjennomgang av budsjett for 2024.
- Det er gjennomført elektrisk kontroll av alle fellesområder. Feil og mangler er utbedret.
- Reparert eller byttet lamper, vinduer, verandadør der det har vært påkrevd.
- Fulgt opp vannlekkasjer i leiligheter, forsikringssaker.
- Spyling av varmtvannstanker på nedre tun og øvre tun.
- Utbedret stoppekraner i garasjen under 75.
- Reparert og byttet låser hos beboere, inngangsdører og søppelanlegg.
- Grøntområder: Det har blitt gjennomført befaring og vedlikehold av sameiets grøntområder.
- Alle gruskasser er fylt med grus.
- Organisert to dugnader.
- Skiftet to kodebokser til garasjeporter
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Det er gjennomført befaring og tiltak mot skadedyr på loftene. Alle bygg har blitt kontrollert og gjort musetett av skadedyrfirma.
- Forberedelser til årsmøte 2024
- Obos har revidert vedtektene, styret har kontrollert og tatt inn særbestemmelser for sameiet.
- Innhentet tilbud på ny ståltrapp på øvre tun.
- Det er installert sensorer til lysene i de garasjene som ikke hadde dette.
- Organisert kartlegging av radon i de to nederste etasjene i alle oppganger.
- Skiftet ut råttent panel ved oppgang 9.
- Innhentet tilbud på gjerde ved søppelanlegget på øvre tun.
- Reparert takviften til oppgang 59
- Feilsøkt varmekabler utenfor 77

Større oppgaver styret jobber med:

Først og fremst må analysen av tilstanden til dreneringen ved 75/77 og 19 vurderes grundig. Det kan være nødvendig med tiltak for resterende bygningsmasse. All drenering i sameiet ble nevnt i tilstandsrapporten som dårlig, men hvor dårlig var vanskelig å si uten å grave opp. Dette vil være helt avgjørende for veien videre og sameiets økonomiske disposisjoner. All informasjon vil bli presentert for sameiet så fort det foreligger. Når dette er avklart er det neste store prosjektet som er nødvendig å få avklart, takene, både hovedtak og småtak. Avtalen for tv/internett skal reforhandles da kontraktperioden

har utløpt. Det tas sikte på å lande en ny avtale i løpet av sommeren. Dagens avtale har vært særdeles gunstig for sameiet, og vi risikerer en betydelig økning i denne kostnaden. Styret vil jobbe hardt for å oppnå en ny fordelaktig avtale. Styret ser det også naturlig å vurdere reforhandling av andre større avtaler sameiet har da det er to-tre år siden siste revidering. Det er til enhver tid et stort fokus på kostnader og god forvaltning av fellesskapets midler.

Etablering av mesh-nettverk i alle garasjer.

Nytt digitalt låssystem, OBOS-nøkkel. Dette er et system som installeres på oppgangsdørene og kan benyttes i tillegg til dagens løsning med nøkkel. En vanlig mobiltelefon er alt man trenger for å låse opp og dele tilganger. De som ønsker det kan også installere systemet på døren til leiligheten mot en kostnad til OBOS. Dette vil forenkle logistikken med for eksempel håndverkere som skal inn i sameiet da tilgang kan gis digitalt. Systemet er abonnement basert og har ingen bindingstid.

Budsjettering og planlegging for utskifting av takvifter. I første omgang er det tre stykker som er utpekt som dårlig. Dette er en kostbar investering, så om mulig legger vi opp til å ta dette over flere år.

Vedlikeholds rapporten fra OBOS Prosjekt viser en rekke områder som er anbefalt prioritert i inneværende 5-års periode. Kartlegge feil i takkonstruksjoner og ventilasjon både når det gjelder hovedtak og småtak som stikker ut mellom terrasser. I tillegg skal panel sjekkes for råteskader og drenering skal kontrolleres. Rapporten påpeker at vinduer og terrassedører kan planlegges for i en senere vedlikeholdsperiode. De økonomiske forutsetningene for fremtidig vedlikehold og prosjekter avhenger av resultatet fra vurdering rundt dreneringen og takene.

Styret organiserer årlig en vårdugnad før 17. mai samt en dugnad på høsten. Styret oppfordrer på det sterkeste at minst et medlem av hver eierseksjon deltar på dugnadene slik at alle bidrar til et trivelig bomiljø. Dette gjelder også leietakere. Tidspunktet for dugnadene vil bli opplyst ved oppslag og/eller rundskriv

Når bad pusses opp dekker sameiet kostnad ved skifte av sluk, begrenset oppad til kr. 10 000.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS.

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

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

#### **DYREHOLD**

Husdyrhold er tillatt i sameiet. Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting av hunder skal de føres i bånd. Hunden må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene. Dyr skal ikke oppholde seg i oppgangene. Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

#### **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. *Dette har liten praktisk betydning da leiligheten ligger i 3. etasje.* Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Opplysninger om heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1982/21581-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST  
13.10.1982

OVERFØRT FRA: 3201-118/24

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/4242-3/100 PANTSETTELSESERKLÆRING TINGLYST  
17.02.1983

BELØP: NOK 10.000

PANTHAVER: Sameiet

Lnr: 1002074

PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM  
SENERE PLIKT TIL Å VIKE FOR 85% AV VERDITAKST  
UTEN OPPTRINNSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

1984/23782-2/100 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST  
30.08.1984

1984/23782-3/100 BEST. OM VANN/KLOAKLEDN. TINGLYST  
30.08.1984  
Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser

2019/89274-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST  
22.01.2019 21:00  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE  
Org.nr: 935478715  
Bestemmelse om mur i restriksjonsbeltet til offentlig vann og  
avløpsledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/4242-2/100 SEKSJONERING TINGLYST 17.02.1983  
SNR: 86  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 1/138  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 138 SEKSJONER

Erklæringene/servituttene er inntatt i salgsoppgaven.

#### UTLEIE

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

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

#### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig via private vei og stikkledninger.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. Reguleringsplan  
Toppenhaug med planid: 1980024, datert 01.06.1982 med  
tilhørende reguleringsbestemmelser.

#### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu  
nenummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu<br/>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](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.<br/>pdf)

Delarealer Delareal 1 019 m  
KPHensynsonenavnH190  
KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 4 m  
KPAngitt Hensyn Hensyn landbruk  
KPHensynsonenavnH510

Delareal 31 431 m  
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1980024

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu  
nenummer=3201&planidentifikasjon=1980024](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu<br/>nenummer=3201&planidentifikasjon=1980024))

Navn TOPPENHAUG

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 01.06.1982

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8911/1980024.pd  
f](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8911/1980024.pd<br/>f)

Delareal 31 430 m

Formål Blokkbebyggelse

Felt navn TB-1

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 890 000,- (Prisantydning)

kr 4 420,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 894 420,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 350,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3  
894 420,-))

-----  
kr 98 550,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 992 970,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 002 220,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

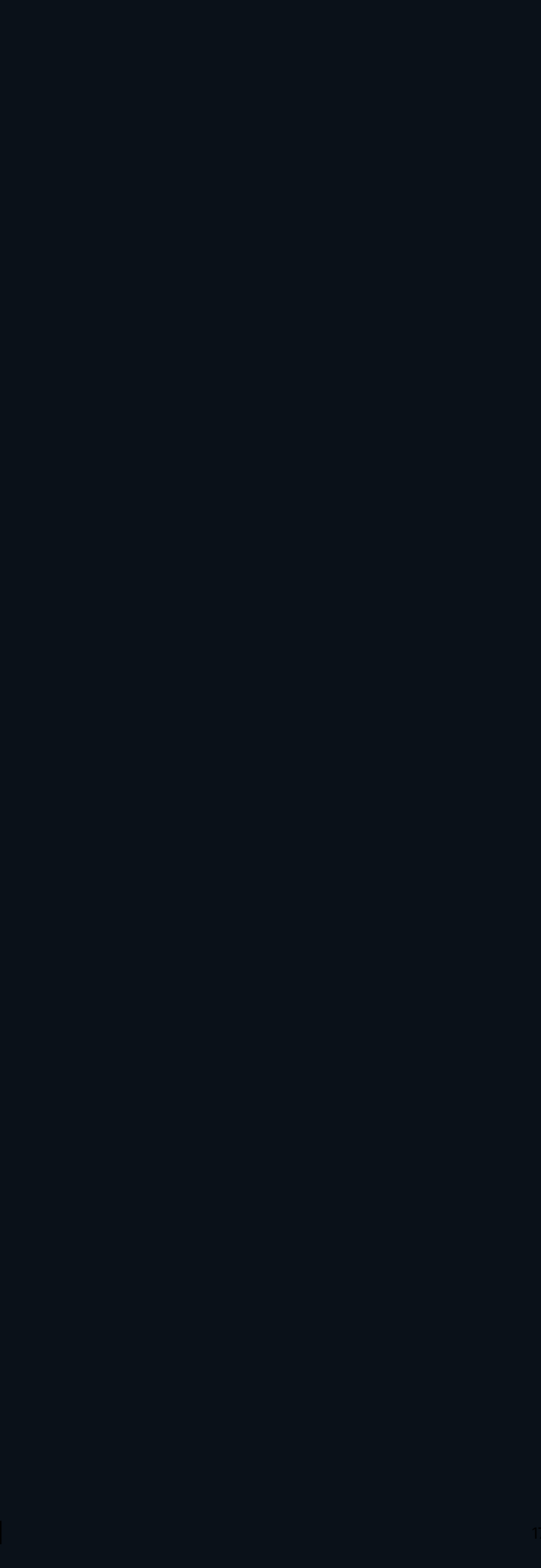


Æ

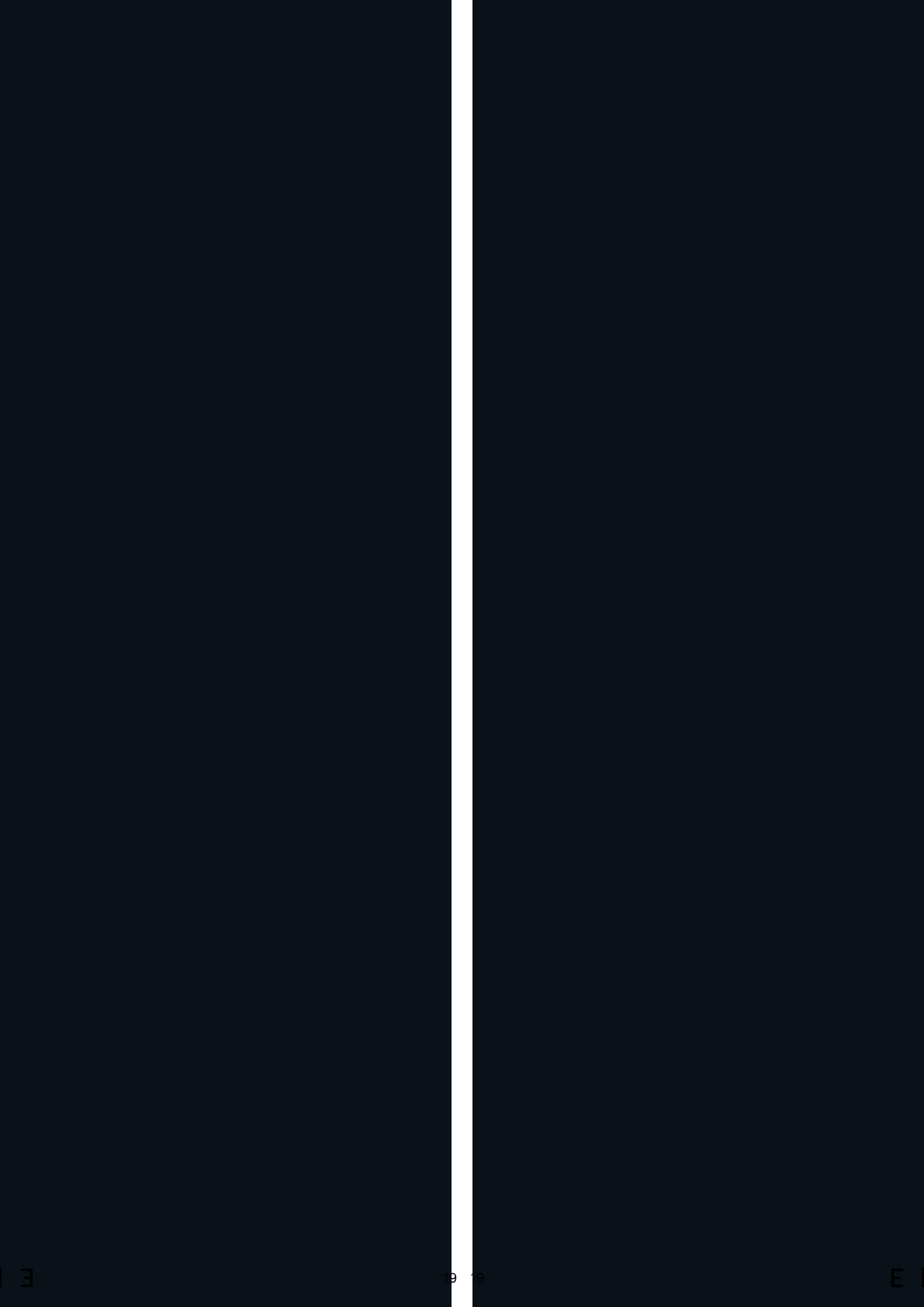
Premiu  
m  
rådgivni  
ng

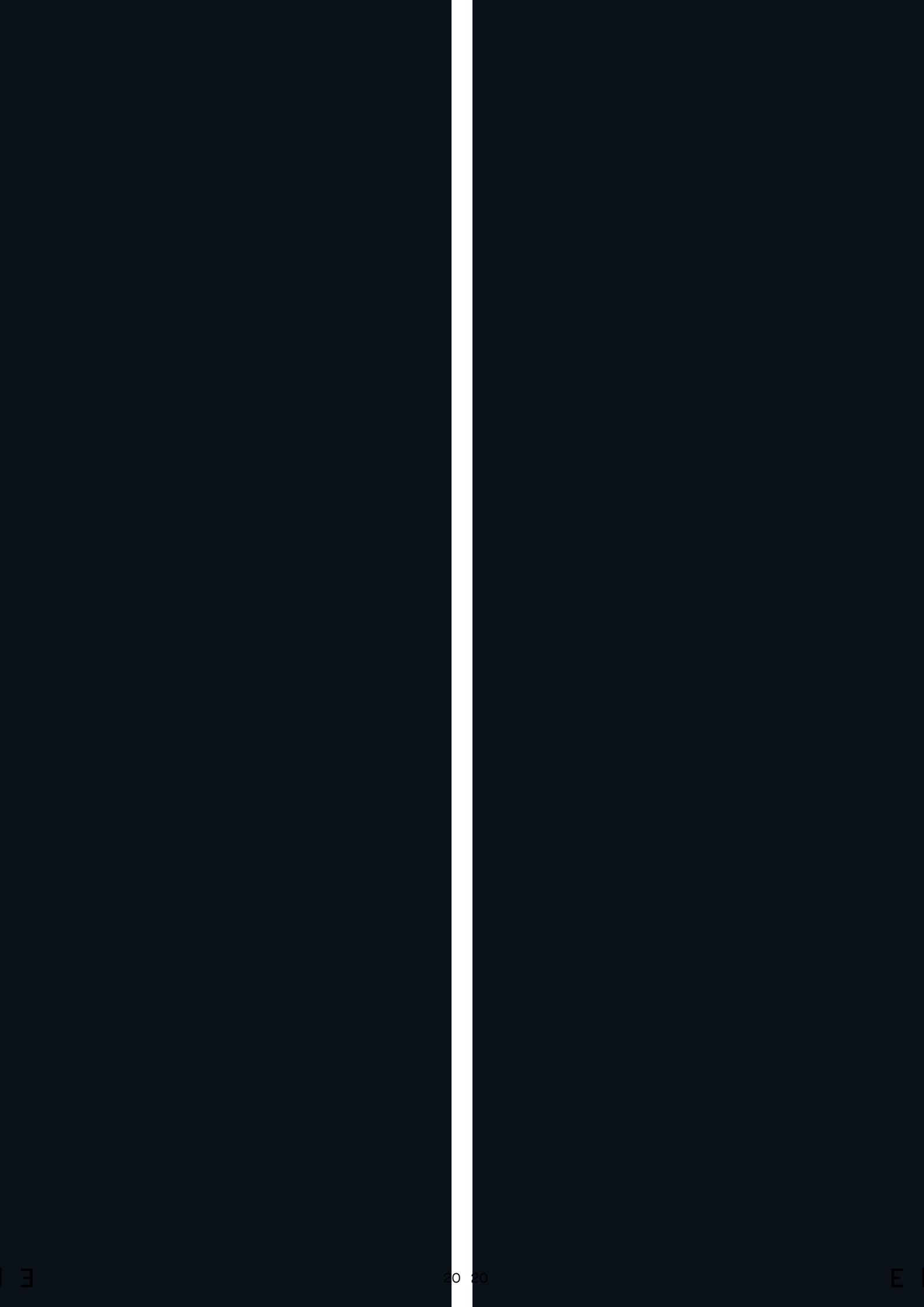














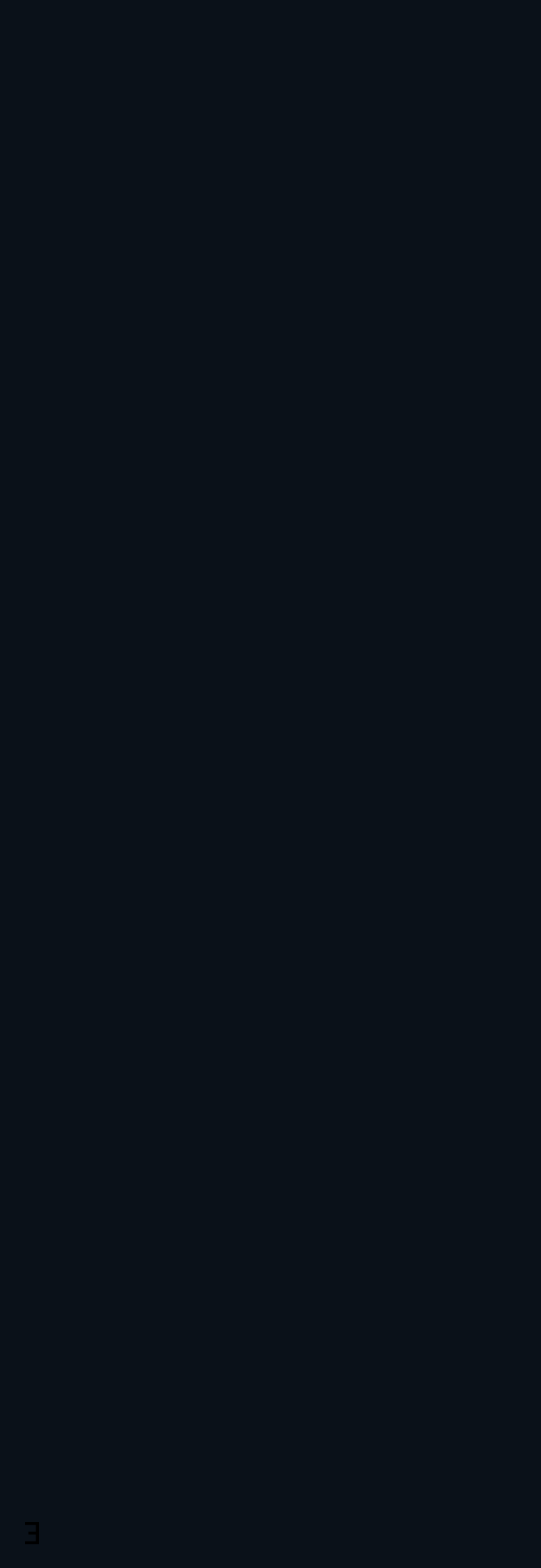








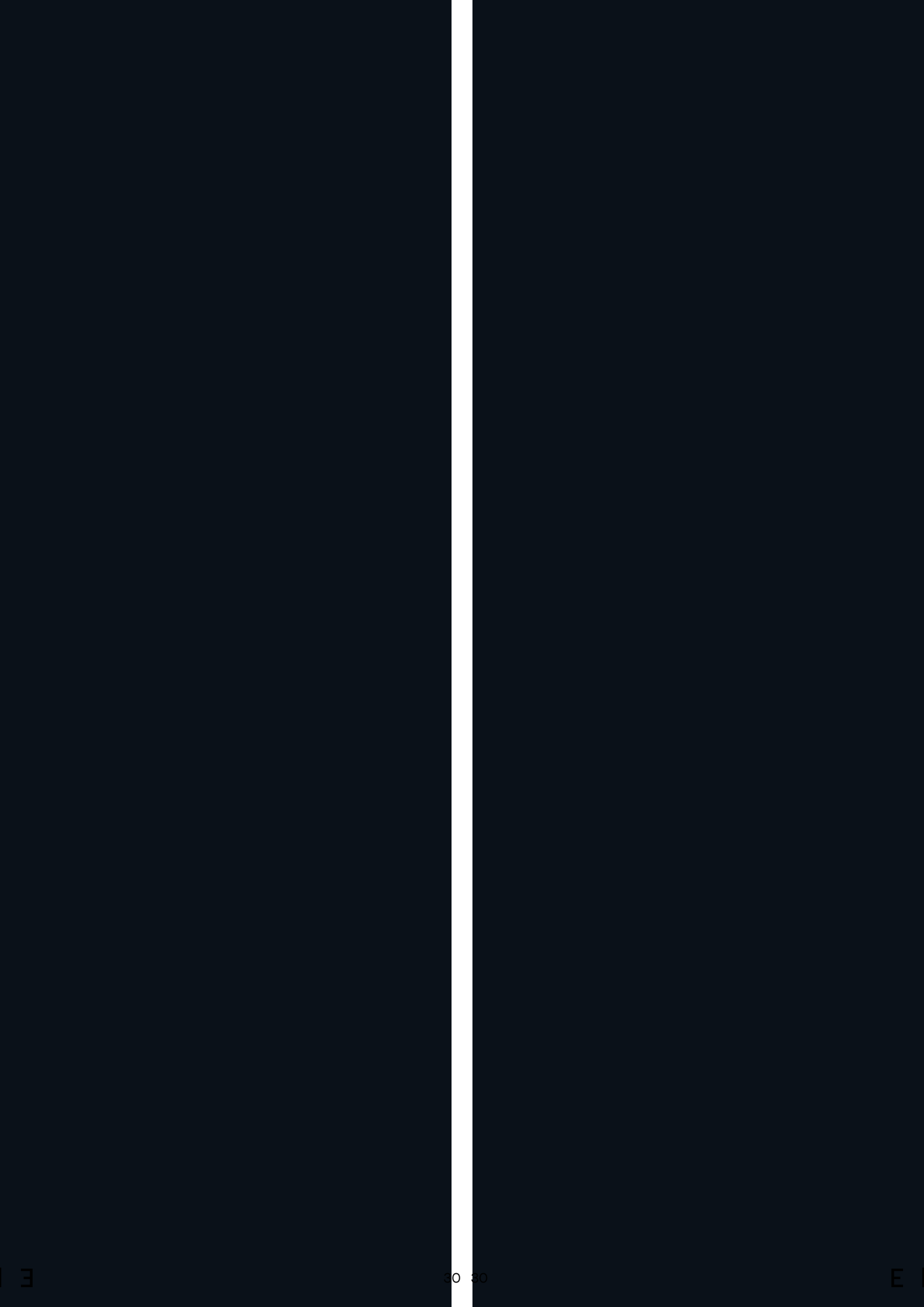












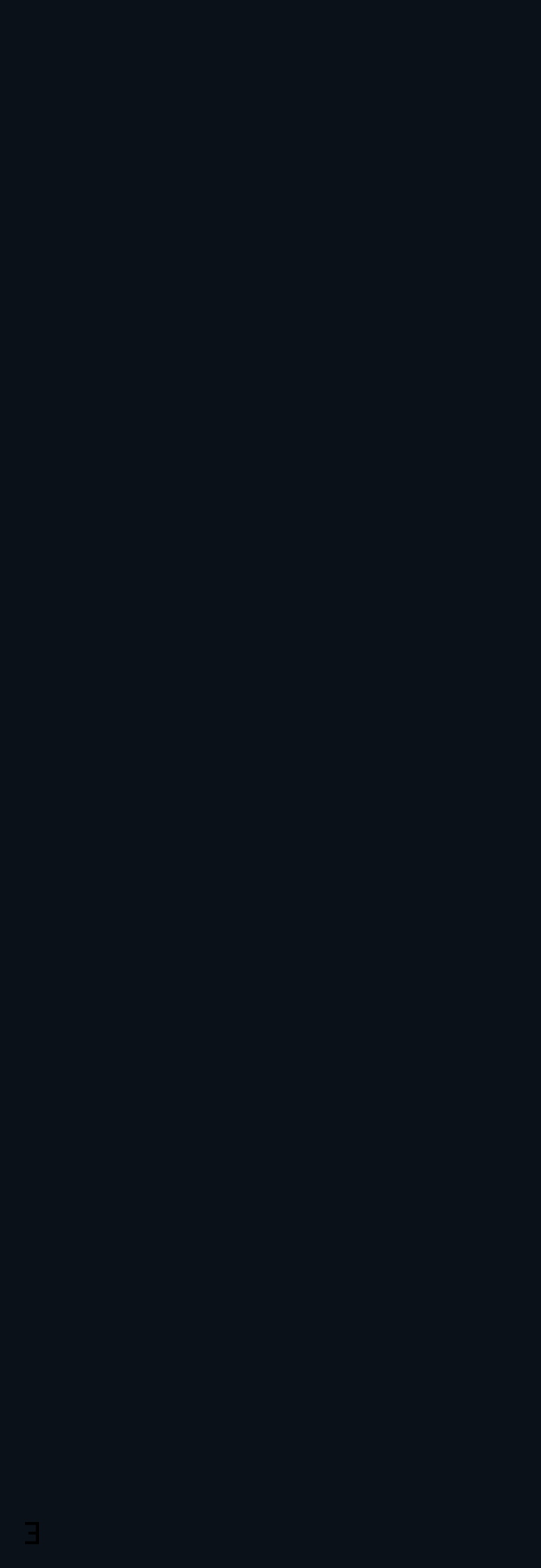








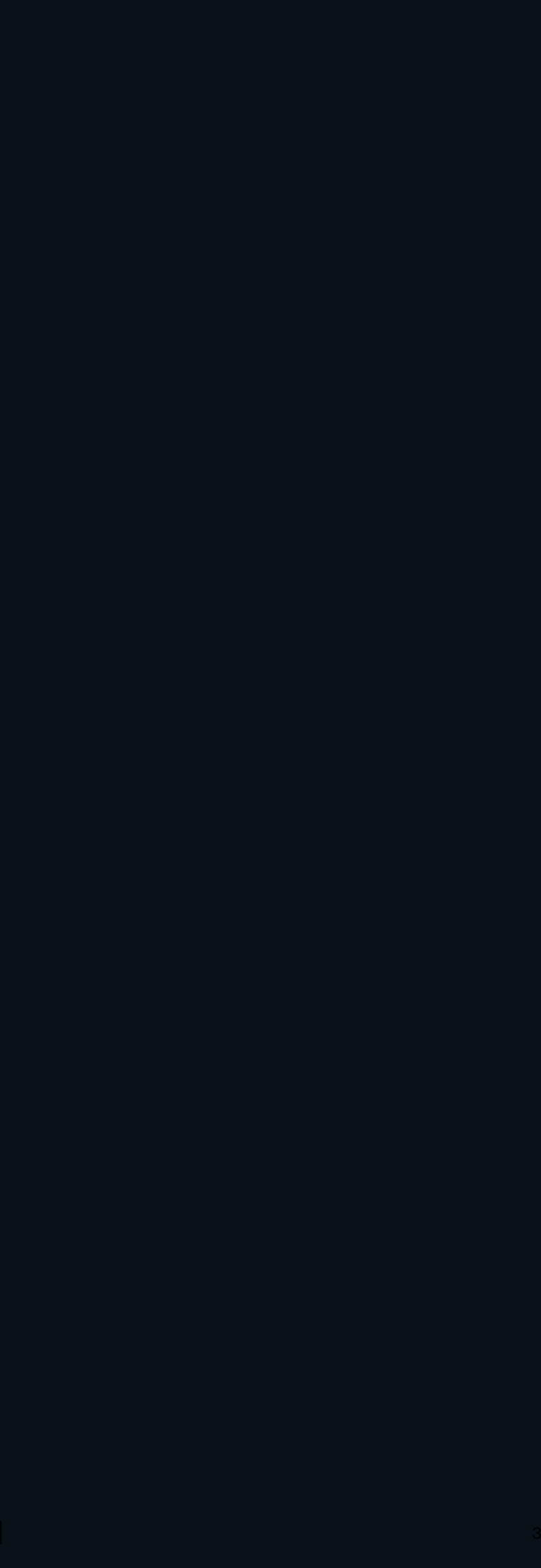


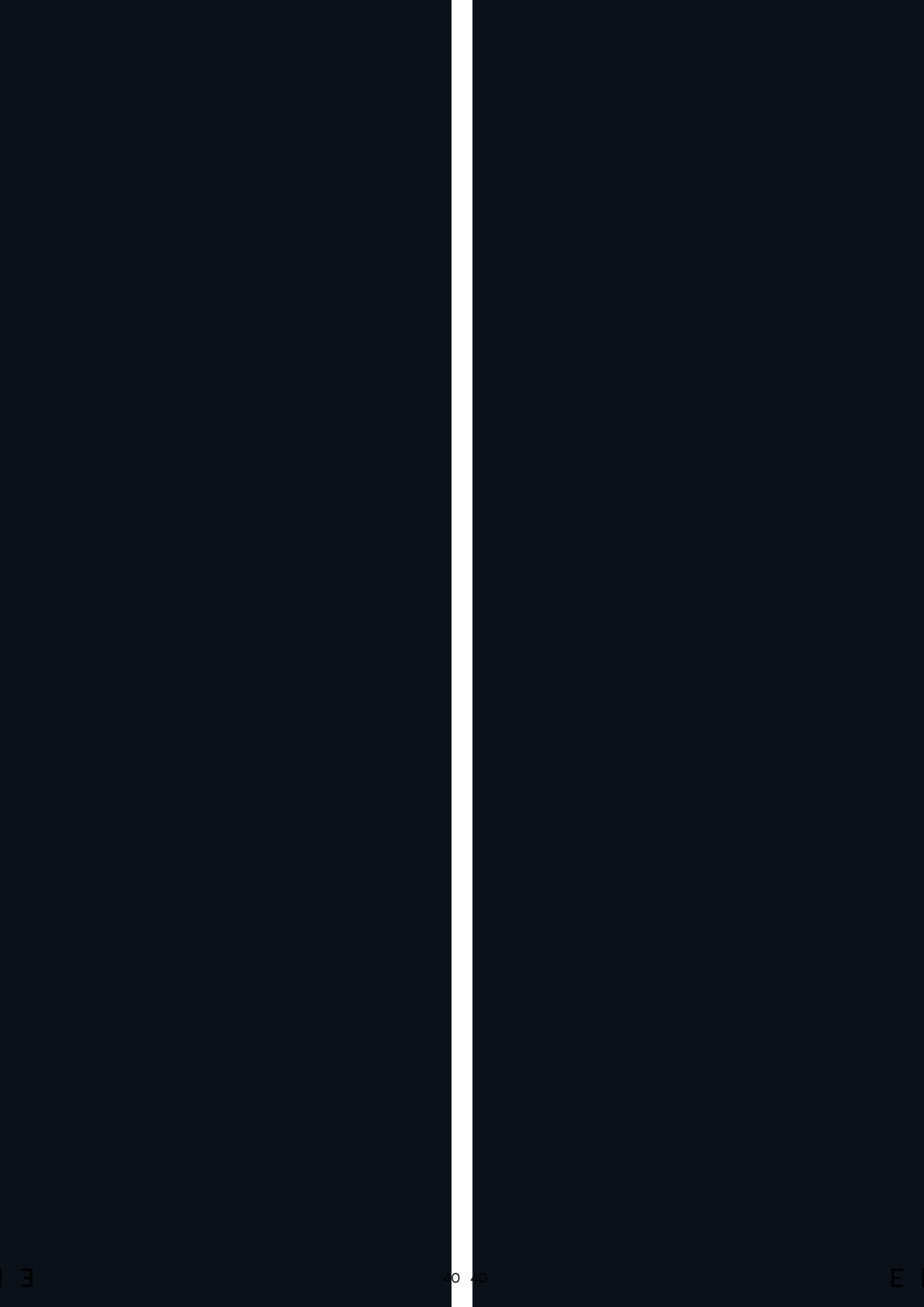




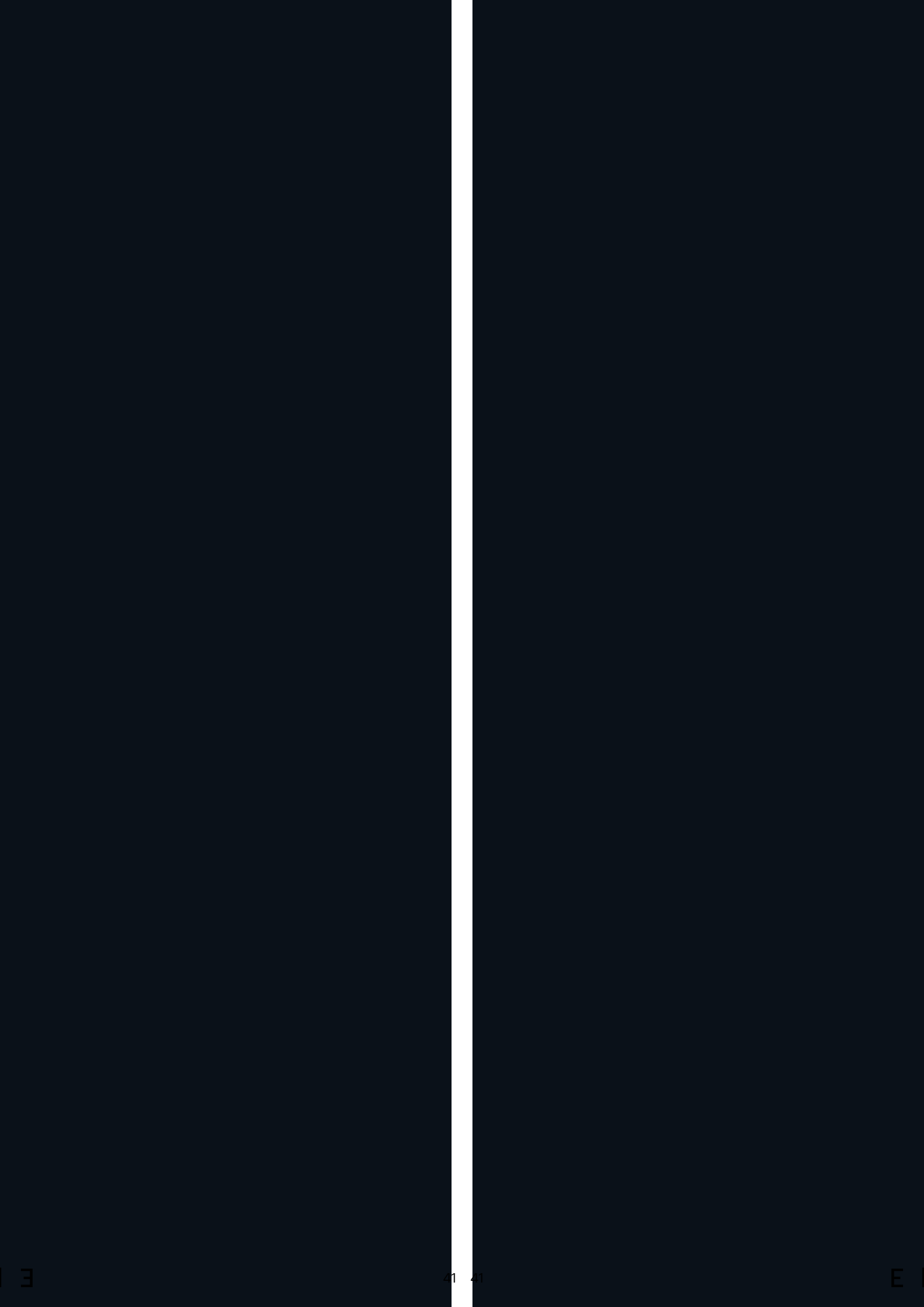






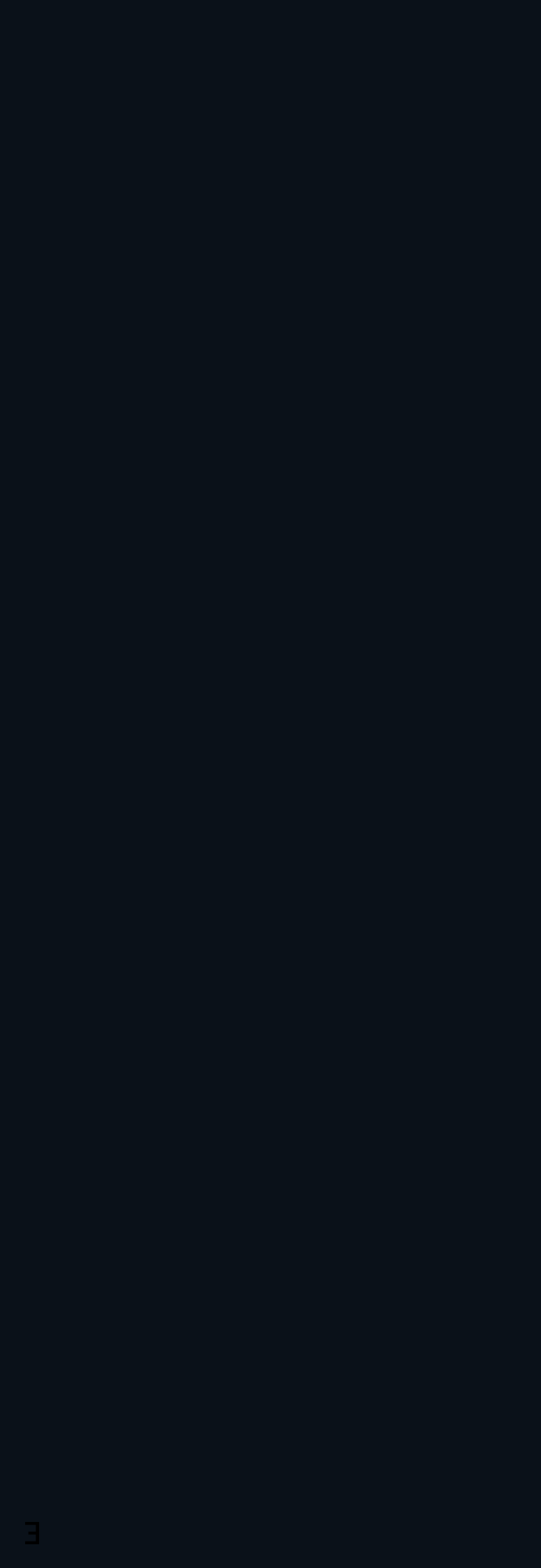


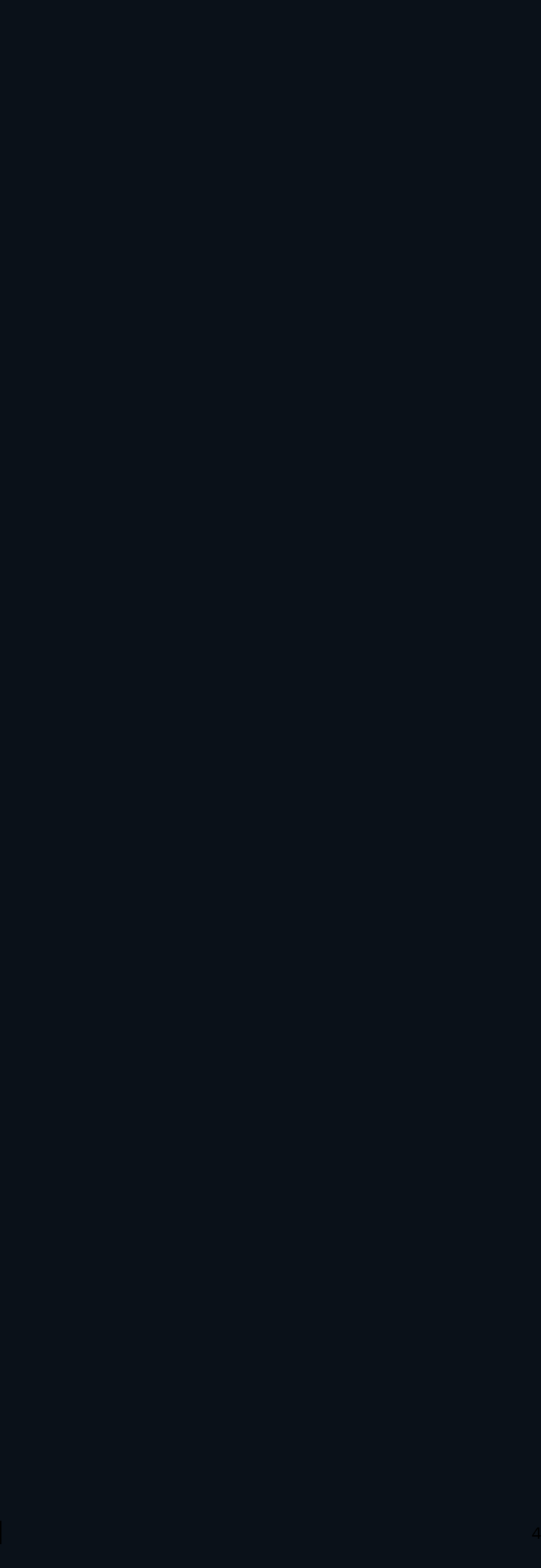






























INFORMASJON  
&  
DOKUMENTER



## ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

13 OKT 82 21581

HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUMBÆRUM KOMMUNE  
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 118 br.nr. 24 parsell nr.

Adresse Toppenhaug, felt. TB-1

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

## Utdrag av reglementets bestemmelser:

## 1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

## Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitæreglementet.

## Besiktigelse.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

## 1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

## 1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

## 1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

## 1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

## 1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vannpinnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer. Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører. Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

## 1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc. Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner. Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

## 1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

## 1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvis vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

## 1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann. For avbrudd i vannforsyningen, svipt i

Rett kopi bekrefte  
Anne Lene Feiberg





vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

*Vannverket er uten ansvar:*

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsmømelige forhold fra vannverkets side. For frostskaider på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.

For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.

For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.

For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

*Eieren har ansvaret for:*

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.

At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.

At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

#### 1.18 Privat renseanlegg.

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.

Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private rensanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.

Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

#### 1.19 Fellesledninger.

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

#### 1.20 Sløyfing av tilknyttinger.

Ved riving eller tømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

#### 1.21 NKF norm nr. 8.

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

#### 1.22 Endringer.

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet. Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig. Forskriftene gis av vannverket.

#### 1.23 Overtredelse av reglementet.

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlattelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

*Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.*

Vækerø den 11.10. 19 82

pr. pr. LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Eiers egenhendige underskrift.

LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

T

DAGBOKFØRT

17 FEB 83 04242

HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

B E G J Æ R I N G

til

Asker og Bærum Herredsskriverembete

om oppdeling av gnr. 118 bnr. 24

i Bærum i eierseksjoner

1. På eiendommen skal oppføres 6 boligblokker med tilsammen 138 leiligheter. Innflytting er beregnet fra februar 1984 til desember 1984.
2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 138 eierseksjoner bestående av ideell andel av gnr. 118 bnr. 24 svarende til sameiebrøken og enerett til bruk av en leilighet i samsvar med fordelingsliste. Med "leilighet" forstås arealene fra og med entrédør til og med balkong/terrasse. For leiligheter med terrasse på terreng gjelder disposisjonsretten 3,0 m ut fra hovedvindu-vegg. Se leilighetsoversikt.
3. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av garasjeplass og ytre bod i samsvar med fordelingsliste, såfremt ikke annet går frem av fordelingslisten.
4. Toppenhaug Boligsameie forbeholdes panterett for inntil kr 10.000,-, kronertitusen 00/100 - i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for seksjonen, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.
5. Seksjonseierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha. De er bundet av vedtak vedrørende eksteriør og utomhusforhold som sameiet fatter. Vedrørende boligens innvendige forhold står seksjonseierne fritt og må selv sørge for vedlikehold.
6. Dersom en sameier på vesentlig måte bryter forpliktelser til sameiet, husordensreglene eller andre vedtatte regler, eller forøvrig handler i strid med sameiets interesser, kan det kreves at vedkommende fraflytter boligen.
7. Boligsameiet v/styret plikter å holde bygningene fullverdiforsikret til enhver tid.

Rett kopi bekreftes  
Anne Lene Felberg



## 8. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Oppgang nr.	Etasje	Leiligh. brutto- areal m2	Antall beb.rom	Gar.plass nr.	Bod nr.	Sameiebrøk	Merknader
1	7	1	126	4	1	1	1/138	Leil. A11
2	7	1	86	2	2	2	1/138	Leil. C11
3	7	1	103	3	3	3	1/138	Leil. B11
4	7	2	126	4	4	4	1/138	Leil. A21
5	7	2	86	2	5	5	1/138	Leil. C21
6	7	2	126	4	6	6	1/138	Leil. A22
7	7	3	119	4	7	7	1/138	Leil. A31
8	7	3	78	2	8	8	1/138	Leil. C31
9	7	3	119	4	9	9	1/138	Leil. A32
10	9	1	103	3	10	10	1/138	Leil. B11
11	9	1	86	2	11	11	1/138	Leil. C11
12	9	1	126	4	12	12	1/138	Leil. A11
13	9	2	126	4	13	13	1/138	Leil. A22
14	9	2	86	2	14	14	1/138	Leil. C21
15	9	2	126	4	15	15	1/138	Leil. A21
16	9	3	119	4	16	16	1/138	Leil. A32
17	9	3	78	2	17	17	1/138	Leil. C31
18	9	3	119	4	18	18	1/138	Leil. A31
19	9	4	119	4	19	19	1/138	Leil. A42
20	9	4	78	2	20	20	1/138	Leil. C41
21	9	4	119	4	21	21	1/138	Leil. A41
22	11	U	83	2	-	22	1/138	Leil. EU1
23	11	U	67	2	-	23	1/138	Leil. DU1
24	11	U	102	3	24	24	1/138	Leil. BU1
25	11	1	126	4	25	25	1/138	Leil. A11
26	11	1	86	2	26	26	1/138	Leil. C11
27	11	1	103	3	27	27	1/138	Leil. B11
28	11	2	119	4	28	28	1/138	Leil. A21
29	11	2	78	2	29	29	1/138	Leil. C21
30	11	2	119	4	30	30	1/138	Leil. A22
31	11	3	119	4	31	31	1/138	Leil. A31
32	11	3	78	2	32	32	1/138	Leil. C31
33	11	3	119	4	33	33	1/138	Leil. A32
34	13	U	102	3	34	34	1/138	Leil. BU1
35	13	U	67	2	-	35	1/138	Leil. DU1
36	13	U	83	2	-	36	1/138	Leil. EU1
37	13	1	103	3	37	37	1/138	Leil. B11
38	13	1	86	2	-	38	1/138	Leil. C11
39	13	1	126	4	39	39	1/138	Leil. A11
40	13	2	119	4	40	40	1/138	Leil. A22
41	13	2	78	2	41	41	1/138	Leil. C21
42	13	2	119	4	42	42	1/138	Leil. A21
43	13	3	119	4	43	43	1/138	Leil. A32
44	13	3	78	2	44	44	1/138	Leil. C31
45	13	3	119	4	45	45	1/138	Leil. A31



## 8. Fordelingsliste (forts.):

Seksjon nr.	Oppgang nr.	Etasje	Leiligh. brutto- areal m2	Antall beb.rom	Gar.plass nr.	Bod nr.	Sameiebrøk	Merknader
46	17	1	126	4	46	46	1/138	Leil. A11
47	17	1	86	2	47	47	1/138	Leil. C11
48	17	1	103	3	48	48	1/138	Leil. B11
49	17	2	126	4	49	49	1/138	Leil. A21
50	17	2	86	2	50	50	1/138	Leil. C21
51	17	2	126	4	51	51	1/138	Leil. A22
52	17	3	119	4	52	52	1/138	Leil. A31
53	17	3	78	2	53	53	1/138	Leil. C31
54	17	3	119	4	54	54	1/138	Leil. A32
55	17	4	119	4	55	55	1/138	Leil. A41
56	17	4	78	2	56	56	1/138	Leil. C41
57	17	4	119	4	57	57	1/138	Leil. A42
58	19	1	103	3	58	58	1/138	Leil. B11
59	19	1	86	2	59	59	1/138	Leil. C11
60	19	1	126	4	60	60	1/138	Leil. A11
61	19	2	126	4	61	61	1/138	Leil. A22
62	19	2	86	2	62	62	1/138	Leil. C21
63	19	2	126	4	63	63	1/138	Leil. A21
64	19	3	119	4	64	64	1/138	Leil. A32
65	19	3	78	2	65	65	1/138	Leil. C31
66	19	3	119	4	66	66	1/138	Leil. A31
67	19	4	119	4	67	67	1/138	Leil. A42
68	19	4	78	2	68	68	1/138	Leil. C41
69	19	4	119	4	69	69	1/138	Leil. A41
70	55	1	126	4	70	70	1/138	Leil. A11
71	55	1	86	2	71	71	1/138	Leil. C11
72	55	1	103	3	72	72	1/138	Leil. B11
73	55	2	126	4	73	73	1/138	Leil. A21
74	55	2	86	2	74	74	1/138	Leil. C21
75	55	2	126	4	75	75	1/138	Leil. A22
76	55	3	119	4	76	76	1/138	Leil. A31
77	55	3	78	2	77	77	1/138	Leil. C31
78	55	3	119	4	78	78	1/138	Leil. A32
79	57	1	103	3	79	79	1/138	Leil. B11
80	57	1	86	2	80	80	1/138	Leil. C11
81	57	1	126	4	81	81	1/138	Leil. A11
82	57	2	126	4	82	82	1/138	Leil. A22
83	57	2	86	2	83	83	1/138	Leil. C21
84	57	2	126	4	84	84	1/138	Leil. A21
85	57	3	119	4	85	85	1/138	Leil. A32
86	57	3	78	2	86	86	1/138	Leil. C31
87	57	3	119	4	87	87	1/138	Leil. A31
88	57	4	119	4	88	88	1/138	Leil. A42
89	57	4	78	2	89	89	1/138	Leil. C41
90	57	4	119	4	90	90	1/138	Leil. A41
91	59	U	83	2	-	91	1/138	Leil. EU1
92	59	U	67	2	-	92	1/138	Leil. DU1
93	59	U	102	3	93	93	1/138	Leil. BU1



IV

## 8. Fordelingsliste (forts.):

Seksjon nr.	Oppgang nr.	Etasje	Leiligh. brutto- areal m <sup>2</sup>	Antall beb.rom	Gar.plass nr.	Bod nr.	Sameiebrøk	Merknader
94	59	1	126	4	94	94	1/138	Leil. A11
95	59	1	86	2	95	95	1/138	Leil. C11
96	59	1	103	3	96	96	1/138	Leil. B11
97	59	2	119	4	97	97	1/138	Leil. A21
98	59	2	78	2	98	98	1/138	Leil. C21
99	59	2	119	4	99	99	1/138	Leil. A22
100	59	3	119	4	100	100	1/138	Leil. A31
101	59	3	78	2	101	101	1/138	Leil. C31
102	59	3	119	4	102	102	1/138	Leil. A32
103	61	U	102	3	103	103	1/138	Leil. BU1
104	61	U	67	2	-	104	1/138	Leil. DU1
105	61	U	83	2	-	105	1/138	Leil. EU1
106	61	1	103	3	106	106	1/138	Leil. B11
107	61	1	86	2	-	107	1/138	Leil. C11
108	61	1	126	4	108	108	1/138	Leil. A11
109	61	2	119	4	109	109	1/138	Leil. A22
110	61	2	78	2	110	110	1/138	Leil. C21
111	61	2	119	4	111	111	1/138	Leil. A21
112	61	3	119	4	112	112	1/138	Leil. A32
113	61	3	78	2	113	113	1/138	Leil. C31
114	61	3	119	4	114	114	1/138	Leil. A31
115	75	1	126	4	115	115	1/138	Leil. A11
116	75	1	86	2	116	116	1/138	Leil. C11
117	75	1	103	3	117	117	1/138	Leil. B11
118	75	2	126	4	118	118	1/138	Leil. A21
119	75	2	86	2	119	119	1/138	Leil. C21
120	75	2	126	4	120	120	1/138	Leil. A22
121	75	3	119	4	121	121	1/138	Leil. A31
122	75	3	78	2	122	122	1/138	Leil. C31
123	75	3	119	4	123	123	1/138	Leil. A32
124	75	4	119	4	124	124	1/138	Leil. A41
125	75	4	78	2	125	125	1/138	Leil. C41
126	75	4	119	4	126	126	1/138	Leil. A42
127	77	1	103	3	127	127	1/138	Leil. B11
128	77	1	86	2	128	128	1/138	Leil. C11
129	77	1	126	4	129	129	1/138	Leil. A11
130	77	2	126	4	130	130	1/138	Leil. A22
131	77	2	86	2	131	131	1/138	Leil. C21
132	77	2	126	4	132	132	1/138	Leil. A21
133	77	3	119	4	133	133	1/138	Leil. A32
134	77	3	78	2	134	134	1/138	Leil. C31
135	77	3	119	4	135	135	1/138	Leil. A31
136	77	4	119	4	136	136	1/138	Leil. A42
137	77	4	78	2	137	137	1/138	Leil. C41
138	77	4	119	4	138	138	1/138	Leil. A41



Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og leilighetsoversikter med gjenparter vedlegges.

Vækerø, den 11. februar 1983

Løvenskiold-Vækerø A/S

*Harald Løvenskiold*

Harald Løvenskiold

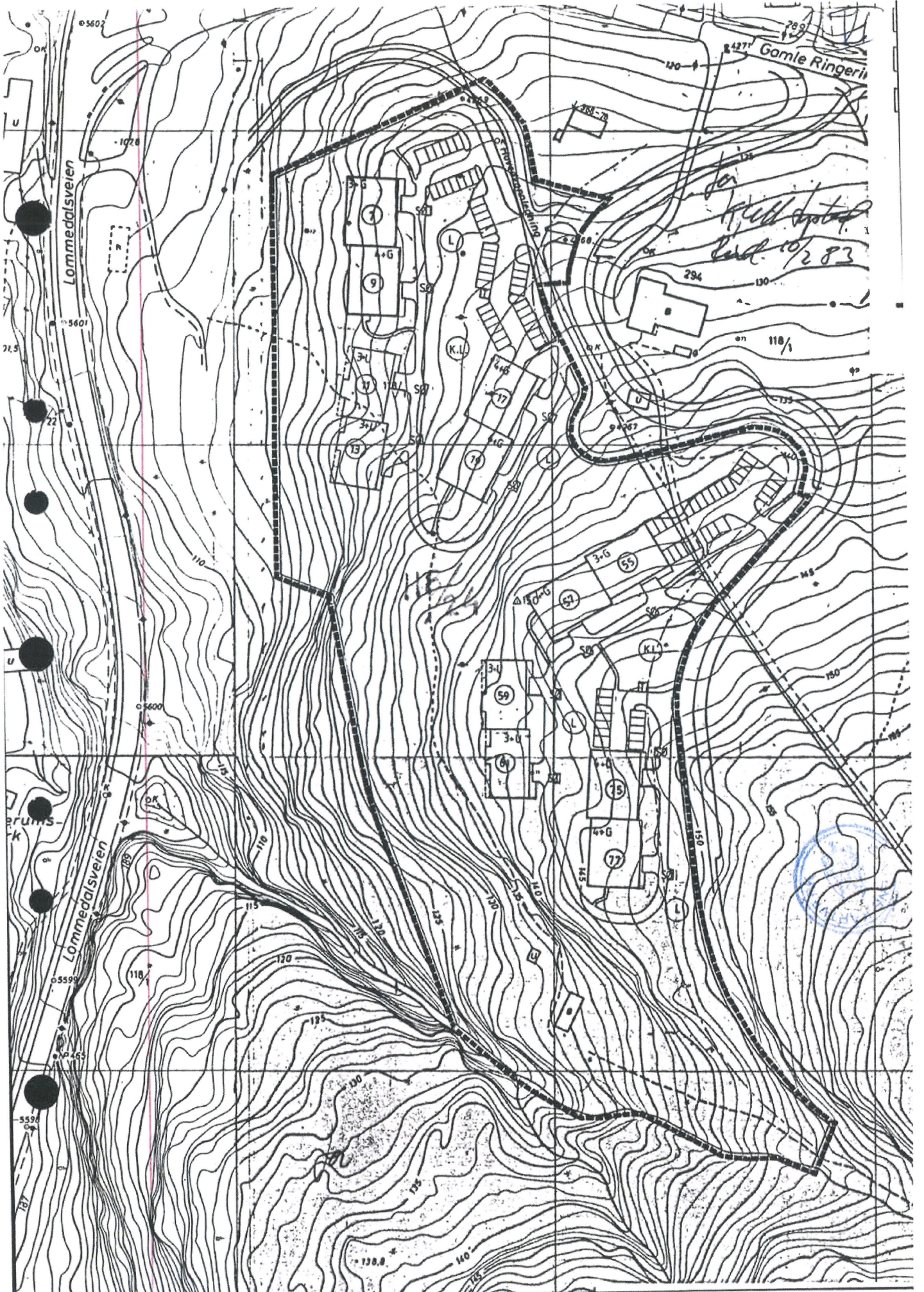
Vi bekrefter hermed at ovenstående hjemmelsinnehaver har undertegnet i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

*Janne Rindorf*

*Kjell Lyngstad*

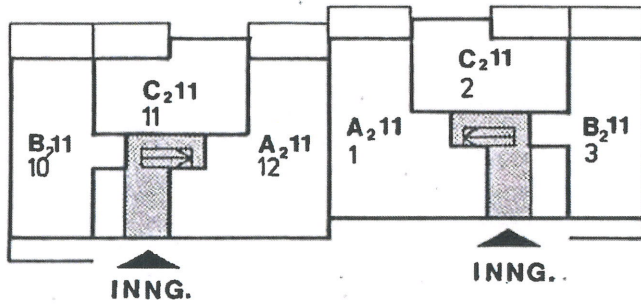
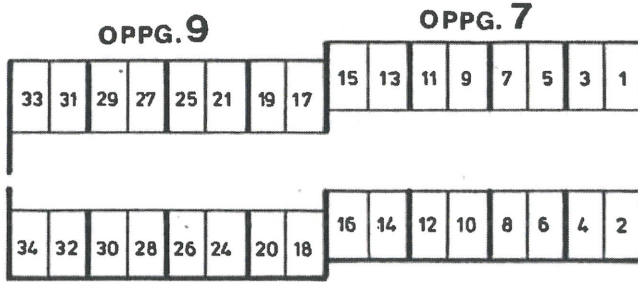


KS/gv  
26.1.83  
5.291.A1

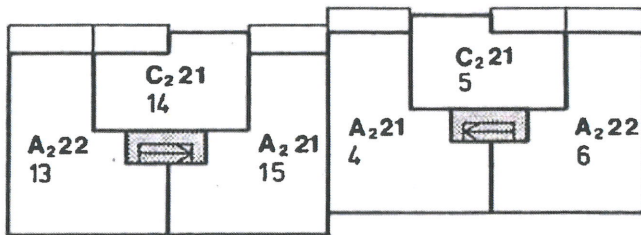


# LEILIGHETSOVERSIKT

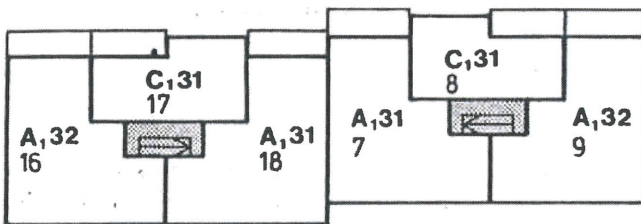
for Byggholt a.s  
Kjeller byggetraf  
10/2 83  
VII



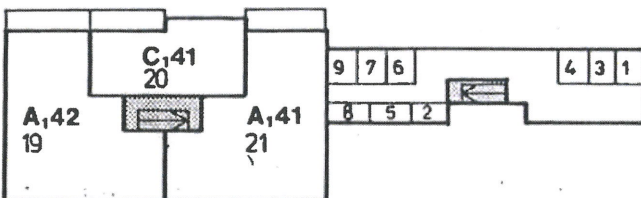
1. ETG.



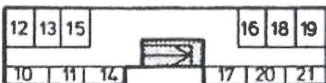
2. ETG.



3. ETG.



4. ETG./LOFT



LOFT

NUMMERERINGSEKSEMPEL:

OPPGANG NR.: 7  
LEIL. TYPE : C<sub>2</sub>  
LØPENR. : 11  
SEKSJONSNR.: 2 (2 i garasje og loft)

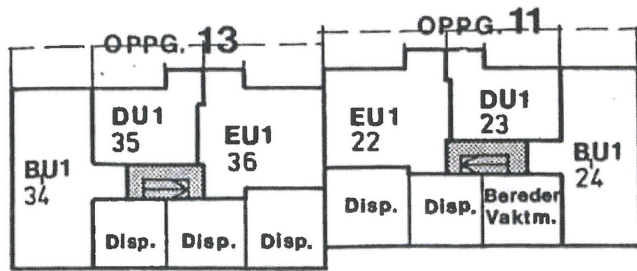
Nummer på garasjeplass og loftsbod  
tilsvare leilighetens seksjonsnr.





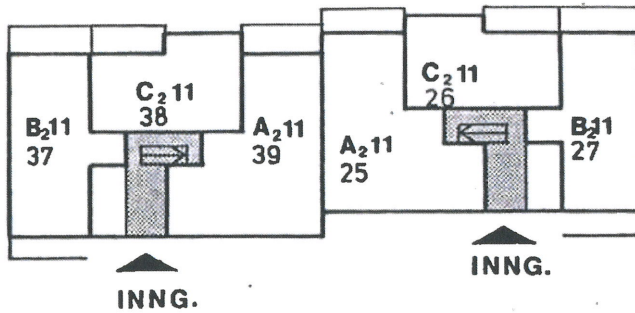
# LEILIGHETSOVERSIKT

VIII

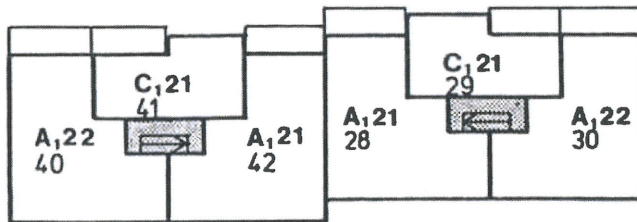


U. ETG.

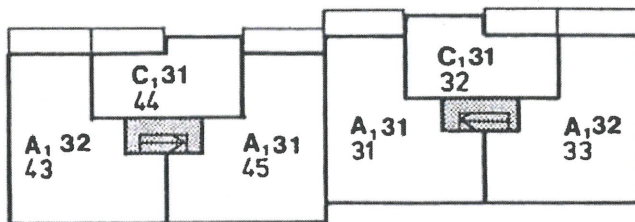
NB!  
Leilighetene  
22, 23, 35, 36 og 38  
har ikke  
garasjeplass.



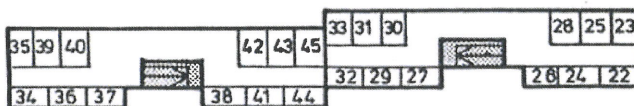
1. ETG.



2. ETG.



3. ETG.



LOFT



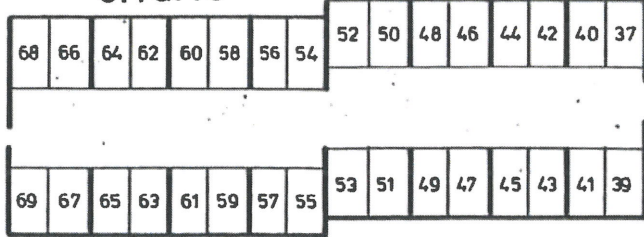
*Jn* Byggholt a.s  
*Kjell Sjøstrand*  
10/2 83

# LEILIGHETSOVERSIKT

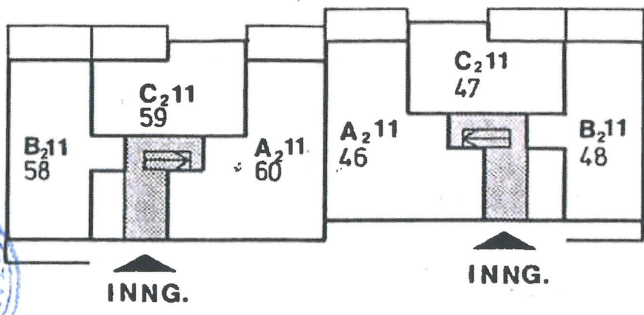
IX

OPPG. 19

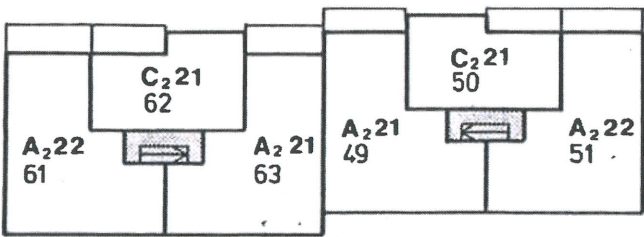
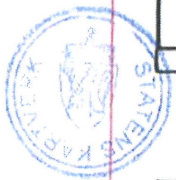
OPPG. 17



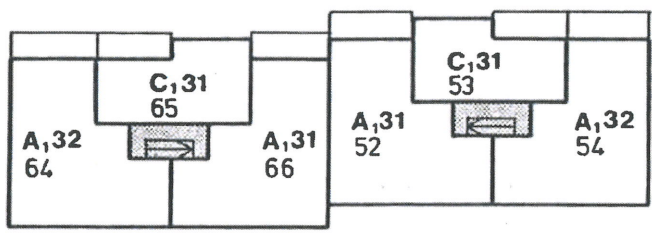
Garasje



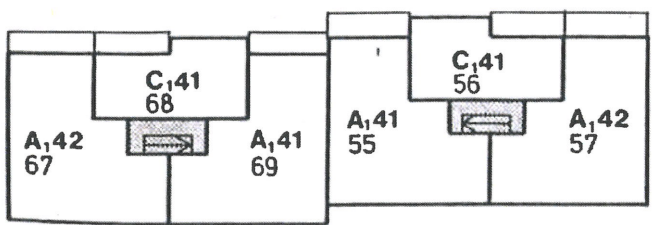
1. ETG.



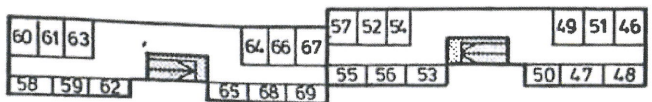
2. ETG.



3. ETG.



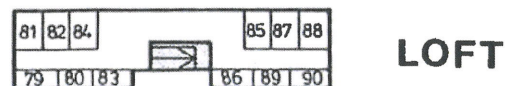
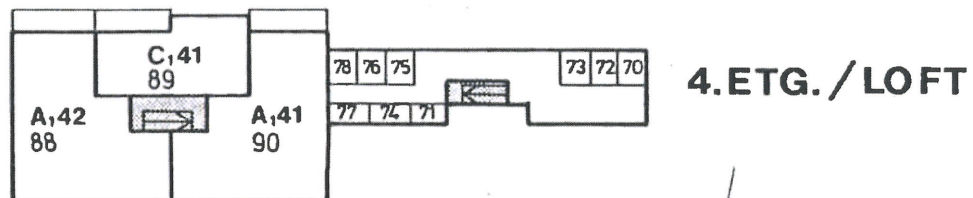
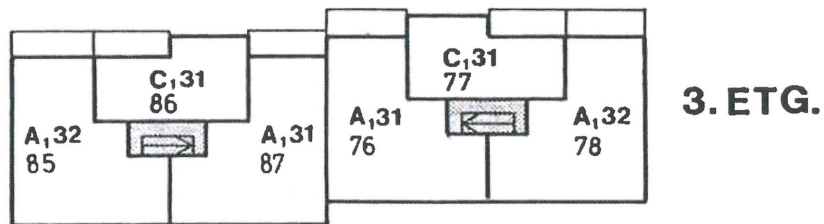
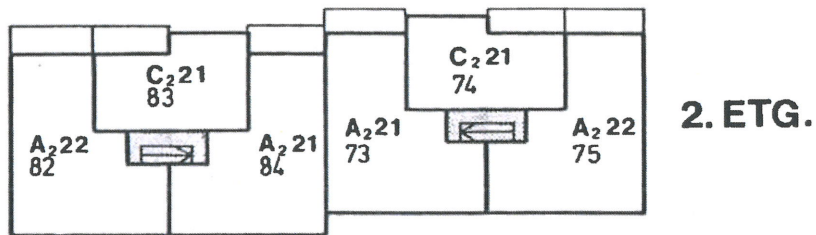
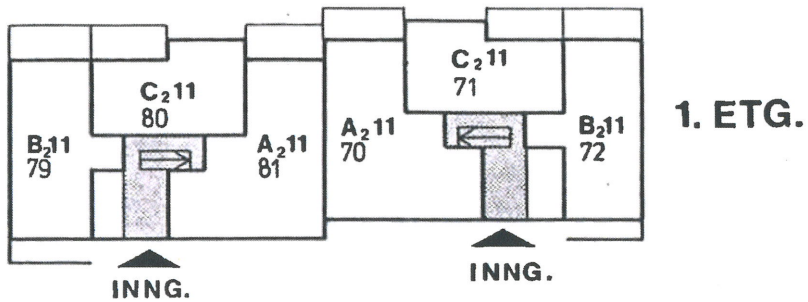
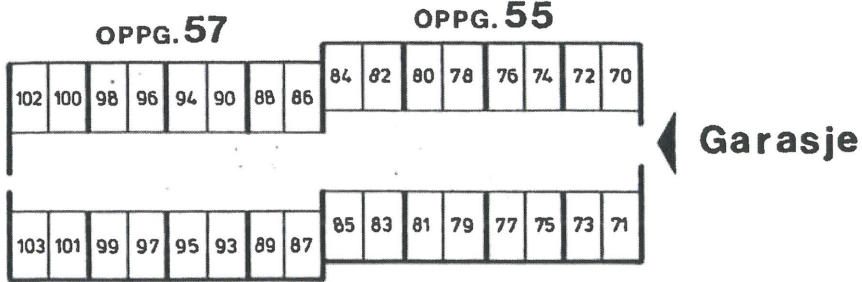
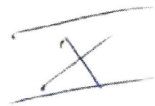
4. ETG.



LOFT

Byggholt a.s  
*[Handwritten signature]*  
 10/2 83

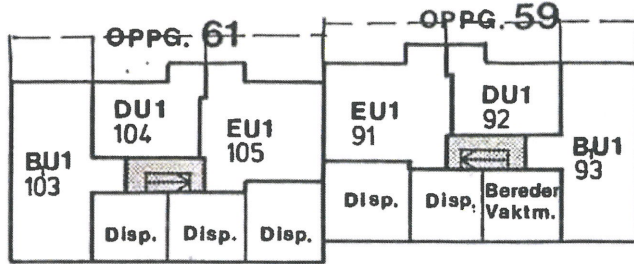
# LEILIGHETSOVERSIKT



for Byggholt a.s.  
Kjell Sjøstad  
10/2 88

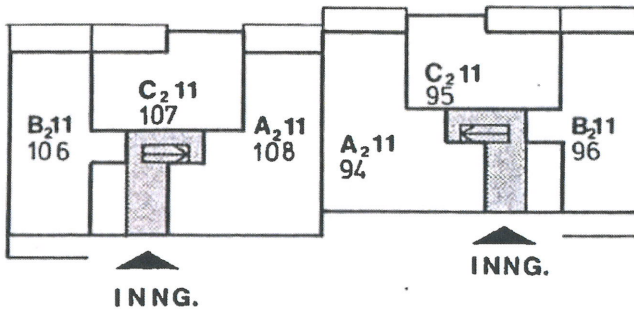
# LEILIGHETSOVERSIKT

XI

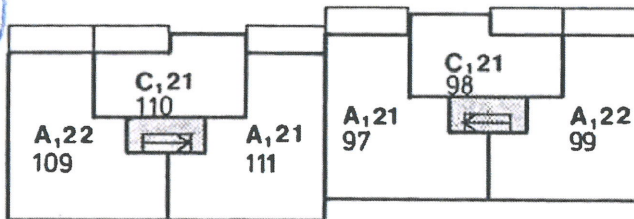


U. ETG.

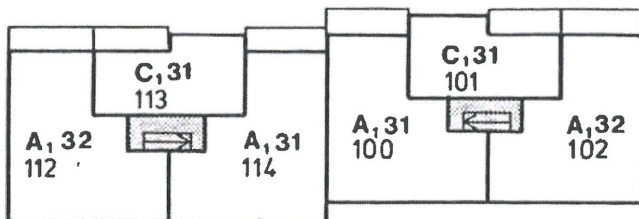
NB!  
Leilighetene  
91, 92, 104, 105 og 107  
har ikke  
garasjeplass.



1. ETG.

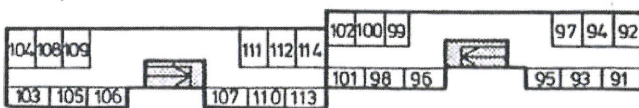


2. ETG.



3. ETG.

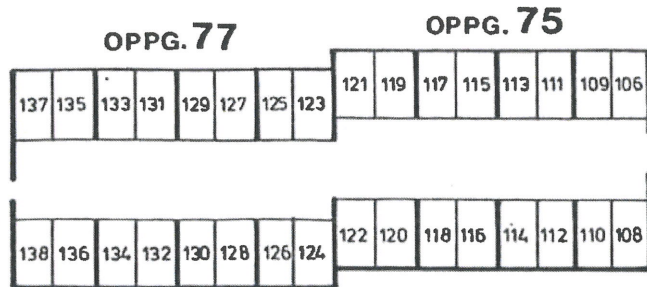
*ju*  
Byggholt a.s  
*Kjell Skjott*  
10/2 83



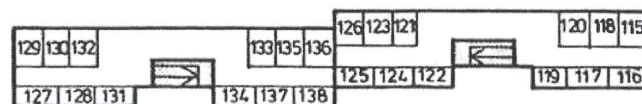
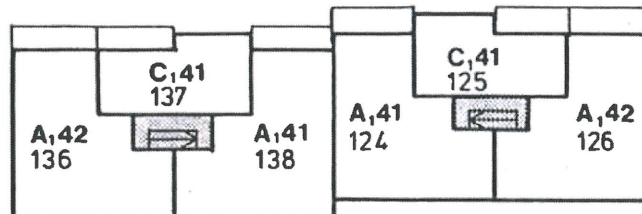
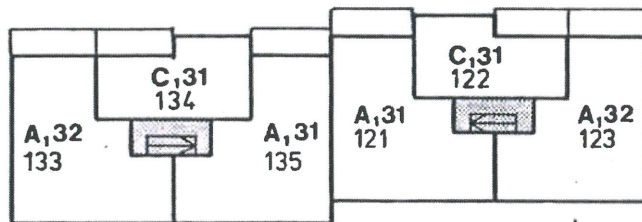
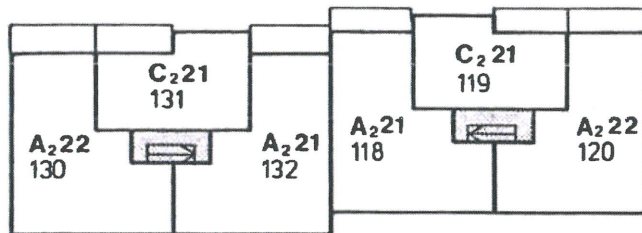
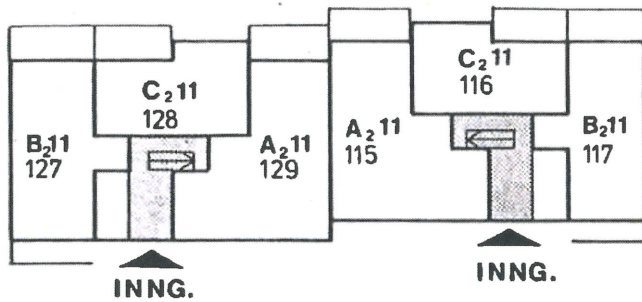
LOFT

# LEILIGHETSOVERSIKT

XII



← Garasje



Byggholt a.s.  
*J. Kjøper*  
 10/2 83

DAGBOKFØRT

18.01.84 29176

HERREDSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

SKJØTE

Løvenskiold-Våkerø A/S skjøter og overdrar med dette sin eiendom selveierseksjon nr. 107 av gnr. 118, bnr. 24 i Bærum, samt bruksrett til biloppstillingsplass på gnr. 118, bnr. 24 i Bærum til

Grete Nuland

pers.nr. 070660 49447

Kjøpesummen kr. 304.000,- er betalt. Av kjøpesummen utgjør kr. 8.600,- betaling for tomt, og dokumentavgift blir å beregne av dette beløp.

Bruksretten til biloppstillingsplassen kan ikke overdras uten i forbindelse med overdragelse av selveierseksjonen. Biloppstillingsplassen kan imidlertid leies ut på tidsbestemt kontrakt.

Kjøper og senere eiere har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett til andre sameieandeler og har heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Kjøper og senere eiere er forpliktet til å sikre adgangen til felles ledningsanlegg (vann, avløps- og kabelanlegg) som er ført under og/eller gjennom de enkelte boliger dersom det oppstår forhold som nødvendiggjør blottleggelse av ledninger eller kabler.

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å stå som medlem av boligsameiet for blokkbebyggelsen på Toppenhaug, felt TB 1. Kjøper og senere eiere er forpliktet til å innbetale til sameiet de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av sameiet.

Eventuell gjenoppbygging etter brann skal skje etter tegninger godkjent av Husbanken.

Boligsameiet for blokkbebyggelsen på Toppenhaug felt TB 1 har panterrett for inntil kr. 10.000,- i seksjonen til sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Panteretten har prioritet etter 100 % av første kjøpesum for seksjonen og har ikke opptrinnsrett. Senere har boligsameiet v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

Bærum kommune har i de første 10 - ti - år etter dato for tinglysing av dette skjøte, gjenkjøpsrett til selveierseksjonen med tilhørende rettigheter. Hjemmelsoverføring til andre enn Bærum kommune eller person/institusjon utpekt av Bærum kommune, må ikke finne sted i nevnte tidsrom uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie av hele eiendommen for over 1 år må heller ikke finne sted uten kommunens skriftlige samtykke i tidsrom som foran nevnt.

Ved bruk av gjenkjøpsretten fastsettes prisen - i mangel av enighet mellom partene - av Bærum prisnemnd.

Rett kopi bekreftes

Anne Lene Felberg



Gjenkjøpsretten skal ha prioritet etter lån gitt av Den Norske Stats Husbank.

Oslo, den 30/8 84

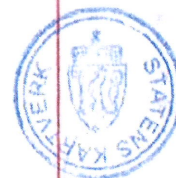
Løvenskiold-Våkerø A/S

*J. M. Larsen*  
.....  
John M. Larsen

Undertegnede som er myndige og bor i Norge bekrefter herved at John M. Larsen egenhendig har undertegnet dette skjøte og at han er over 18 år.

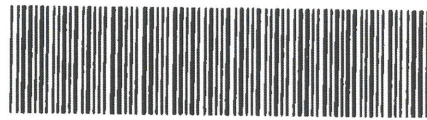
.....  
Navn: *Ragni Ullo*  
Adr.: *Skinnerfallet 98, Oslo 9*  
Født: *31.1.39*

.....  
Navn: *Bjorn Solheim*  
Adr.: *Høgskole 12, 1352*  
Født: *3.11.29 Hobøl*





Innsender iht. folgebrev/  
innsender ikke oppgitt  
940.007.801  
org.nr./fødselsnr



Doknr: 89274 Tinglyst: 22.01.2019  
STATENS KARTVERK

## Erklæring

Undertegnede eier av eiendommen gnr 118 bnr 24 i Bærum avgir herved for seg og senere eiere følgende erklæring i forbindelse med oppsetting av en liten 45 cm høy mur i restriksjonsbeltet til offentlige vann og avløpsledninger. Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune (org.nummer: 974553619), VA-ansvarlig (org.nr. 93 54 78715)

Restriksjonsbeltet for offentlige vann og avløpsledninger er 4 meter til hver side målt fra ytterkant ledning.

Eier frafaller ethvert erstatningskrav som har sin årsak i at byggverket er etablert innenfor ledningsnettets restriksjonsbelte. Frafallelse av eventuelle erstatningskrav i henhold til ovenstående skal bl.a. gjelde i forhold til:

- Skader og ulemper ved lekkasje eller brudd på ledningene
- Skader og ulemper ved fremtidig ettersyn, vedlikehold og ved fremtidig utskiftning eller flytting av ledningene.

Dersom det ved fremtidig ettersyn, vedlikehold, utskiftning eller flytting av ledningene er nødvendig å foreta særskilte sikringstiltak på grunn av byggverkets nærhet til ledningsanlegget for å unngå skade på bygningen skal eier dekke Bærum kommunes merkostnader.

Det er Bærum kommune, VA-ansvarlig alene som avgjør hva som skal foretas av inngrep i restriksjonsbeltet for ledningsanlegg.

Bærum dato 21. november 2018

*Wieger Simon Kok*

*Hanne Kvigne*

(Hjemmelshavers underskrift)

Org.nr. Toppenhaug BS 990 441 235.

Styreleder i Toppenhaug boligsameie :

Wieger Simon Kok

WIEGER SIMON KOK

Styremedlem i Toppenhaug boligsameie:

Hanne Kvigne

HANNE KVIGNE

(Hjemmelshavers underskrift med trykte bokstaver)

x) Tinglyst i gnr 118 bnr 24  
snr. 1 - 138

CKJ



Rett kopi bekreftes  
Anne Lene Felberg





# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

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

Hensikt

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

## **Hovedmål Sosial bærekraft:**

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

Derfor skal vi:

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

## **Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

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

Derfor skal vi:

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

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

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

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

Derfor skal vi:

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

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

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

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

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

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

## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### **Retningslinjer**

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

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

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

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.*

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

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

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

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

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

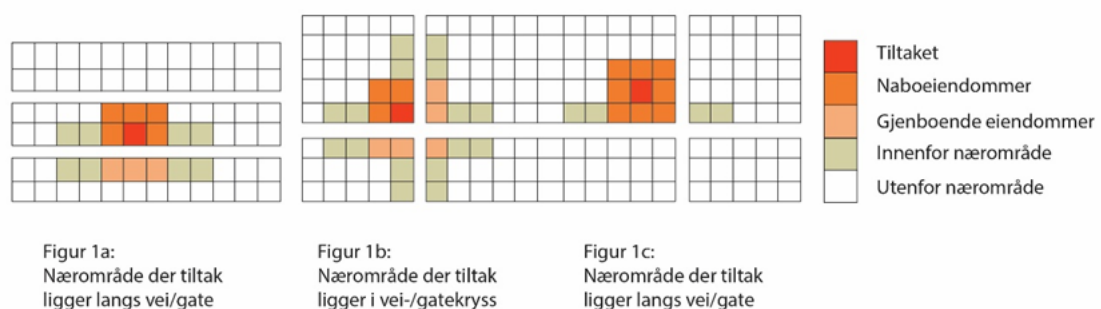
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

#### 7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

### 10.1. Skilt og reklame

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

#### **Retningslinjer**

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

## 10.2. Støyskjermer

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

## 10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare 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 gjenoprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

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

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

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

#### 14.2 Kyststi

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

## Mobilitet og parkering

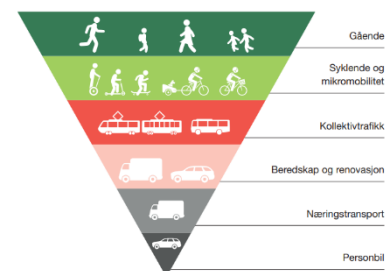
### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

**Retningslinjer:**

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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



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

#### *Retningslinjer:*

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

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

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

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

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

#### 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

## Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

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

### **Retningslinjer:**

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

## 19.2. Funksjonsblanding

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

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

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

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

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Retningslinjer*

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

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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

## 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

**Retningslinjer:**

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

*Husholdningsavfall og næringsavfall*

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

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

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

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

### **28.2. Småhusbebyggelse**

#### **Definisjoner**

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

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

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



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

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

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### **Retningslinjer**

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

### 28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

#### **28.2.5. Adkomst**

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

#### 29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

#### 31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

#### **31.2. Turdrag, friområde og park**

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

#### *Retningslinjer:*

*Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.*

#### 32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

##### **32.1. Næringsparker**

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
  - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

### 32.2. Næringsbebyggelse

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

## 33. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### *Retningslinje:*

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### *Retningslinjer:*

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

**Retningslinjer:**

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

34. Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

**Retningslinjer:**

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

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

**37.1. Generelle retningslinjer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som 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.

Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Elias Maximus Marøy  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3002817@usermail.webmegler.no

7773183

2908/86

26.04.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.04.2024.

**Boligselskap:** 2908, Toppenhaug Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 990.441.235  
**Eier:** Maria Catherine Kleven Mikael Albin Andersen  
**Leieobjekt:** 86  
**Seksjonsnummer:** 86  
**Adresse:** Nedre Toppenhaug 57, 1353 BÆRUMS VERK  
**Hjemmeside:** <https://toppenhaugbs.no/>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 90111858.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Alle seksjonene har eksklusiv rett til minst 1 bodplass og 1 nummerert biloppstillingplass
- Styret har innhentet vedlikeholdsrapport med tanke på framtidig vedlikehold.
- Når bad pusses opp dekker sameiet kostnad ved skifte av sluk, begrenset oppad tilkr. 10 000. Kostnaden må spesifiseres i egen faktura som sendes sameiet og hvert prosjekt må avklares med styret i forkant.
- Det inngansettes arbeider med nye søppelanlegg, drenering og garasjevegger, pris i hht tilbud, inkl. mva kr. 4 416 000,-. Dette finansieres ved oppspart kapital og lån stort kr. 4 300 000, utbetalt 20.02.24. Nytt lån inkluderer refinansiering av eksisterende lån.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (26.04.24)
* OBOS03-98208246372 A		4.146.556,-	3 år 11 md.	12		Flyt	7,20%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.



## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.801,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.424,-
Lån/Renter	377,-

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

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

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	876,-	581,-	24.132,-	4.420,-

## Fellesskjeld og kapitalkostnader:

Låne nummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98208246372	24.005,-	588,-

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 25.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

## Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie tlf.22 86 59 37 ev. pr. e-post: [Kathrine.W.Sie@OBOS.no](mailto:Kathrine.W.Sie@OBOS.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

## Annen informasjon:

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

## Melding fra megler ved salg:

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

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

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

## Elektronisk kommunikasjon:

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 2908

Toppenhaug Boligsameie

# Velkommen til årsmøte i Toppenhaug Boligsameie

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

## Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Mølladammen skole.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Reviderte vedtekter
7. Fastsettelse av honorar
8. Valg av tillitsvalgte og avtale og honorar til ekstern styreleder

Med vennlig hilsen,

**Styret i Toppenhaug Boligsameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kathrine W. Sie (OBOS)

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Kathrine Sie (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble ..... og ..... foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. --2908 Toppenhaug Boligsameie årsrapport og regnskap.pdf
- 

Sak 6

## Reviderte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det enklere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet.

Vedlegg

- 2. 2908 Toppenhaug Boligsameie reviderte vedtekter.pdf (3) (1).pdf

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for perioden 2023-2024 til styret foreslås satt til kr 160 000,- til intern fordeling iht. budsjett. Styreleder har egen avtale som ble vedtatt på årsmøte i fjor.

I tillegg får valgkomiteen kr 20 000,- iht. budsjett.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,- til internfordeling for perioden 2023/2024 og valgkomiteen får kr 20 000,- til internfordeling.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte og avtale og honorar til ekstern styreleder

Sondre Bergrem, Jakub Walenkiewicz og Henriette Waage er ikke på valg.

Styreleder Philip Monsen og styremedlem Marte Haakonsen er på valg, begge to tar gjenvalg.

Valgkomiteen har en egen presentasjon for valget som legges frem på årsmøte.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Philip Schanke Monsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Boye Haakonsen

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ann-Helén Selle Opdal
  - Sverre Thomassen
-



# ÅRSRAPPORT FOR 2023/2024

## Toppenhaug Boligsameie

### Tillitsvalgte

Styret i Toppenhaug Boligsameie har siden siste årsmøte i 27 april 2023 bestått av:

### Styret

Leder	Carl Philip Schanke Monsen
Styremedlem	Sondre Bergrem
Styremedlem	Marte Boye Haakonsen
Styremedlem	Henriette Henriksen Waage
Styremedlem	Jakub Marcin Walenkiewicz

### Valgkomiteen

Ann-Helen Selle Opdal  
Sverre Thomassen

### Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes pr. e-post [toppenhaugbs@styrerommet.no](mailto:toppenhaugbs@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Toppenhaug Boligsameie

Sameiet består av 138 seksjoner.

Toppenhaug Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990441235, og ligger i BÆRUM kommune med gårdsnummer 118 og bruksnummer 24.

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

Toppenhaug Boligsameie har ingen ansatte.

### Likestilling.

Styret består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

**Forsikringer.**

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige forsikring, polisenr 90111858.

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

**Årsoppgave.**

Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på å sjekkes mot skattemeldingen.

## Styrets arbeid for 2023/2024.

### 1. Styremøter.

Det er siden ordinært årsmøte 27 april 2023 avholdt 11 styremøter. Høsten 2023 er det gjennomført 6 befaringer, vinteren 2024 er det gjennomført 4 befaringer. Det er avholdt 2 møter med Advokatene i Obos. I tillegg er det løpende en rekke møter med entreprenøren i forbindelse med arbeidene på øvre tun, samt befaringer tilnærmet daglig. Styret snakker sammen utover dette ved behov.

### 2. Overdragelser.

Det er i perioden gjennomført 10 overdragelser av leiligheter.

### 3. Styrets arbeid.

Dette er en orientering om sakene styret har gjennomført i året som er gått, samt saker vi jobber med i dag. *Listen er ikke uttømmende.*

Driften av det nye brannvarslingsanlegget er nå stabil og fungerer tilfredsstillende. Våren og sommeren 2023 var preget av svært mange falske alarmer. Arbeidet med å finne en løsning på denne utfordringen har vært tidkrevende for styret. Det ble i perioden registrert i underkant av 40 falske alarmer og dette har selvfølgelig vært sjenerende for de berørte beboere. Under et uvær sensommeren 2023 gikk alarmen av i 6 oppganger samtidig, detektorene som varslet var alle plassert i garasjeanleggene. Det ble da helt klart at dette var tilknyttet detektorene utendørs. Det ble varslet reklamasjon på anleggene i garasjene til Firesafe som tok dette på største alvor. Detektoren i garasjene er nå varmedetektorer og etter at den nye installasjonen ble gjennomført har vi ikke opplevd feil på anlegget. Det er fullt forståelig at tilliten til alarmen var lav når dette stod på som verst, men det er viktig for styret å understreke at en hver alarm nå må bli tatt på det største alvor. I fjor vinter opplevde vi også to alarmer som var reelle, dette bekrefter at det var riktig å installere systemet, men også viktigheten av å ta en hver alarm alvorlig. Det presiseres for øvrig igjen at det er kun Firesafe som har lov til å håndtere detektorene. Det er kun de som kan skifte batteri eller skru de ned. Om det er nødvendig å endre plassering eller koble i fra i forbindelse med oppussing skal styret kontaktes.

Styret startet opp igjen arbeidet med grunnmuren til 75/77 i fjor. Vi fikk sammenlignet tilbud og landet en entreprenør vi kunne gå videre med. Parallelt med dette gikk prosessen med nye avfallsanlegg, og det ble raskt klart at det var mye penger å spare på å kombinere disse to prosjektene. Det er lagt ned et betydelig antall timer i dette arbeidet. Etter en lang dialog, gjennomføring av ekstraordinært årsmøte og justeringer på tilbudet, gikk vi over til kontraktsforhandlinger. Dette skulle vise seg å bli en langt mer omfattende prosess enn hva vi hadde sett for oss, men vi er i dag godt fornøyd med resultatet. Det er signert en kontrakt som nå tar vare på sameiets interesser, både under byggeperioden, men også for årene fremover. Styreleder representerer Byggherre (sameiet) å følger opp arbeidene tilnærmet daglig frem til ferdigstilling. I skrivende stund er det avdekket svært dårlig fyllmasse/drenering langs hele veggen til 75/77. Det er nærliggende å tro at dette

også gjelder resten av bygningsmassen til sameiet. Når prosjektet er ferdigstilt vil styret i dialog med ekstern ekspertise gjøre en vurdering av de funn som er avdekket og hva som er anbefalt videre. Dette vil bli presentert for sameiet så snart det foreligger en rapport.

Det har tilnærmet daglig vært utfordringer med ladesystemet til elbiler. Elaway har ikke levert slik de lovet, og all oppfølging av feil har blitt gjort av styret. Det har vært vanskelig å komme til bunns i hva som er årsaken. Det kan virke som det er flere ting som tilfeldigvis har gått feil samtidig. Noen av ladeboksene gikk rett og slett i stykker, dette hadde ingen sammenheng med sameiets ladesystem å gjøre. Det er på det rene at måten systemet var ment å kommunisere på ikke fungerer optimalt. Zaptec baserte seg i utgangspunktet på PLC. Dette har de nå gått bort i fra og kommunikasjonen går nå over 4G. Det kan virke som flere av ladeboksene ikke oppnår tilstrekkelig signal i våre garasjer og styret ser derfor nå på en løsning der vi etablerer mesh-nettverk i hver garasje tilknyttet fiber. Dette skal gi stabil og god dekning til alle eksisterende og fremtidige ladebokser.

I forbindelse med låneopptak og finansieringen av drenering og avfallsanlegg har vi refinansiert eksisterende gjeld. Det er i den forbindelse forhandlet på lånevilkårene og vi har fått 0.8% bedre rentevilkår enn tidligere. Dette er hensyntatt Norges Bank sin siste renteheving. I tillegg har en del av sameiets egenkapital blitt plassert på en Nibor90 konto. Dette er en type høyrente konto som gir en fornuftig avkastning på midler sameiet ikke skal benytte i umiddelbar fremtid.

Avtalen med Obos er reforhandlet. Den er lik i innhold, men til ca. kr 30 000,- lavere pris.

Et av våre nabosameier kontaktet oss i forbindelse med ønske om å felle en del trær som står på vår tomt. Blant annet på bakgrunn av det som opplevdes som farlige trær. Det er blitt gjennomført en befaring i den anledning med representanter fra begge sameier. I tillegg har vi hatt befaring å innhentet en uttalelse fra en profesjonell trepleier. Det ble konkludert med at ingen av trærne utgjør noen fare. Nabosameiet ble imøtekommet på noen av deres ønsker, men det ble presisert at arbeidet skal gjøres av profesjonelle via styret i Toppenhaug BS. I tillegg måtte alle kostnader bli dekket av dem. Siden har vi ikke hørt noe og vi anser saken nå som avsluttet.

Styret mottar å følger opp en rekke henvendelser om problemer med vann/varmtvann i løpet av året. I de aller fleste tilfeller er årsaken eldre/defekt blandebatteri i leiligheten på bad og /eller kjøkken. Dette kan også påvirke andre leiligheter på samme søyle (leiligheten over eller under). Det er derfor viktig at det blir tatt en vurdering på om blandebatteriet med fordel kan skiftes ut til et nytt. Dette er seksjonseier sitt ansvar.

Det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i sameiet i desember. Det ble i den forbindelse avdekket en del slitasje og feil på noen av takviftene. AktivVentilasjon har vært tilbake flere ganger for å utbedre og gjennomføre

nødvendig vedlikehold. Tre av viftene må sannsynligvis skiftes i nær fremtid. Takviften til oppgang 17 gikk i stykker på julaften. Dette var en vifte fra byggeår. Det vist seg svært vanskelig å oppdrive en vifte som passet, og arbeidet med dette har vært utfordrende. Vi fikk omsider levert en ny komplett vifte som ble installert i slutten av februar.

Det er i forbindelse med rensen avdekket en del avvik i flere leiligheter. Dette vil bli fulgt opp innen kort tid. Da det er et omfattende og tidkrevende arbeid har vi avventet dette til dreneringen ved 75/77 er ferdig.

Styret vil også trekke frem de sosiale arrangementene som er nytt av året. Det har blitt bestilt mat og drikke til begge dugnadene med godt oppmøte. Og det ble i desember arrangert en julemarkering for alle små og store barn i sameiet med bålbrekking, julemusikk og utdeling av godteri. Det har kommet mange hyggelig tilbakemeldinger på dette. Styret vil fortsette å legge til rette for dette også i år og da håper vi å se enda flere.

- Styret vedlikeholder og utvikler Styrommet.no og Vibbo til en hver tid. Alt arbeid dokumenteres og arkiveres.
- Det er kjøpt inn to nye benker, en til hvert tun.
- Det er etablert ny sandkasse på øvre tun i tilknytning til lekeplassen.
- Det er kodet nye port-åpnere ved behov.
- Bestilt service av garasjeporter.
- Alle overvannskummer ble spylt i høst og en ny runde nå i mars.
- Byttet navn på ringeklokker.
- Det er kjøpt inn å montert åtte fartsdempere i sameiet.
- Alle parkeringsplasser utendørs er merket opp på nytt. *Denne jobben er det reklamert på da mye av malingen allerede er forsvunnet. Firmaet kommer tilbake når det er tørt og gjør jobben på nytt.*
- Defekte dørpumper er skiftet ut der dette var nødvendig.
- Daglig besvares e-post og meldinger på Vibbo. Styret mottar svært mange henvendelser, men klarer å svare ut tilnærmet samtlige henvendelser samme dag. Dette er noe vi har stort fokus på. De aller fleste opplever å få svar umiddelbart.
- Gjennomgang av budsjett for 2024.
- Det er gjennomført elektrisk kontroll av alle fellesområder. Feil og mangler er utbedret.
- Reparert eller byttet lamper, vinduer, verandadør der det har vært påkrevd.
- Fulgt opp vannlekkasjer i leiligheter, forsikringssaker.
- Spyling av varmtvannstanker på nedre tun og øvre tun.
- Utbedret stoppekraner i garasjen under 75.
- Reparert og byttet låser hos beboere, inngangsdører og søppelanlegg.
- Grøntområder: Det har blitt gjennomført befaring og vedlikehold av sameiets grøntområder.
- Alle gruskasser er fylt med grus.
- Organisert to dugnader.
- Skiftet to kodebokser til garasjeporter

- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Det er gjennomført befaring og tiltak mot skadedyr på loftene. Alle bygg har blitt kontrollert og gjort musetett av skadedyrfirma.
- Forberedelser til årsmøte 2024
- Obos har revidert vedtektene, styret har kontrollert og tatt inn særbestemmelser for sameiet.
- Innhentet tilbud på ny ståltrapp på øvre tun.
- Det er installert sensorer til lysene i de garasjene som ikke hadde dette.
- Organisert kartlegging av radon i de to nederste etasjene i alle oppganger.
- Skiftet ut råttent panel ved oppgang 9.
- Innhentet tilbud på gjerde ved søppelanlegget på øvre tun.
- Reparert takviften til oppgang 59
- Feilsøkt varmekabler utenfor 77

### **Større oppgaver vi jobber med**

Først og fremst må analysen av tilstanden til dreneringen ved 75/77 og 19 vurderes grundig. Det kan være nødvending med tiltak for resterende bygningsmasse. All drenering i sameiet ble nevnt i tilstandsrapporten som dårlig, men hvor dårlig var vanskelig å si uten å grave opp. Dette vil være helt avgjørende for veien videre og sameiets økonomiske disposisjoner. All informasjon vil bli presentert for sameiet så fort det foreligger.

Når dette er avklart er det neste store prosjektet som er nødvending å få avklart, takene, både hovedtak og småtak.

Avtalen for tv/internett skal reforhandles da kontraktperioden har utløpt. Det tas sikte på å lande en ny avtale i løpet av sommeren. Dagens avtale har vært særdeles gunstig for sameiet, og vi risikerer en betydelig økning i denne kostnaden. Styret vil jobbe hardt for å oppnå en ny fordelaktig avtale. Styret ser det også naturlig å vurdere reforhandling av andre større avtaler sameiet har da det er to-tre år siden siste revidering. Det er til en hver tid et stort fokus på kostnader og god forvaltning av fellesskapets midler.

Etablering av mesh-nettverk i alle garasjer.

Nytt digitalt låssystem, OBOS-nøkkel. Dette er et system som installeres på oppgangsdørene og kan benyttes i tillegg til dagens løsning med nøkkel. En vanlig mobiltelefon er alt man trenger for å låse opp og dele tilganger. De som ønsker det kan også installere systemet på døren til leiligheten mot en kostnad til OBOS. Dette vil forenkle logistikken med for eksempel håndverkere som skal inn i sameiet da tilgang kan gis digitalt. Systemet er abonnement basert og har ingen bindingstid.

Budsjettering og planlegging for utskifting av takvifter. I første omgang er det tre stykker som er utpekt som dårlig. Dette er en kostbar investering, så om mulig legger vi opp til å ta dette over flere år.

### Vedlikeholds rapport – 2020-2025

Vedlikeholds rapporten fra OBOS Prosjekt viser en rekke områder som er anbefalt prioritert i inneværende 5-års periode. Kartlegge feil i takkonstruksjoner og ventilasjon både når det gjelder hovedtak og småtak som stikker ut mellom terrasser. I tillegg skal panel sjekkes for råteskader og drenering skal kontrolleres.

Rapporten påpeker at vinduer og terrassedører kan planlegges for i en senere vedlikeholdsperiode. De økonomiske forutsetningene for fremtidig vedlikehold og prosjekter avhenger av resultatet fra vurdering rundt dreneringen og takene.

#### 4. **Diverse.**

Styret minner om at informasjon fra styret samt årsmøtepapirer og referat vil være elektronisk. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at kontaktinformasjonen på VIBBO til enhver tid er riktig og at det er gitt samtykke til digital kommunikasjon. Da vil du motta viktig og relevant informasjon på SMS eller e-post.

E-post inn til styret er [toppenhaugbs@styrommet.no](mailto:toppenhaugbs@styrommet.no). E-post leses av styret hver dag. Alle e-post besvares fortløpende og arkiveres i mapper etter tema. Det samme gjelder meldinger på Vibbo. En viktig grunn til å ha felles e-post som kommunikasjonskanal er dokumentasjon på styrets arbeid samt informasjonsflyt i styret, så alle er oppdatert om pågående saker. Direkte telefonkontakt til styremedlemmer skal derfor unngås i størst mulig grad.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Det skyldes økning av felleskostnader fra november 2023, og at andre inntekter, EI-billading og tilskudd fra Bærums Verk Vel, ikke er budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak at vedlikeholdsarbeider er skjøvet til 2024.

Finanskostnader er noe høyere enn forutsatt, grunnet høyere rente. Finansinntekter er også høyere enn forutsatt, grunnet høyere rente og større innskudd.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 168 012



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000 til større vedlikehold som omfatter avfallsbrønner og dreneringsarbeider.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Renovasjonsavgiften økes ikke, men vann og avløpsavgiften økes med 20% og feieravgift med 6%.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toppenhaug Boligsameie.

### Lån

Toppenhaug Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Pr. 31.12.23 var restgjeld 763 486. I 2024 er det tatt opp nytt lån på kr. 4 300 000 og gammelt lån er nedkvittert.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 441 235, KUNDENR. 2908**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 282 428	7 163 088	7 163 000	7 879 000
Andre inntekter	3	103 416	80 890	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 385 844</b>	<b>7 243 978</b>	<b>7 163 000</b>	<b>7 879 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 786	-48 081	-45 000	-51 000
Styrehonorar	5	-330 000	-325 000	-300 000	-340 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 625	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-16 000	-16 000	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-180 560	-179 090	-191 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-44 404	-85 188	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 266 638	-3 631 407	-2 789 000	-4 966 000
Forsikringer		-643 682	-586 678	-644 000	-690 000
Kommunale avgifter	9	-1 359 963	-1 194 704	-1 278 000	-1 542 000
Energi/fyring		-805 619	-1 007 940	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-815 704	-809 873	-826 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-660 519	-642 201	-607 000	-633 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 183 125</b>	<b>-8 536 788</b>	<b>-7 711 000</b>	<b>-10 837 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 202 719</b>	<b>-1 292 809</b>	<b>-548 000</b>	<b>-2 958 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	151 215	75 068	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-100 250	-54 038	-90 000	-246 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>50 965</b>	<b>21 030</b>	<b>-30 000</b>	<b>-186 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 253 684</b>	<b>-1 271 779</b>	<b>-578 000</b>	<b>-3 144 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 253 684	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 271 779		

**TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 441 235, KUNDENR. 2908**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	300	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		41 666	39 458
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		209 308	14 374
Andre kortsiktige fordringer		0	1 500
Driftskonto OBOS-banken		1 878 402	1 735 368
Skattetrekkkonto OBOS-banken		19 350	17 500
Sparekonto OBOS-banken		2 687 267	2 616 528
Sparekonto OBOS-banken II		579	564
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 836 572</b>	<b>4 435 292</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 836 872</b>	<b>4 435 592</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 404 826	2 151 142
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 404 826</b>	<b>2 151 142</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	763 486	2 001 792
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>763 486</b>	<b>2 001 792</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		24 685	7 203
Leverandørgjeld		505 901	252 335
Skyldige offentlige avgifter	15	25 695	22 435
Påløpte renter		5 940	685
Påløpte avdrag		106 339	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>668 560</b>	<b>282 657</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 836 872</b>	<b>4 435 592</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 19.03.2024  
Styret i Toppenhaug Boligsameie

Carl Philip Schanke Monsen      Henriette Henriksen Waage      Marte Boye Haakonsen

Sondre Bergrem      Jakub Marcin Walenkiewicz

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	6 559 804
Lån/Renter	722 624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 282 428</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ei-billading	93 416
Tilskudd Bærums Verk Vel	10 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>103 416</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-48 786
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 786</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 330 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

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

Juridisk bistand	-28 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 498
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 404</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-209 103
Drift/vedlikehold VVS	-51 541
Drift/vedlikehold elektro	-108 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-287 585
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 311
Drift/vedlikehold brannsikring	-217 314
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-315 715
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 842
Kostnader dugnader	-8 582
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 266 638</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-910 828
Renovasjonsavgift	-449 135
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 359 963</b>

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

Container	-40 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 188
Driftsmateriell	-3 377
Lyspærer og sikringer	-518
Vaktmestertjenester	-207 733
Renhold ved firmaer	-210 825
Snørydding	-113 795
Andre fremmede tjenester	-4 417
Trykksaker	-458
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 058
Andre kostnader tillitsvalgte, bevertning	-10 037
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-7 873
Porto	-80
Kontingenter	-11 060
Bank- og kortgebyr	-4 662
Velferdskostnader	-4 811
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-660 519</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 735
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 754
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 071
Kundeutbytte fra Gjensidige	64 655
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>151 215</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 250
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-100 250</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel i Asker og Bærum Boligbyggelag.  
Bokført til innkjøpspris.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	498 208	
Nedbetalt i år	1 238 306	
		-763 486
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-763 486</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-19 350
Skyldig arbeidsgiveravgift		-6 345
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-25 695</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90111858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Til årsmøtet i Toppenhaug Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppenhaug Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## VEDTEKTER

for

### Toppenhaug Boligsameie , org. nr. 990 441 235

Vedtatt på årsmøte 23.04.2024 og erstatter tidligere vedtekter.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Toppenhaug Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.02.1983.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppførings-kontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 138 boligseksjoner på eiendommen gnr. 118, 23. i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

##### 1-3 Sameiebrøk

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

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

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som styret 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 boligsameiets vedtekter, samt vedtak på årsmøtet og styret. Utleier er forpliktet til å oversette boligsameiets husordensregler til leietakeres morsmål og påse at disse er forstått før innflytting kan skje. Fremleie er ikke tillatt, dvs. utleietakers videre bortleie.

## Etablerte rene boligsameier

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

## Etablerte rene boligsameier

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av bod, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Det må heller ikke monteres noe på utvendig felles panel eller murvegg som for eksempel ledninger, stikkontakter, hyller eller kroker.

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

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

(8) Enebruksretter er iht. Eierseksjonsloven § 67 siste ledd, midlertidige og gjelder i 30 år fra 01.01.2018. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til minst en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

(9) Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å informere styret om kontaktinformasjon, e-post og telefonnummer. Eiere registrerer/endrer disse opplysningene elektronisk i Vibbo.no eller informerer styret på annen måte. Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietagere elektronisk.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. Sameiets parkeringsplasser

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

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

## Etablerte rene boligsameier

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

## Etablerte rene boligsameier

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier må ikke tilknytte avtrekksvifte på bad til luftekanal eller kjøkkenventilator til luftekanal på kjøkken. Kjøkkenventilator kan bare bruke kullfilter/resirkulering. Alle lufteluker/luftekanaler skal vedlikeholdes og holdes funksjonsdyktige. Det er ikke tillatt med skap eller annen form for hindring foran ventilene.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Når styret pålegger en sameier å rette forhold som ikke er i samsvar med denne bestemmelsen, har sameieren en frist på 3 måneder på å rette forholdene og sende styret dokumentasjon på at forholdet er rettet. Seksjonseier skal innrette seg etter sameiets retningslinjer for bruk og vedlikehold av seksjonen.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.



## Etablerte rene boligsameier

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasje-anleggene.

50% fordeles likt på hver seksjon.

50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentst) for samtlige eierseksjoner. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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

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

Som sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr. 10.000,- , kroner titusen i hver boligseksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har foreningen ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst. Panteretten er tinglyst.

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fire styremedlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Årsmøtet kan også vedta honorar for fremtidig periode.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk, såfremt de ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. 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 skjer pr. post.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## Etablerte rene boligsameier

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

## Etablerte rene boligsameier

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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

## Etablerte rene boligsameier

besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

### **10-1 Forretningsfører**

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

### 10-4 Kommunikasjon

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

### 11-3 Endringer i vedtektene

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



#### **11-4 Generelle plikter**

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

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 2908 Selskapsnavn: Toppenhaug Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Toppenhaug Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990441235

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Mølladammen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kathrine W. Sie (OBOS) velges.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Kathrine Sie (Obos). Som protokollvitner velges Simon Kok.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Reviderte vedtekter

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det enklere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

### Forslag til vedtak:

Vedtektene vedtas. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet.

✓ Vedtatt. Forslaget ble enstemmig godkjent.

## 7. Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse for perioden 2023-2024 til styret foreslås satt til kr 160 000,- til intern fordeling iht. budsjett. Styreleder har egen avtale som ble vedtatt på årsmøte i fjor.

I tillegg får valgkomiteen kr 20 000,- iht. budsjett.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,- til internfordeling for perioden 2023/2024 og valgkomiteen får kr 20 000,- til internfordeling.

✓ Vedtatt.

## 8. Valg av tillitsvalgte og avtale og honorar til ekstern styreleder

Sondre Bergrem, Jakub Walenkiewicz og Henriette Waage er ikke på valg.

Styreleder Philip Monsen og styremedlem Marte Haakonsen er på valg, begge to tar gjenvalg.

Valgkomiteen har en egen presentasjon for valget som legges frem på årsmøte.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Carl Philip Schanke Monsen

Som ekstern styreleder for 2 år velges Carl Philip Schanke Monsen.

Oppdragsavtale signeres med styret og valgkomiteen.

Avtalt honorar per år for styrelederrollen er kr 240 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal. Gjensidig oppsigelsestiden i hht avtalen er 3 måneder.

Følgende stilte til valg:

Carl Philip Schanke Monsen

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Marte Boye Haakonsen

Følgende stilte til valg:

Marte Boye Haakonsen

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ann-Helén Selle Opdal

Sverre Thomassen

Følgende stilte til valg:

Ann-Helén Selle Opdal

Sverre Thomassen

**Protokollen er signert av**

**Kathrine W. Sie /s/**

**Møteleder og Protokollfører**

**Simon Kok /s/**

**Protokollvitne**

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

---

**Ekstraordinært årsmøte i Toppenhaug Boligsameie avholdes onsdag 22. november 2023 kl. 18.00 på Mølladammen skole, kl. 18.00.**

Det er booket rom på Mølladammen skole onsdag 22 nov. klokken 18.00, men det var ikke mulig for skolen å si hvilket rom vi får.

Alle må derfor henvende seg til resepsjonen ved hovedinngangen ved ankomst.

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. FORSLAG OM IGANGSETTING AV ARBEIDER MED NYE SØPPELANLEGG, DRENERING OG GARASJEVEGGER OG FINANSIERING ARBEIDENE.

**A)** Styret har som kjent over en lang periode jobbet med nye søppelkonteinere og grunnmuren/garasjevæggen ved 75/77. Vi har mottatt et tilbud fra en totalleverandør pålydende kr 4 416 000,- inkl. mva. vi anser som akseptabelt. For å gjennomføre prosjektene er det nødvendig med et låneopptak. Tilbudet omfatter komplett utskifting av begge søppelanleggene, samt graving, drenering og utbedring av hele garasjeveggen til 75/77. I tillegg er det inkludert graving, drenering og utbedring av et område som omfatter to parkeringsplasser under nr 19. *Det tas forbehold om at man kan oppdage feil og årsaker som krever ytterligere arbeider, da man ikke kan vite dette før man graver opp.*

Søppelanleggene er av typen Metro og vil også inkludere glass og metall. *Dette er noe som må på plass uansett da kommunen om kort tid vil kreve dette av sameiet.* Metro er et av Norges mest solgte systemer og styret har snakket med andre sameier som har hatt systemet de siste 7-8 årene uten en eneste feil.

Drenering og utbedring av garasjeveggen til 75/77 er en sak som har pågått over flere år, helt siden OBOS avdekket krakelering og utbuling av veggen. Kort fortalt omfatter arbeidet følgende: Når massene er gravet opp vil først en statiker foreta sine undersøkelser. Sprekker/riss utbedres med ekspanderende masse. Hele grunnmuren behandles ved slemming og CO2 bremsende maling. Pukkfylling, fiberduk og montering drenerør som ledes til OV kum på kortsiden ved innkjøring til P-kjeller. Området tilbakeføres og beplantes når arbeidet er gjennomført.

Styret har fått fremforhandlet en fordelaktig pris da begge prosjektene blir gjennomført samtidig. Dette medfører også mindre støy og ulemper for beboere i sameiet. Styret innstiller på å ta opp et lån på kroner 3 600 000,- resten av summen dekkes fra sameiets egenkapital. Lånet nedbetales over en periode på 4 år. Låneopptaket medfører ikke en endring av de månedlige felleskostnadene.



**Forslag til vedtak:**

**Styret gis i oppgave å igangsette arbeidene med nye søppelanlegg og drenering og utbedring av garasjevegg ved nr 75/77 og nr 19. Det gis fullmakt til å lånefinansiere arbeidene med kroner 3 600 000,-.**

Oslo 14.11.2023

I styret for Toppenhaug Boligsameie

Philip Schanke Monsen /S/      Sondre Bergrem /S/      Marte Boye Haakonsen /S/

Henriette Henriksen Waage /S/      Jakub Marcin Walenkiewicz /S/

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

**Registreringsblankett  
ved ekstraordinært årsmøte i  
Toppenhaug Boligsameie**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

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

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Toppenhaug Boligsameie

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

# HUSORDENSREGLER

## for

# TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte april 1989

Endret på ordinært sameiermøte 25.03.93, 27.03.01, 21.04.0429.03.16, 19.03.18, 15.05.20 og 30.05.22.

Styret ønsker ikke å innføre regler og restriksjoner som er vanskelige å håndheve. Det er derfor viktig at samtlige beboere føler et utvidet ansvar for egne handlinger og det som betraktes som fellesanliggender, som f.eks. snømåking, strøing utenfor oppgang, benyttelse av fellesarealer m.m. Vi oppfordrer dere alle om å være mot andre som du ønsker andre skal være mot deg. Utover sameievedtektene finner styret likevel det nødvendig å gi visse retningsgivende regler som vi oppfordrer alle til å følge.

### **1. OPPGANGENE**

Vi ber beboerne sørge for at trappeoppgangene blir bevart best mulig i sin opprinnelige form. La oss slippe slagord og tegninger på dører og vegger.

Ytterdør skal alltid være låst. Vi ber om at det ikke oppbevares andre gjenstander enn barnevogner i oppgangene. For ski, sklibrett, sykler, trehjuls-sykler etc. benyttes boder/fellesboder.

### **2. TILLITSMANNSORDNING**

Vi henstiller hver oppgang til å få i stand en tillitsmannsordning, slik at snømåking/strøing foran inngang og i trapper/stier ned til garasjeinngangene blir ordnet av hver enkelt oppgang.

### **3. TRAPPEVASK**

Sameiet har engasjert en ekstern leverandør som tar seg av trappevask. Trappevask opp til loft og loftsgulv er ikke inkludert og må vaskes på dugnad.

### **4. FARLIGE LEKEPLASSER**

For beboere med barn, oppfordres det til å holde barna borte fra parkeringsplassene og innkjøringene. Opphold i garasjeanleggene er forbudt for barn uten følge med voksne.

### **5. KJØRING - PARKERING**

Styret ber om at kjøring inne på området kun skjer når dette er helt nødvendig. Dersom det er helt nødvendig å kjøre inne på området må det holdes en lav hastighet så ingen utsettes for fare. Bommer og porter må lukkes i etterkant. Parkering inne på området er forbudt, unntatt

når det er for på- og avlesning. Dette gjelder også for motorsykler og mopeder. Beboerne oppfordres til å gjøre regler for kjøring, hastighet og parkering på området kjent for besøkende. Som ved parkeringsbehov henvises til å benytte gjesteparkeringsplassene. Reserverte plassene er private og skal ikke benyttes. Parkering er kun tillatt på de oppmerkede parkeringsfeltene! Styret kan gi funksjonshemmede dispensasjon fra disse parkeringsreglene. Videre ber vi om at det ikke plasseres uregistrerte biler, campingvogner, tilhengere, båter etc. på gjesteparkeringsplassene. For de som har parkeringsplass i garasjen, skal bilen/motorsykkelen/mopeden parkeres der. Biler som ikke er i daglig bruk om vinteren bes flyttet, slik at brøyting av parkeringsplassene kan skje uten hinder. Grunnet brannsikkerhet er det kun tillatt å oppbevare bildekk, takstativ og takboks i garasjeanleggene. Brennbare væsker skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Ved behov for lagring av andre ting henvises det til lofts- og felles-boder.

## **6. HUSDYRHOLD**

Husdyrhold er tillatt i sameiet. Allikevel må beboerne forplikte seg til å følge følgende regler:

- Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting av hunder skal de føres i bånd, og ekskrementer skal fjernes.
- Hunden må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene.
- Dyr skal ikke oppholde seg i oppgangene.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

## **7. LOFT**

Pga. brannforskriftene, skal møbler, tepper og annet løsøre kun oppbevares i loftsbodene og IKKE i loftsgangene. Det er ikke tillatt å lagre dekk i loftsbod.

## **8. TERRASSENE OG FELLESOMRÅDER**

Risting av matter/tepper skal gjøres utenfor blokken og ikke fra terrassene/vinduene. Spyling av terrassene er ikke tillatt, da dette renner ned til neste terrasse. Unntatt fra dette er de som ikke har noen beboere under seg. Grilling med kullfyrte griller tillates ikke, da dette utvikler sjenerende røyk og os. Det oppfordres til å bruke godkjente, elektriske eller gass-fyrte griller.

Fyrverkeri skal ikke brukes på sameiets område.

## **9. FELLESROMMENE**

Fellesrommene er avsatt til periodisk lagring av personlig utstyr, dvs. at fellesrommene ikke er ment som en permanent lagringsplass for overflødig utstyr. Betingelsene for lagring av utstyr i fellesrommene er at utstyret er merket med NAVN, OPPGANG OG TELEFONNUMMER. Videre er det forbudt å lagre utstyr/ting som skaper ubehagelige lukter

eller tilgriser fellesrommene. Eksempler på utstyr som kan lagres i fellesrommene er sykler, sparkere, kjelker, ski og annet fritidsutstyr. Møbler, sanitærutstyr, tepper og annet innbo er ikke å betrakte som personlig utstyr. Utstyr av denne typen må lagres i beboernes egne lofts-boder (ikke i gangen utenfor lofts-bodene). Brukerne av fellesrommene er ansvarlig for at det ikke forekommer unødig opphold i fellesrommene. Fellesrommene skal alltid være avlåst slik at uvedkommende ikke har adgang til disse.

## **10. STØY**

Ta hensyn til hverandre, spesielt i tidsrommet kl. 2300-0700. Bore- og banke-tider mandag – fredag kl. 08:00 – 20:00, lørdag kl. 10:00 – 18:00, søndag skal det være stille. Vis moderasjon ved bruk av musikkanlegg og unngå støy som kan sjenere andre beboere. Når man skal pusse opp over en lengere periode eller ha fest, skal naboene varsles på forhånd, enten direkte eller ved å henge opp et varsel på oppslagstavla.

## **11. DUGNADER**

Styret organiserer årlig en vårdugnad før 17. mai samt en dugnad på høsten. Styret oppfordrer på det sterkeste at minst et medlem av hver eierseksjon deltar på dugnadene slik at alle bidrar til et trivelig bomiljø. Dette gjelder også leietakere. Tidspunktet for dugnadene vil bli opplyst ved oppslag og/eller rundskriv.

## **12. UTFLYTTING/SALG/UTLEIE**

Ved utflytting/salg plikter seksjonseier å orientere styret om dette med opplysninger om hvem den nye seksjonseier er og når innflytting skal skje. Seksjonseieren plikter også å orientere styret om hans/hennes nye adresse. Vedlegg 1 kan brukes til dette formål.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som styret ikke kan nekte uten saklig grunn. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleie-perioden, samt varigheten av denne. For øvrig henvises det til sameiets vedtekter.

## **13. OPPUSSING**

Ved oppussing skal ikke utstyr og materiell lagres i oppgangen. Dersom vannet må stenges skal alle berørte beboere varsles i god tid, enten personlig eller i form av lapp på oppslagstavlen. Sjøppel må fjernes fra utvendig fellesområde innen en uke.

Hilsen styret

TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE mai 2020

## Vedlegg 1

### INFORMASJON TIL STYRET ANGÅENDE UTFLYTTING

LEILIGHET NUMMER: ..... OPPGANGSNUMMER: .....

NY EIERS NAVN: .....  
(bruk blokkbokstaver)

INNFLYTTING FRA: .....

TIDLIGERE EIERS NAVN: .....  
(bruk blokkbokstaver)

NY ADRESSE: .....  
.....  
(bruk blokkbokstaver)

EVT. TLF. NR.: .....

Dato: .....  
.....  
(sign. tidligere eier)

**VEDTEKTER  
FOR  
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på konstituerende årsmøte 26.01.1984  
med endringer av 21.01.85, 11.04.89, 24.04.90, 25.04.91,  
09.04.92, 12.12.96 16.04.98, 18.03.99, 29.03.07, 17.04.08 og 19.03.18, 15.05.20, 29. 05.21, 30.05.22 og  
27.04.23.

**§ 1  
Innledning**

Eiendommen gnr. 118 bnr. 24 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 17.02.1983 delt opp i 138 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppførings-kontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

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

**§ 2  
Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til minst en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer iht til enhver tid gjeldende retningslinjer som ligger på sameiets nettsider.

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.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

#### **§ 4**

##### **Seksjonseierens plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets 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.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

#### **§ 5**

##### **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen påhviler, fullt ut, for egen regning, den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes seksjonseiers ansvar fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Seksjonseier må ikke tilknytte avtrekksvifte på bad til luftekanal eller kjøkkenventilator til luftekanal på kjøkken. Kjøkkenventilator kan bare bruke kullfilter/resirkulering. Alle lufteluker/luftekanaler skal vedlikeholdes og holdes funksjonsdyktige. Det er ikke tillatt med skap eller annen form for hindring foran ventilene. Når styret pålegger en sameier å rette forhold som ikke er i samsvar med denne bestemmelsen, har sameieren en frist på 3 måneder på å rette forholdene og sende styret dokumentasjon på at forholdet er rettet. Seksjonseier skal innrette seg etter sameiets retningslinjer for bruk og vedlikehold av seksjonen

Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.



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

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

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

## **§ 6** **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 bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles elektrisk anlegg, varmtvannsberedere, rør og ledninger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

## **§ 7** **Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.**

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av bod, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Det må heller ikke monteres noe på utvendig felles panel eller murvegg som for eksempel ledninger, stikkontakter, hyller eller krokar.

## **§ 8** **Fellesutgifter/Inntekter**

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasje-anleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalte felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av bolig-sameiets styret, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon.

50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

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

## **§ 9**

### **Forsikring**

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikrings-skader 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, jf. vedtektene § 16.

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

## **§ 10**

### **Utleie**

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

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leie-takeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak på årsmøtet og styret. Utleier er forpliktet til å oversette boligsameiets husordensregler til leietakers morsmål og påse at disse er forstått før innflytting kan skje. Fremleie er ikke tillatt, dvs. utleietakers videre bortleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

## **§ 11**

### **Mislighold**

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §38.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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/hun 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 fellesutgiftene som sameiet har vedtatt.

Medfører seksjonseierens eller husstandens 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 fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

## **§ 12**

### **Årsmøtet er sameiets øverste organ**

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om 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, det vil si 13 seksjonseiere, 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. Godkjennelse 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 på 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Eventuelt godtgjørelse til valgkomite
10. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

## § 13 Årsmøtets myndighet

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.

Blanke stemmer anses 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, bortleie 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.
7. Vedtektsendringer.
- 8.

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, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier
6. 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.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

#### **§ 14 Styret**

Boligsameiet ledes av et styret bestående av styreleder og 4 styremedlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlemmer etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaformann og sekretær.

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

Styreleder, styremedlem og varamedlem skal ikke blande privat næringsvirksomhet med styrearbeid, sameiets økonomi eller sameiets drift.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styreleder, styremedlem eller varamedlem skal ikke under noen omstendighet treffe vedtak på vegne av styret eller sameiet alene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

#### **§ 15 Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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. Forretningsfører ~~han~~ sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

#### **§ 16 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 det enkelte medlems forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr. 10.000,- , kronertitusen i hver boligseksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første

kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har foreningen ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst. Pante-retten er tinglyst.

#### **§ 17**

#### **Twister**

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

#### **§ 18**

#### **Vedtektsendring**

Endring av boligsameiets 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.

Vedtektene kan ikke endres uten Husbankens samtykke, så lenge dennes lån hviler på eiendommen.

#### **§ 19**

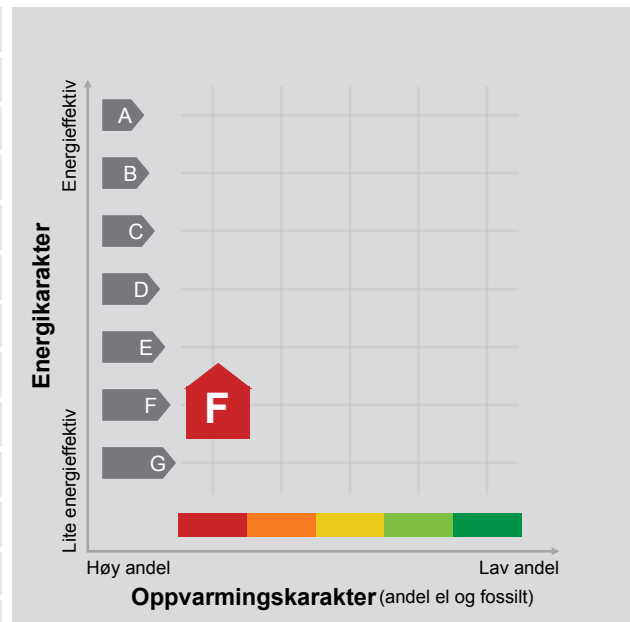
#### **Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Så lenge det hviler husbanklån på eiendommene, kan sameiet heller ikke oppløses.

# ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Toppenhaug 57
Postnummer	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	86
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18521334
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	c6273128-66af-4d6a-b898-b399263e149c
Dato	26.04.2024
Innmeldt av	Student v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1984
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	48
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Nedre Toppenhaug 57  
Postnummer: 1353  
Sted: BÆRUMS VERK  
Kommune: Bærum  
Bolignummer: H0302  
Dato: 26.04.2024 8:50:27  
Energimerkenummer: c6273128-66af-4d6a-b898-b399263e149c

Kommunennummer: 3201  
Gårdsnummer: 118  
Bruksnummer: 24  
Seksjonsnummer: 86  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 18521334

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	48 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	48 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	115 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,42 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	218,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	7,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,12 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.10.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	Student
Navn person	Fredrik Flo

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	146,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	212,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 495 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	260,31 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 736 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	260,31 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 495 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

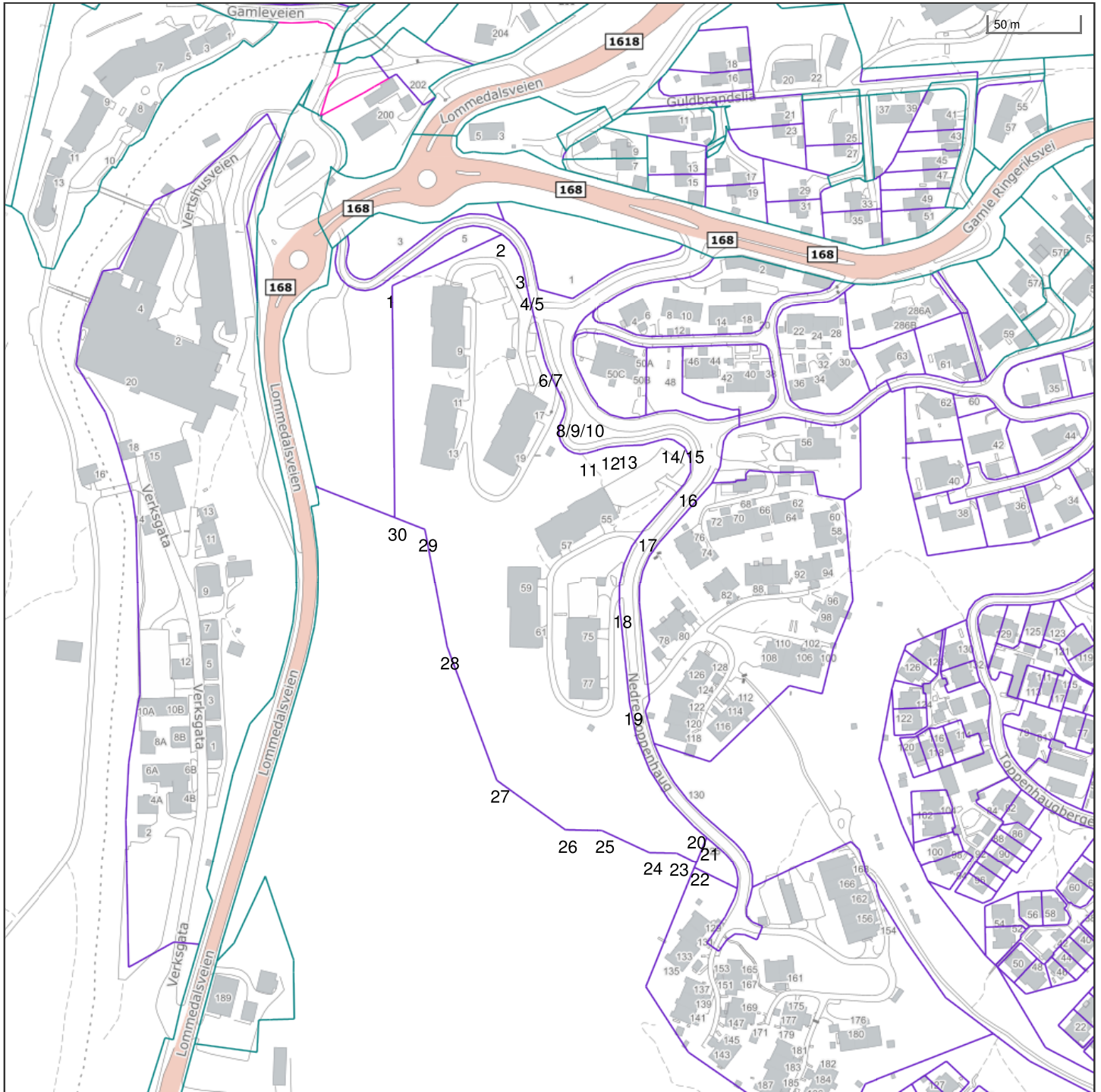
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 495 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 495 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 118/24//86



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 - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		31 431,10 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6645680,13	Øst	584132,38
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6645832,57	584014,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	126,96	
2	6645862,08	584073,86	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,56	
3	6645845,03	584085,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,21	27,00
4	6645835,59	584087,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,65	
5	6645830,66	584088,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07	108,18
6	6645793,88	584098,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,04	
7	6645789,33	584100,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,88	25,11
8	6645770,73	584109,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,86	
9	6645763,04	584109,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,95	8,98
10	6645759,45	584108,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,92	
11	6645743,15	584122,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,29	11,98
12	6645746,67	584134,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,24	
13	6645747,77	584143,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,44	27,46
14	6645751,3	584163,43	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,19	43,48
15	6645751,62	584170,63	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,37	10,08
16	6645727,67	584177,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,29	14,98
17	6645702,35	584155,64	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,29	
18	6645660,52	584143,12	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,95	54,01
19	6645607,2	584149,86	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,74	
20	6645540,31	584186,49	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	78,08	103,99
21	6645534,18	584193,85	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,58	
22	6645520,16	584188,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,00	
23	6645525,29	584177,46	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,18	
24	6645525,21	584162,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,80	
25	6645536,73	584136,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,71	
26	6645536,69	584115,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,49	
27	6645562,9	584077,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,31	
28	6645635,46	584048,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	78,10	
29	6645699,61	584035,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	65,59	
30	6645705,68	584018,49	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,73	

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	17.02.1983	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/138		

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

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	118/24, 118/24/0/1, 118/24/0/2, 118/24/0/3, 118/24/0/4, 118/24/0/5, 118/24/0/6, 118/24/0/7, 118/24/0/8, 118/24/0/9, 118/24/0/10, 118/24/0/11, 118/24/0/12, 118/24/0/13, 118/24/0/14, 118/24/0/15, 118/24/0/16, 118/24/0/17, 118/24/0/18, 118/24/0/19, 118/24/0/20, 118/24/0/21, 118/24/0/22, 118/24/0/23, 118/24/0/24, 118/24/0/25, 118/24/0/26, 118/24/0/27, 118/24/0/28, 118/24/0/29, 118/24/0/30, 118/24/0/31, 118/24/0/32, 118/24/0/33, 118/24/0/34, 118/24/0/35, 118/24/0/36, 118/24/0/37, 118/24/0/38, 118/24/0/39, 118/24/0/40, 118/24/0/41, 118/24/0/42, 118/24/0/43, 118/24/0/44, 118/24/0/45, 118/24/0/46, 118/24/0/47, 118/24/0/48, 118/24/0/49, 118/24/0/50, 118/24/0/51, 118/24/0/52, 118/24/0/53, 118/24/0/54, 118/24/0/55, 118/24/0/56, 118/24/0/57, 118/24/0/58, 118/24/0/59, 118/24/0/60, 118/24/0/61, 118/24/0/62, 118/24/0/63, 118/24/0/64, 118/24/0/65, 118/24/0/66, 118/24/0/67, 118/24/0/68, 118/24/0/69, 118/24/0/70, 118/24/0/71, 118/24/0/72, 118/24/0/73, 118/24/0/74, 118/24/0/75, 118/24/0/76, 118/24/0/77, 118/24/0/78, 118/24/0/79, 118/24/0/80, 118/24/0/81, 118/24/0/82, 118/24/0/83, 118/24/0/84, 118/24/0/85, 118/24/0/86, 118/24/0/87, 118/24/0/88, 118/24/0/89, 118/24/0/90, 118/24/0/91, 118/24/0/92, 118/24/0/93, 118/24/0/94, 118/24/0/95, 118/24/0/96, 118/24/0/97, 118/24/0/98, 118/24/0/99, 118/24/0/100, 118/24/0/101, 118/24/0/102, 118/24/0/103, 118/24/0/104, 118/24/0/105, 118/24/0/106, 118/24/0/107, 118/24/0/108, 118/24/0/109, 118/24/0/110, 118/24/0/111, 118/24/0/112, 118/24/0/113, 118/24/0/114, 118/24/0/115, 118/24/0/116, 118/24/0/117, 118/24/0/118, 118/24/0/119, 118/24/0/120, 118/24/0/121, 118/24/0/122, 118/24/0/123, 118/24/0/124, 118/24/0/125, 118/24/0/126, 118/24/0/127, 118/24/0/128, 118/24/0/129, 118/24/0/130, 118/24/0/131, 118/24/0/132, 118/24/0/133, 118/24/0/134, 118/24/0/135, 118/24/0/136, 118/24/0/137, 118/24/0/138
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	118/24, 118/24/0/1, 118/24/0/2, 118/24/0/3, 118/24/0/4, 118/24/0/5, 118/24/0/6, 118/24/0/7, 118/24/0/8, 118/24/0/9, 118/24/0/10, 118/24/0/11, 118/24/0/12, 118/24/0/13, 118/24/0/14, 118/24/0/15, 118/24/0/16, 118/24/0/17, 118/24/0/18, 118/24/0/19, 118/24/0/20, 118/24/0/21, 118/24/0/22, 118/24/0/23, 118/24/0/24, 118/24/0/25, 118/24/0/26, 118/24/0/27, 118/24/0/28, 118/24/0/29, 118/24/0/30, 118/24/0/31, 118/24/0/32, 118/24/0/33, 118/24/0/34, 118/24/0/35, 118/24/0/36, 118/24/0/37, 118/24/0/38, 118/24/0/39, 118/24/0/40, 118/24/0/41, 118/24/0/42, 118/24/0/43, 118/24/0/44, 118/24/0/45, 118/24/0/46, 118/24/0/47, 118/24/0/48, 118/24/0/49,

	118/24/0/50, 118/24/0/51, 118/24/0/52, 118/24/0/53, 118/24/0/54, 118/24/0/55, 118/24/0/56, 118/24/0/57, 118/24/0/58, 118/24/0/59, 118/24/0/60, 118/24/0/61, 118/24/0/62, 118/24/0/63, 118/24/0/64, 118/24/0/65, 118/24/0/66, 118/24/0/67, 118/24/0/68, 118/24/0/69, 118/24/0/70, 118/24/0/71, 118/24/0/72, 118/24/0/73, 118/24/0/74, 118/24/0/75, 118/24/0/76, 118/24/0/77, 118/24/0/78, 118/24/0/79, 118/24/0/80, 118/24/0/81, 118/24/0/82, 118/24/0/83, 118/24/0/84, 118/24/0/85, 118/24/0/86, 118/24/0/87, 118/24/0/88, 118/24/0/89, 118/24/0/90, 118/24/0/91, 118/24/0/92, 118/24/0/93, 118/24/0/94, 118/24/0/95, 118/24/0/96, 118/24/0/97, 118/24/0/98, 118/24/0/99, 118/24/0/100, 118/24/0/101, 118/24/0/102, 118/24/0/103, 118/24/0/104, 118/24/0/105, 118/24/0/106, 118/24/0/107, 118/24/0/108, 118/24/0/109, 118/24/0/110, 118/24/0/111, 118/24/0/112, 118/24/0/113, 118/24/0/114, 118/24/0/115, 118/24/0/116, 118/24/0/117, 118/24/0/118, 118/24/0/119, 118/24/0/120, 118/24/0/121, 118/24/0/122, 118/24/0/123, 118/24/0/124, 118/24/0/125, 118/24/0/126, 118/24/0/127, 118/24/0/128, 118/24/0/129, 118/24/0/130, 118/24/0/131, 118/24/0/132, 118/24/0/133, 118/24/0/134, 118/24/0/135, 118/24/0/136, 118/24/0/137, 118/24/0/138	
Endre egenskaper	18.09.2018	118/24/0/86
Feilretting	18.09.2018	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLEVEN MARIA CATHERINE F011102*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Toppenhaug 57 1353 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)
ANDERSEN MIKAEL ALBIN F140698*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Toppenhaug 57 1353 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Toppenhaug 57	H0302	118/24/0/86	49	2	1	1	Kjøkken

## Adresse

Vegadresse: Nedre Toppenhaug 57

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1353 BÆRUMS VERK	Kirkesogn	01060701 Lommedalen
Grunnkrets	2106 Bærums verk 06	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	17 Lesterud og Bærums Verk		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18521334		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1982

**1: Bygning 18521334: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 15.12.1982**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2774
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2774

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	21

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.09.1982	23.11.2000
Igangsettingstillatelse	11.11.1982	23.11.2000
Tatt i bruk	15.12.1982	15.12.1982

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Toppenhaug 57	H0302	118/24/0/86	49	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	109	0	109	0	0	0
H04	3	364	0	364	0	0	0
H03	6	511	0	511	0	0	0
H02	6	562	0	562	0	0	0
H01	6	562	0	562	0	0	0
K01	0	666	0	666	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 118/24

Bruksnavn		Beregnet areal	31431.1
Etablert dato	19.10.1982	Historisk oppgitt areal	31451
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645680.13	584132.38	0	Ja	31431.1	



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.04.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	118	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	86
Adresse	Nedre Toppenhaug 57, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.06.2023	
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>	
Delarealer	Delareal	1 019 m <sup>2</sup>
	KPHensynsonenavn	H190
	KPSikring	Andre sikringssoner
Delarealer	Delareal	4 m <sup>2</sup>
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
	KPHensynsonenavn	H510
Delareal	31 431 m <sup>2</sup>	
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1980024 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1980024">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1980024</a> )
<b>Navn</b>	TOPPENHAUG
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.06.1982
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8911/1980024.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8911/1980024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 31 430 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> TB-1



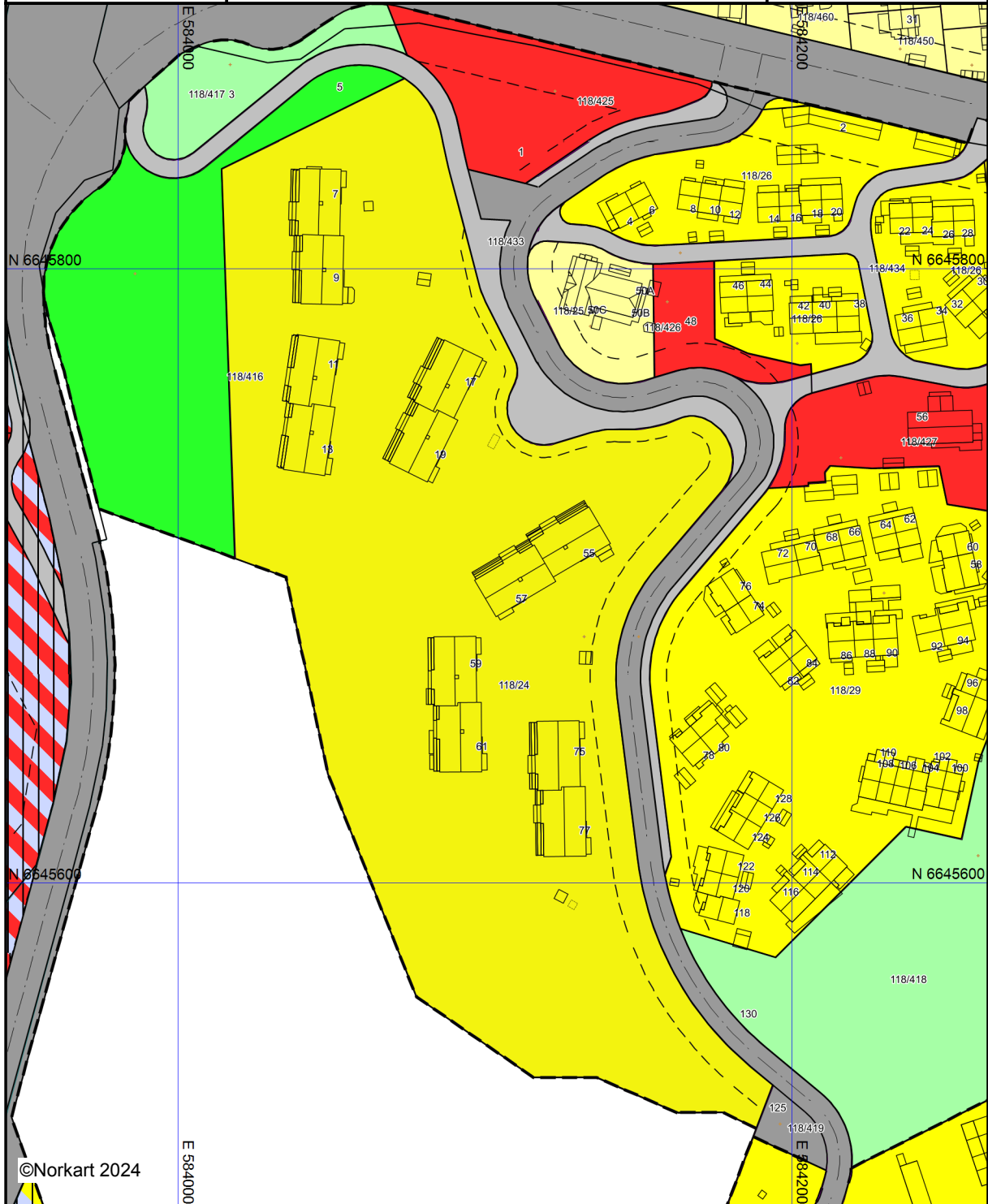
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 118/24/0/86  
Adresse: Nedre Toppenhaug 57  
Dato: 25.04.2024  
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



### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjørveg
-  Gang-/sykkelveg



### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Anlegg for lek


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning
-  Forretning/Offentlig

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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





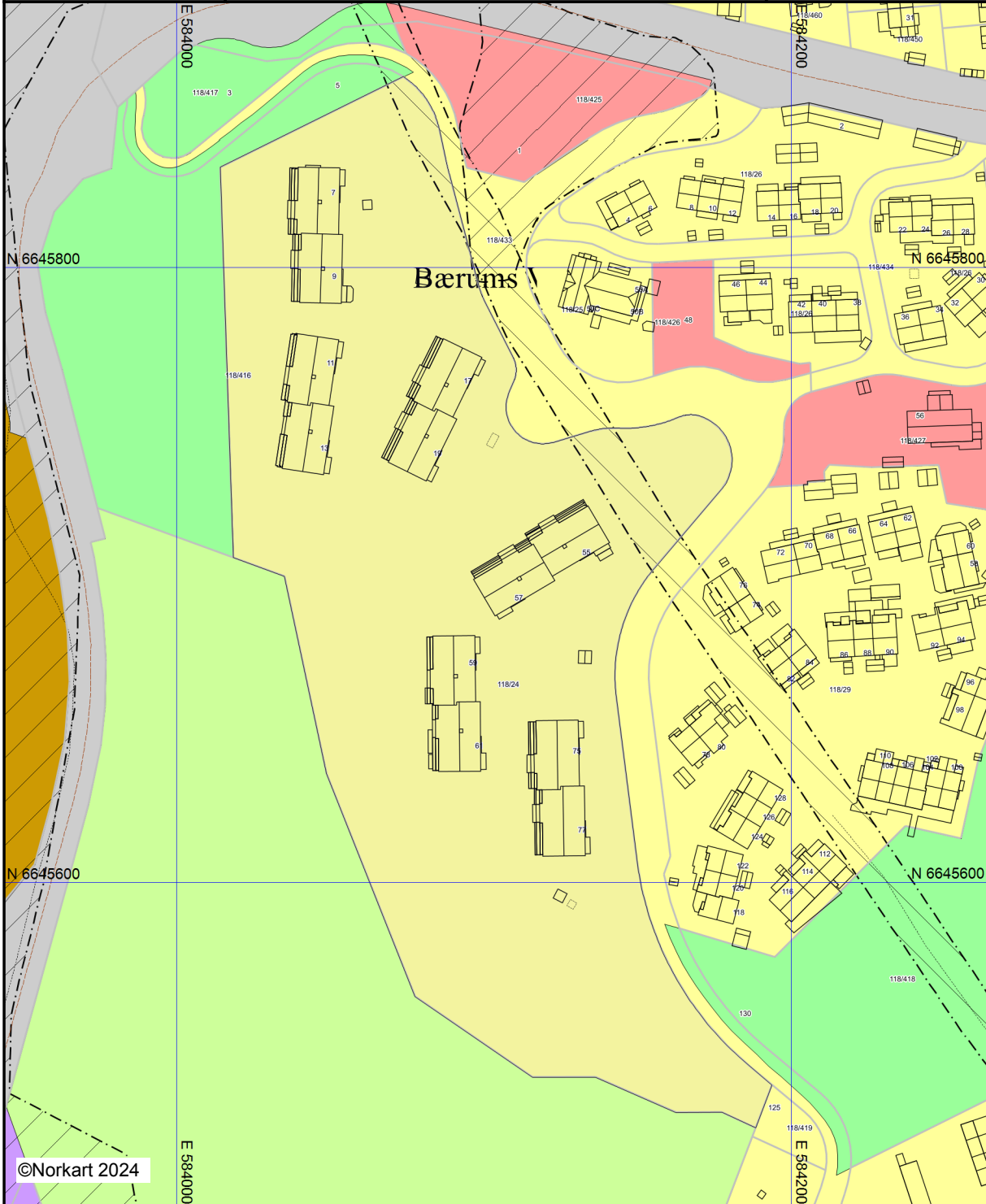
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 118/24/0/86  
Adresse: Nedre Toppenhaug 57  
Utskriftsdato: 25.04.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

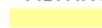

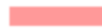



©Norkart 2024


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

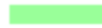

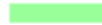
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

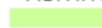
### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende





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

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende




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

-  LNFR-areal - nåværende






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

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

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

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



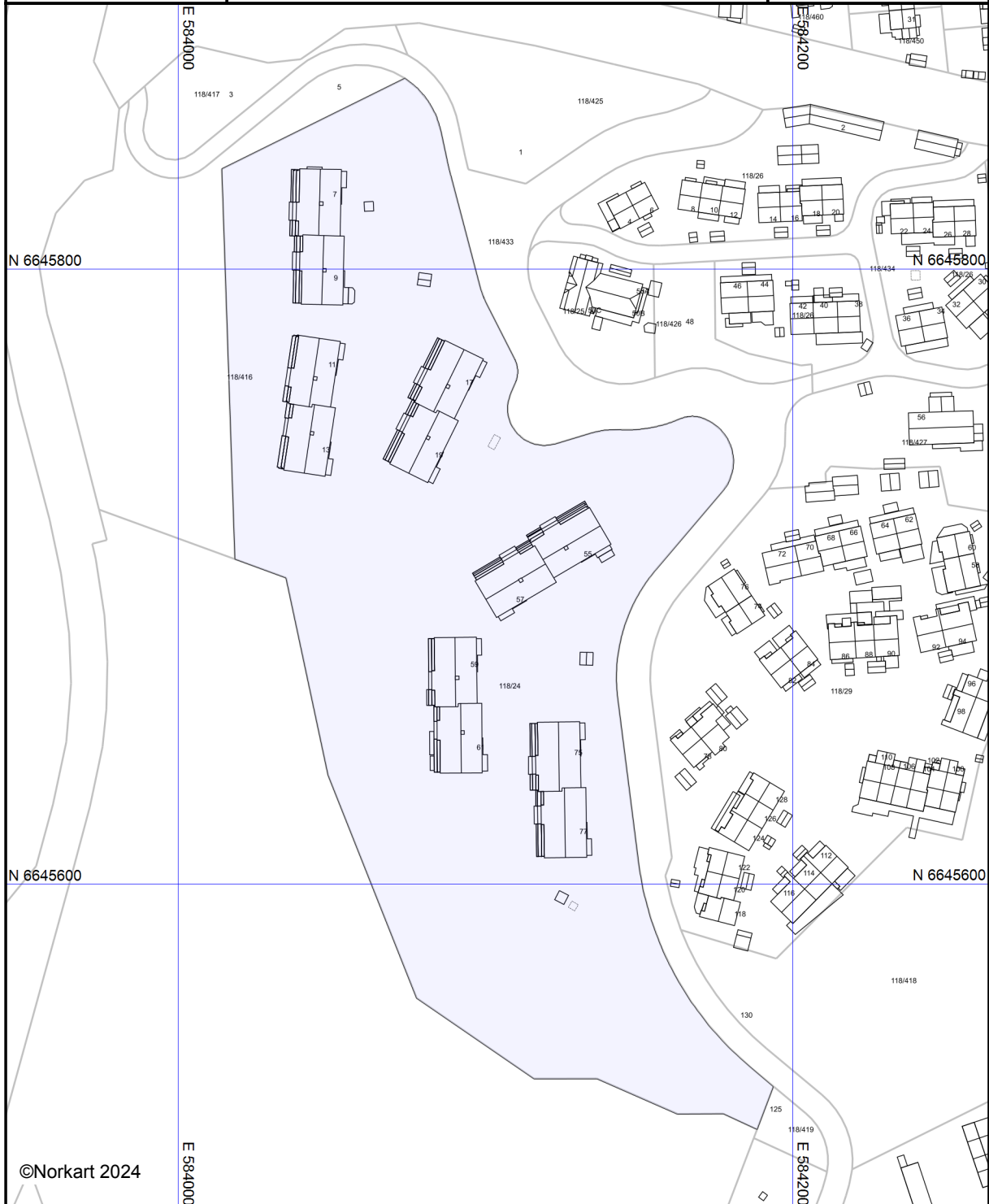
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 118/24/0/86  
Adresse: Nedre Toppenhaug 57  
Utskriftsdato: 25.04.2024  
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

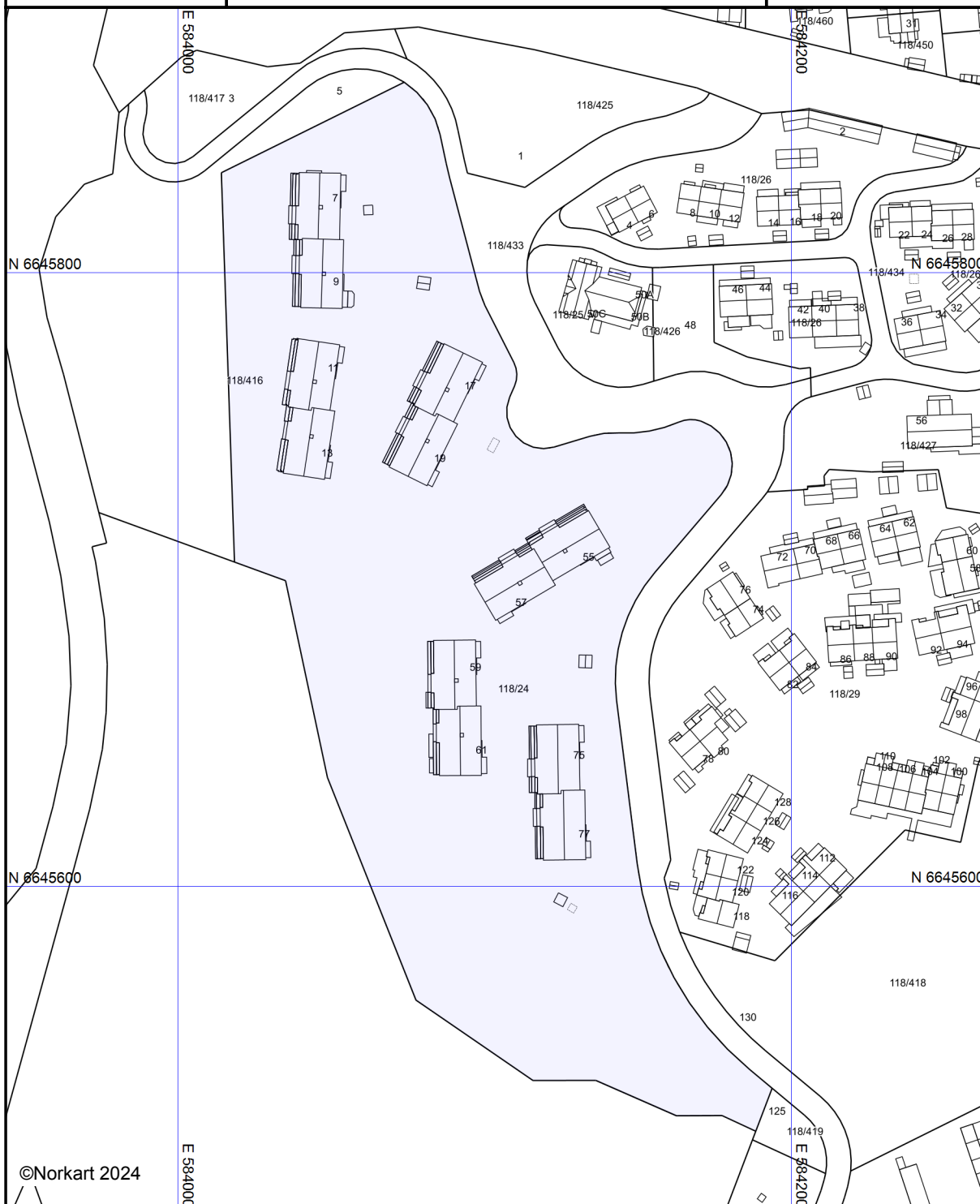
# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 118/24/0/86  
Adresse: Nedre Toppenhaug 57  
Utskriftsdato: 25.04.2024  
Målestokk: 1:2000

N



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

Plannummer 1980024

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 01.06.1982 stadfestet disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TOPPENHAUG.**

#### **§ 1**

Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekt for Bærum kommune. Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

#### **§ 2**

Eksisterende verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken.

#### **§ 3**

Før byggetillatelse gis innen hvert felt, (unntatt TE 1 og TE 2) skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for hele feltet eller del av feltet. Bygningsrådet kan også forlange tomtedelingsplan. Bebyggelsen skal plasseres i henhold til godkjent plan. Innenfor feltene TB 1 og TR 1-6 er det ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg eller underbygg uten at det foreligger godkjent revidert bebyggelsesplan .

#### **§**

I forslag til bebyggelsesplan eller i særskilt vedlegg til denne, skal det gjøres rede for utforming, bruk og behandling av ubebygde del av tomt og av fellesareal(er). Planens innhold og behandling følger vedtekt til bygningslovens § 69. Trasé for veier i boligfeltene bestemmes i bebyggelsesplanen for det enkelte felt.

#### **§ 5**

Felt TB 1 kan bebygges med blokker i inntil fire etasjer og eventuell garasjekjeller.

Felt TR 1-6 kan bebygges med gruppebebyggelse i to etasjer. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne tre etasjer.

Felt TE 1-2 kan bebygges med frittliggende eneboliger i inntil to etasjer.

Aldersboliger, sykehjem og nærings/servicebygg kan med bygningsrådets samtykke innpasses i boligområdene. Sistnevnte kan likeledes innpasses i tomt avsatt for offentlig formål.

#### **§ 6**

Garasjer/biloppstillingsplasser skal plasseres som vist på godkjent bebyggelsesplan. Før midlertidig brukstillatelse gis skal det være oppført garasjer og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser i henhold til gjeldende norm fastsatt av bygningsrådet.

I felt TB 1 skal 2/3 av plassene anlegges under bebyggelsen, og i felt TR 1 skal 2/3 av plassene anlegges i fellesgarasjer. Ved fellesbruk av parkering for boliger og institusjoner e.l. kan bygningsrådet tillate en reduksjon i totalantallet.

**§ 7**

For garasjer tillates en avstand av 2 m fra gjerdelinje mot vei, forutsatt plassert parallelt med veien. Snuplass på egen grunn kreves ikke for feltene TE 1 og TE 2.

**§ 8**

Friareal tillates ikke bebygget. Dog kan det med bygningsrådets samtykke anbringes innretninger og konstruksjoner som anses nødvendig for arealenes bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

**§ 9**

Før midlertidig brukstillatelse gis skal interne gangveier være fullført.

**§ 10**

Før opparbeidelse av boligområdene TB 1, TR 1 og TE 1 igangsettes, skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Tiltakene skal utføres som del av boligområdet.

oooOOOooo



# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>118</b>	Bnr:	<b>24</b>	Fnr:		Snr:	<b>86</b>
Adresse:	<b>Nedre Toppenhaug 57, 1353 BÆRUMS VERK</b>						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
82/737	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
92/1355	Bod på terrasser	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
92/1356	Bod på terrasser	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
22/14177	Innstallasjon av nytt brannalarmanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

**Kommentar:**

Løvenskiold-Vækero A/S

Postboks 38, Skøyen

0212 OSLO 2

Ing. Eilert Flågan

c/o Byggholt A/S

Bærumsvn. 473

1351 RUD

### FERDIGATTEST

Jnr. 737-82

Adresse TOPPENHAUG, FELT TB-1

Gnr: 118

Bnr: 24

Blokk nr: 55-57

Ferdigbesiktigelse avholdt: 12.12.85

Arbeidets art: BOLIGBLOKK M/GARASJE

Byggherre: Løvenskiold-Vækero A/S


Anmelder: Byggholt A/S

Ansvarshavende: Entreprenør Eilert Flågan

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

Sandvika, 17.12.1985

For bygningssjefen

  
Torstein Olsen

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.



Firesafe AS  
Postboks 6411 Etterstad  
0605 OSLO

Deres ref.:                      Vår ref.:                      Dato:  
   22/14177 - 23/60800/JKN                      22.03.2023

Adresse - Tiltak:    Nedre Toppenhaug 7-19 og 55-77 - installasjon av nytt brannalarmanlegg  
Gnr/Bnr:              118/24  
Tiltakshaver:        Toppenhaug Boligsameie  
Ansvarlig søker:     Firesafe AS

---

## FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

---

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j. post 23/53445, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Jasmin Knoph  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

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

Besøksadresse:  
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](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)



Skatteetaten

Dato  
02.05.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 118      Bnr 24      Fnr 0      Snr 86

### Eiendommens adresse:

Nedre Toppenhaug 57, 1353 BÆRUMS VERK

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 974 813
Som sekundærbolig:	kr 3 704 288

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.04.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	118	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	86
Adresse	Nedre Toppenhaug 57, 1353 BÆRUMS VERK								

### 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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	118	<b>Bruksnr.</b>	24	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	86
<b>Adresse</b>	Nedre Toppenhaug 57, 1353 BÆRUMS VERK								

### 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	251 708,68 kr
Renovasjon	224 567,40 kr
Vann	203 705,18 kr
<b>Sum</b>	<b>679 981,26 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5A - Blokk og fellesløsning nedgravde - frekv 2	138 stk	3 254,60 kr	1/1	0 %	449 134,79 kr	0,00 kr
Vann etter areal	12388 m2	39,38 kr	1/1	0 %	487 777,50 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	12388 m2	48,75 kr	1/1	0 %	603 915,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>1 540 827,29 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.04.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	118	<b>Bruksnr.</b>	24	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	86
<b>Adresse</b>	Nedre Toppenhaug 57, 1353 BÆRUMS VERK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

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

# Lokal kulturminnerapport

<b>Eiendom</b>	3201 118/24		
<b>Utskriftsdato</b>	25.04.2024	<b>Antall datasett</b>	6

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

## 2 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- ❗ Kulturminner - SEFRAK

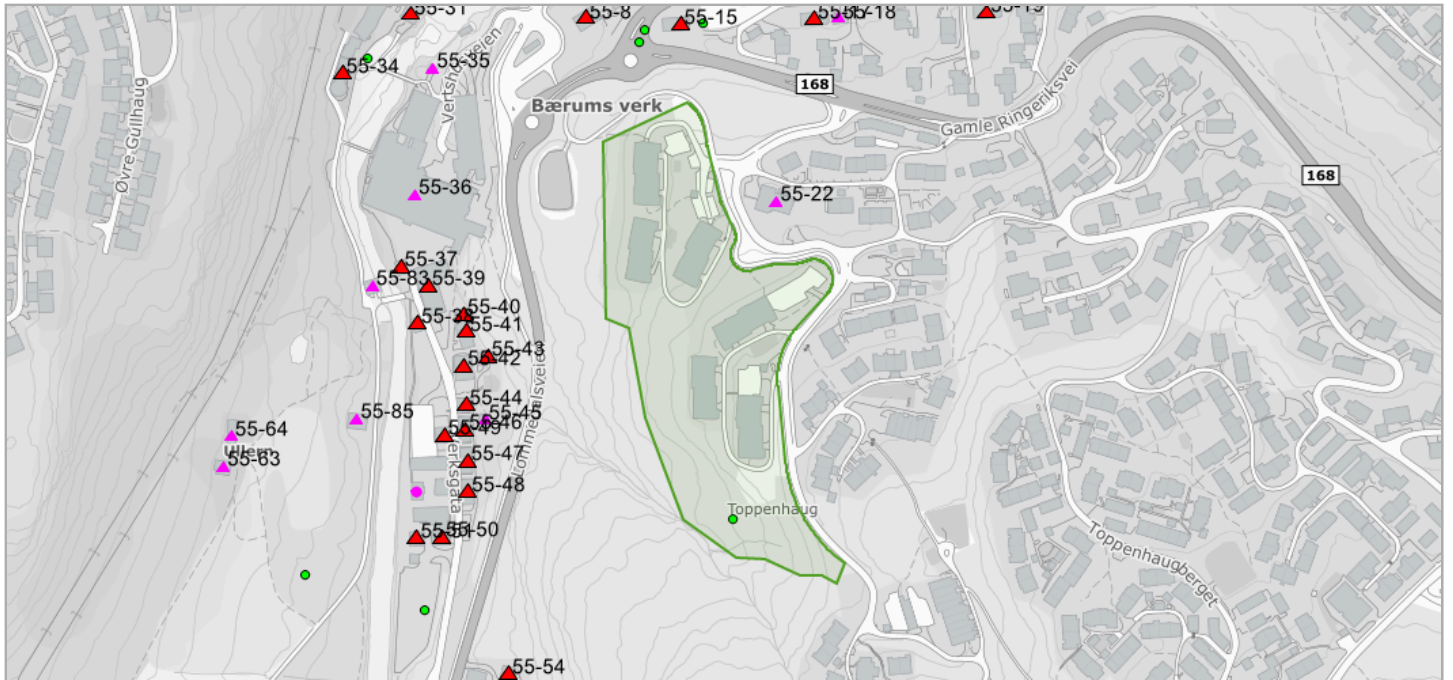
## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



## Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.04.2024
-------	---------------	---------	------------



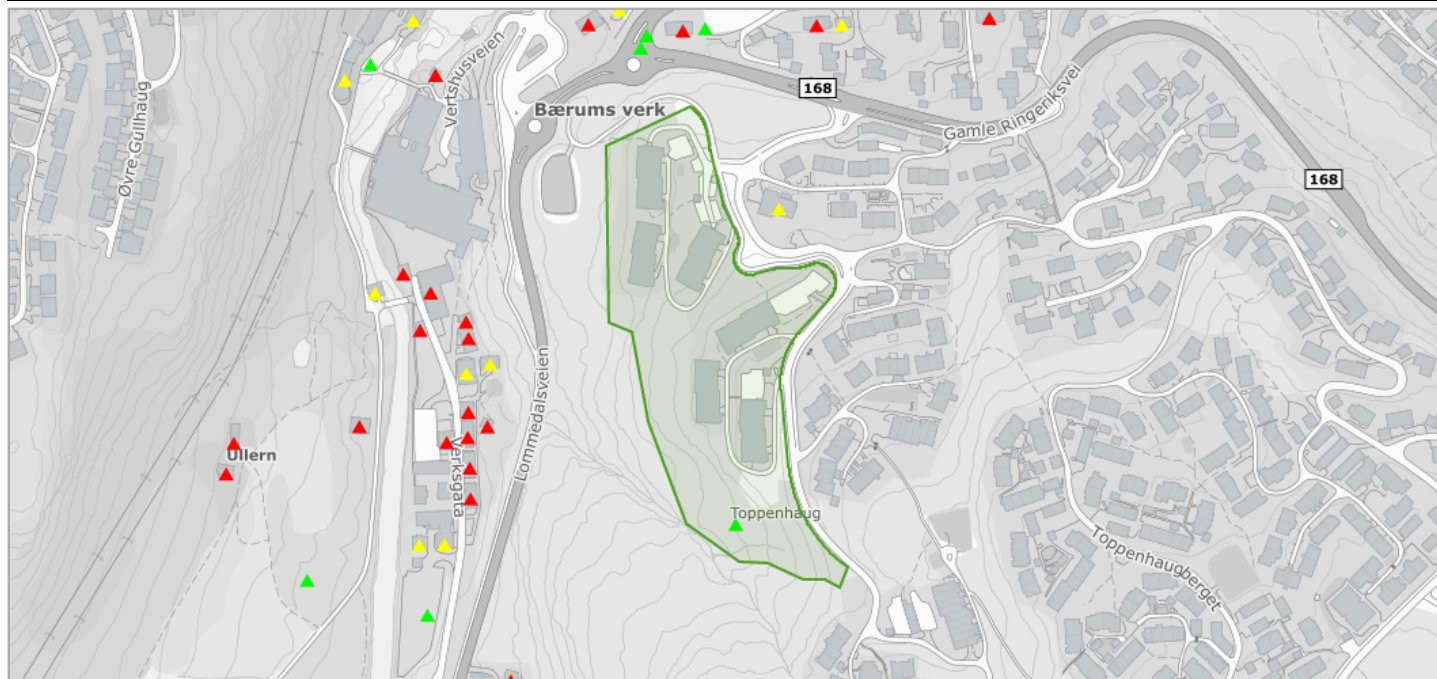
### Tegnforklaring

<i>Kulturminne 1920 - 1940</i>	Kulturminne 1920 - 1940
<i>Registrert kulturminne</i>	Registrert kulturminne
•	Fjernet/Brent/Ruin
▲bc	Registrert kulturminne
▲bc	Vernet kulturminne (§PBL)

### SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
00000000	195453519	BOLIGHUS, BÆRUMS VERK/VERKSV.4, BÆRUMS VERK, (TOPPENHAUG).	Ikke vurdert	-

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0055-029	BOLIGHUS, BÆRUMS VERK/VERKSV.4, BÆRUMS VERK, (TOPPENHAUG).	Ruin eller fjernet objekt

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-118/24/0/86, Nedre Toppenhaug 57, 1353 BÆRUMS VERK



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	15.04.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.85 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	116.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.21 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.25 km
Flomfaresoner	15.04.2024	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	15.04.2024	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	15.04.2024	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	15.04.2024	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	15.04.2024	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	15.04.2024	Ikke funnet	55.9 km
Stormflo	08.04.2024	Ikke funnet	4.9 km
Støysoner	15.04.2024	Ikke funnet	0 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 15.04.2024

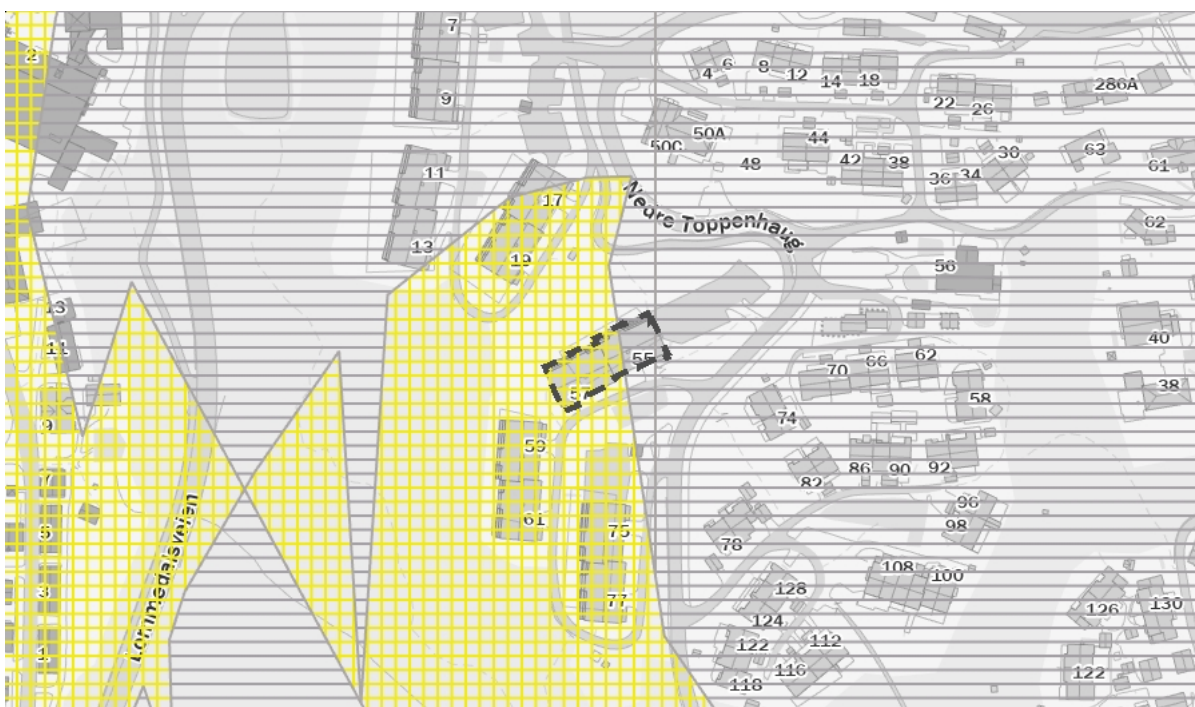
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Bærum kommune

# VAledninger

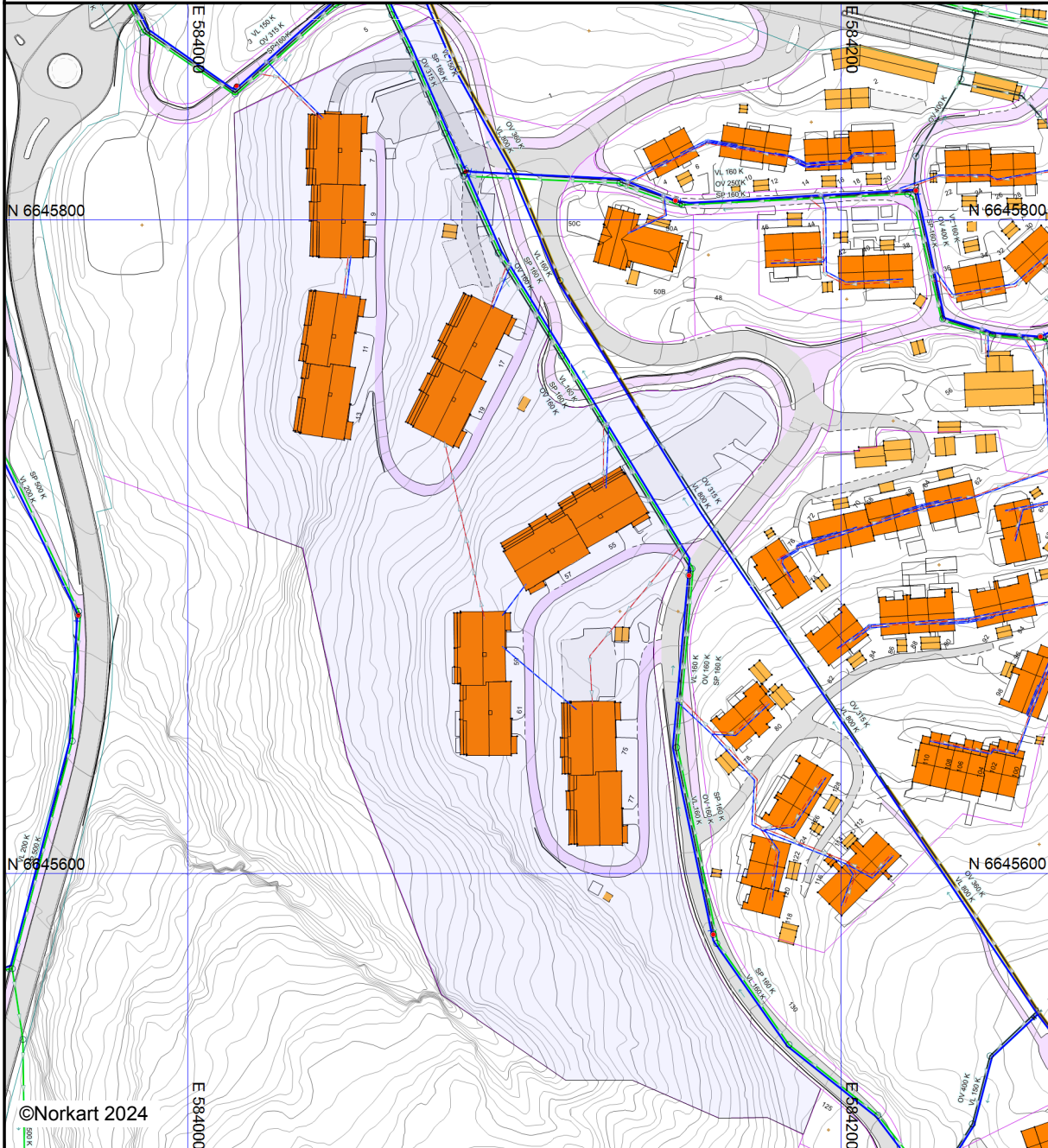
Eiendom: 118/24/0/86  
Adresse: Nedre Toppenhaug 57  
Dato: 25.04.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

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

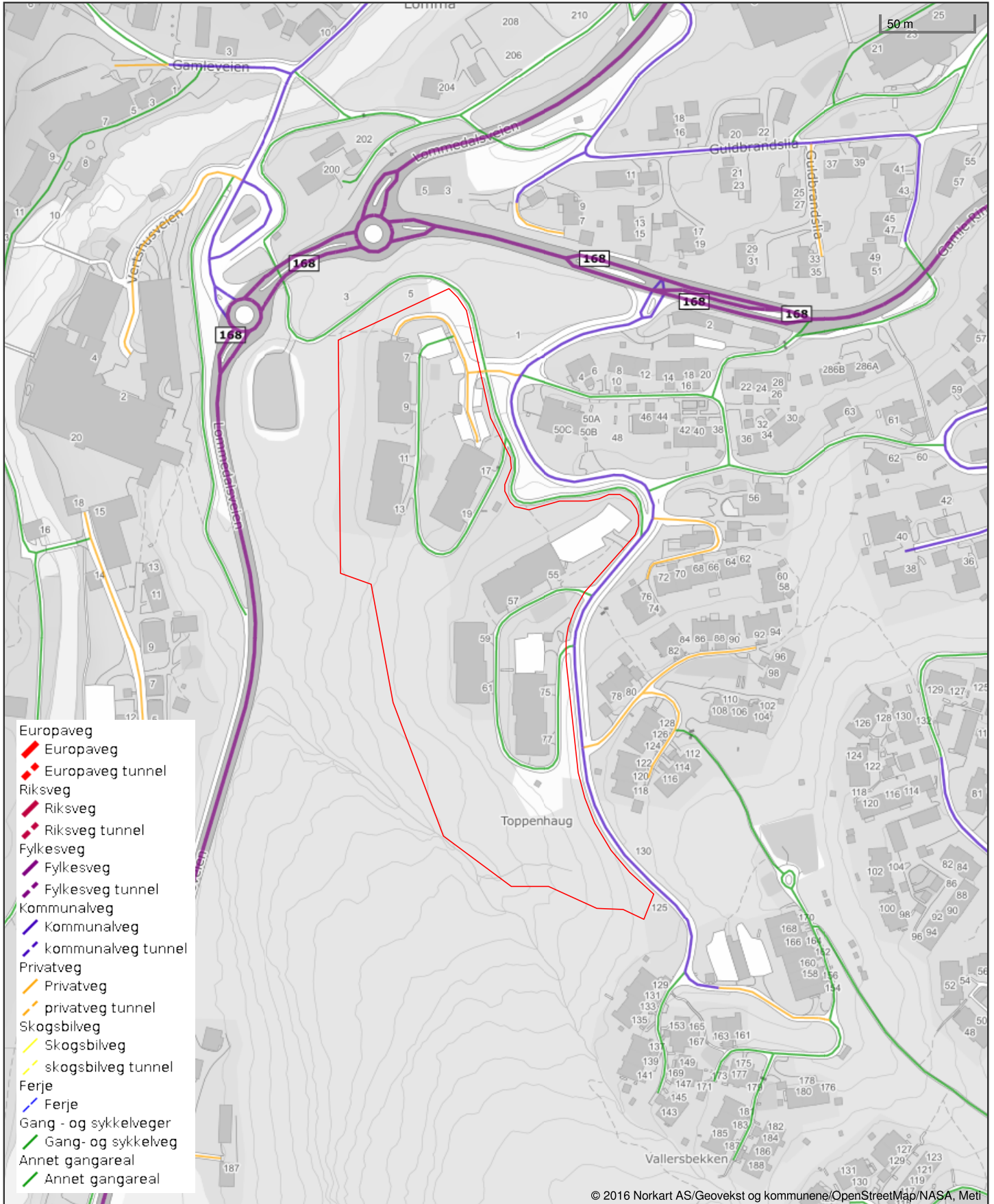
VA-ledninger  
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



©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 - 118/24//



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

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nedre Toppenhaug 57  
1353 BÆRUMS VERK  
Gnr./Bnr.: 118/24  
Seksjonsnr. : 86  
Bærum kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 49 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 49 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 15.05.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	15.05.2024
Referansenummer	15056196
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0244
Hjemmelshaver/selger	Mikael Albin Andersen/Maria Catherine Kleven
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Mikkel Albin Andersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	15.05.2024 19:25

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nedre Toppenhaug 57
Postnummer/sted	1353 BÆRUMS VERK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	118/24
Seksjonsnr.	86
Tomt	Eiet tomt: 31431 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1982		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilknyttet Toppenhaug boligsameie, beliggende på Bærums verk i Bærum kommune og består av 138 seksjoner. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer, kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger kledd med malt trepanel. Saltak teknet med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Oppvarmet med elektrisitet.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad, soverom og omklingsrom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten har i tillegg en garasjeplass og en bod på loft.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



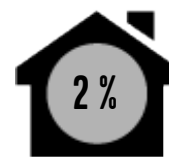
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	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 befaringsstidspunktet.

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

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		1		1	
		Bod			
3.etasje	48			48	9
	Entré, omklingsrom, soverom, bad, stue og kjøkken				Balkong
SUM	48	1		49	9
<b>Total bruksareal: 49 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 9 m<sup>2</sup> (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 1 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

Leiligheten inneholder 48 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.




# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører og veggmontert dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - 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 pigge i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet a det i tillegg er registert oppbettet membran i terskel.
	TG 2	
	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen. Skader bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk (feilmontert) og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer og integrert fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat og fliser i entré. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i omkleddingsrom. Naturlig ventilasjon.

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

## Etasjeskiller - 3. etasje

---

Etasjeskille av betong.  
Følgende rom er målt: Stue og soverom.


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

-       Skjevhetmåling      |      **Største målte avvik er målt på soverom. Avviket er målt til 9 mm.**

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

---

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.  
Vanninntaksrør i plast og kobber.  
Stengeventiler for bad er plassert i fordelerskap.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i entré.  
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.  
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

-  **TG 2**      Hovedstoppekran      |      **Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.**

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

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue og soverom er takhøyden målt til 2,40 meter og på bad er takhøyden målt til 2,26 meter.

## Elektrisk anlegg

---

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

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


Sikringssskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

## Brann

---

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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


## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Vinduer med karmen av tre, og to- og tre-lags glass fra byggeår.

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.

 **TG 2**

Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.



# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>.

Balkong i betongkonstruksjoner med med blomsterkasse og metall. Rekkverkshøyde er målt til 87 cm. Gulvoverflater er belagt med terrasseheller.



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Samsvarserklæring mangler på deler av anlegget.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 12.05.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

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

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240244		
Adresse	Nedre Toppenhaug 57				
Postnr.	1353	Sted	Bærums verk		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Mikael Albin	Etternavn	Andersen		
Selger 2 Fornavn	Maria Catherine	Etternavn	Kleven		

## 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  Vet ikke

Kommentar Det kan forekomme lukt på badet. Dette skjer sporadisk uten at vi vet årsak.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

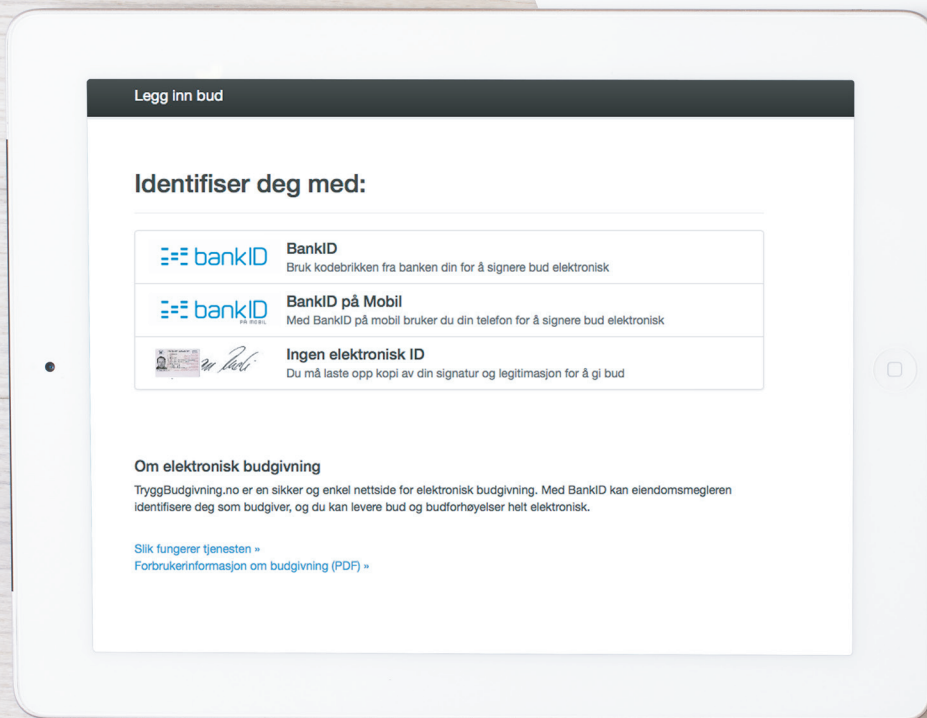
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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/264/3265306/notcsgdzdv>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF /  
FAGANSVARLIG

91 79 65 30  
kbo@eie.no  
EIE Sandvika

Premium  
rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

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

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™