



Æ

Ovenbakken 16 A

1361 Østerås • 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?	18
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	223

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Ovenbakken 16 A, 1361 Østerås, Etasje: 1

MATRIKKELE

Andelsnr. 44 Orgnr. 852592842 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 91 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 89 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

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

AREAL

Bruksareal: 91 kvm, BRA-i: 89 kvm , BRA-e: 2 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

3

BYGGEÅR

1967

TOMT

Fellestomt 12382 kvm
Borettslaget har store, grønne fellesarealer som jevnlig blir vedlikeholdt og oppgradert. Det er store grøntområder mellom blokkene. Det er også en stor lekeplass hvor de yngre kan samles.

PRISANTYDNING

5 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 18.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 242,- pr. 31.12.23
Andel fellesformue: kr. 43 559,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 100 000,- (Prisantydning)

kr 1 242,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 101 242,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 102 442,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 110 692,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 009,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnadene er kr 4009,- pr mnd og inkluderer bredbånd, kabel-tv, nedbetaling og renter på fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel og felles bygningsforsikring.

Herav:

Felleskostnader: 3802,-

Renter: 6,-

Avdrag: 10,-

Bredbånd, Get: 191,-

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Vigdis Alver Ivar Alver

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Dette er en gjennomgående 4-roms med eldre standard og behov for modernisering. Her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem!

Leiligheten ligger i høy 1. etasje med fint utsyn over fellesarealene.

Boligen har fin størrelse på samtlige rom og oppleves som lys og luftig. Stue og kjøkken ligger vegg-i-vegg, og flere leiligheter i borettslaget har fjernet vegg mellom rommene, og laget en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning. Det er glimt av Oslofjorden

fra soveromsvinduet.

Fra stuen er det også utgang til vestvendt balkong på ca. 9 m². Videre inneholder boligen tre soverom, samt et romslig, kombinert bad/vaskerom. Boligen har også innvendig bod + kjellerbod.

Borettslaget har flotte, store fellesområder.

Gode, gratis parkeringsmuligheter, også med Elbilladere.

Kort vei til T-bane, buss og senter.

Ingen dokumentavgift og ingen forkjøpsrett!

PARKERING

Borettslaget har godt med utendørs parkeringsplasser som fritt kan benyttes av beboerne og gjester. Det er flere parkeringsplasser utenfor hver av de 7 blokkene og det er normalt veldig lett å få plass. Det er også satt opp Elbillader på enkelte plasser med førstemann til mølla prinsippet.

Disse plassene kan også benyttes av gjester.

Det er 108 garasjer og disse er fritt omsettelige blant andelseierne, men overførsel skal godkjennes av styret. En eier kan selge sin garasje sammen med leilighet, men ny eier kan altså selge den igjen senere - eller leie den ut. Det er et eget reglement for garasjene (siste side i husordensreglementet). Det er opprinnelig egne innskuddsbevis for garasjene, men de fleste av disse er bortkommet. Det betales felleskostnader for garasjene til borettslaget, da det er et eget lån på disse. Noen av garasjene disponeres av vaktmester, til sykkelbod mv.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i solrike og grønne omgivelser på Østerås. Griniveien ligger kort unna og tar deg raskt til Røa, Haslum eller Sandvika. Nadderudveien går direkte til Bekkestua.

Her bor man i hyggelige omgivelser med både kort vei til både marka og byen.

Østerås Senter er nærmeste nabo - her finner man butikker og helsetjenester, blant annet Vinmonopolet, legekontor, renseri og dagligvarebutikk, og mye mer. Treningssenteret Fresh Fitness holder også til her, og tilbyr både egentrening og gruppetimer. Nye Eiksmarka Senter tilbyr et godt utvalg butikker, kaféer og restauranter som blant annet Apotek 1, sushi, pizza, Kiwi og frisør. Eiksmarka Helsestasjon ligger også her. Det er også en søndagsåpen Joker med post i butikk i Eiksveien, og forøvrig godt med dagligvarebutikker i området. Østerås kirke ligger få minutter unna.

Det er også et godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. T-banen går fra Østerås T-banestasjon, kun noen minutters gange fra boligen. Her går linje 2 til Ellingsrudåsen med

stopp gjennom hele byen. Avganger 7-8 ganger i timen i rushtiden, og ettersom Østerås er endestasjonen står det nesten alltid en bane og venter på deg. Busslinje 140, 140N, 212, 230 og 235 går fra Østerås senter busstopp, et steinkast fra boligen. Herfra går bussen til Sandvika, Bekkestua og Skøyen med regelmessige avganger. Det er også kort vei til flybussen som går fra Nadderudveien.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn, unge og voksne innen både idrett og kultur. Enkelt tilgang til basketkurver, fotballbinge og fotballbane som fritt kan brukes av alle etter skoletid. Det er ridesenter rett i nærheten, på Østern Brug, som blant annet har rideskole for barn og ungdom. Det er flere gode golfbaner i området med bla. Toppgolf (Grini) ligger en kort kjøretur unna og tilbyr Norges største treningssenter for golfere. For de som vil ut i skog og mark er tilbudet svært bredt. Marka ligger en kort tur unna og det ligger flotte turstier rundt jordene langs Griniveien. Er du glad i å sykle eller gå på rulleski er Sørkedalsveien en pent asfaltert vei med herlige, landlige omgivelser. På sommerstid er det kort sykleavstand over Fossum til Bogstadvannet i Oslo Vest ved Røa, med fin sandstrand og svalende bademuligheter på dovne sommerdager. På vinterstid byr området på flotte skimuligheter, både nedover og bortover. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinks kurs. Det er også en kort kjøretur til Wyller i Sørkedalen. For de som er mer interessert i langrenn er det flotte preparerte skiløyper i skogen rett ved, Fossum med lysløype, idrettsklubb og sportsanlegg. Løyper også til Muren og Brunkollen. Utflukter kan, både sommer og vinter, tas til Østernvann, Hagabråten, Øvrevoll eller Sauejordet.

Skole for barn i alle aldre er å finne innen 2 km fra døra, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Eikeli skole for 1.-7. trinn som boligen sokner til, samt Hosletoppen ungdomsskole. Østerås ungdomsskole ligger også i nærområdet. Den mest nærliggende videregående skolen er Eikeli videregående. Her tilbys det både studiespesialiserende linjer og flere spennende og yrkesorienterte valglinjer som Businessklassen, Internasjonalisering og Samfunnsfag. Det er svært godt med fritidsaktiviteter og tilbud til både barn og ungdommer i området.

BEBYGGELSE

Primært blokkbebyggelse i nærområdet.

TOMT

Fellestomt, 12382 kvm

Borettslaget har store, grønne fellesarealer som jevnlig blir vedlikeholdt og oppgradert. Det er store grøntområder mellom blokkene. Det er også en stor lekeplass hvor de yngre kan samles.

ADKOMST

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

SKOLE/BARNEHAGE

Adressen sokner til Eikeli barneskole og Holsetoppen ungdomsskole. Østerås ungdomsskole ligger også nær leiligheten.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og bod.

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 9 m2.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca 2 m2.

Det er felles sykkelrom og tilfluktsrom.

Borettslaget har også et stort og pent oppusset møtelokale som kan leies til for eksempel bursdager eller andre samlinger, dette er gratis p.t.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Flatt tak belagt med takpapp (BRA-e).

Utvendig fasade forblendet med teglstein. Leiligheten har slett entredør med kikkhull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 1987. Vinduer med tre-lags glass fra 1989. Oppvarming via elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

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

BRUKSAREAL

Bruksareal: 91 kvm

BODER

Leiligheten har innvendig bod og bod i kjeller.

Standard

STANDARD

Dette er en gjennomgående 4-roms som ligger fint til i gårdens 1.etasje. Leiligheten holder generelt en eldre standard, og det er behov for modernisering. Her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem!

Entré:

Stor entré med skyvedørsgarderobe. Fra entréen har du enkel adkomst til de resterende rommene i leiligheten. I forbindelse med oppussing har mange av leilighetene gjort smarte endringer på planløsningen, konferer gjerne megler for forslag.

Stue:

Leiligheten byr på en lys og romslig stue med parkett på gulvet.

Rommet har store vindusflater mot vest og utgang til balkong. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og tilhørende møblement. Stue og kjøkken ligger vegg-i-vegg og flere av de andre leilighetene i borettslagene har fjernet vegg mellom rommene. Da får man en flott åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning med enda bedre lysforhold. Stuen har også pipeløp, eventuell innsetting av peis må søkes og godkjennes av borettslaget.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, solrik balkong på ca 9 m2. Uteplassen vender mot vest og ut mot borettslagets flotte fellesområder. Balkongen har fliser på gulv og markise som kan skygge for solen på de varmeste sommerdagene. Dette er et hyggelig sted å nyte fine sommerdager i fred og ro.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 80-tallet med profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og nedsenket platetopp. Kjøkkenet har et stort vindu som bidrar til godt arbeidslys, samt plass til spisebord. Ventilator med belysning og utkast via kanal. Gulvstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Varmtvannsbereder fra Oso på 120 liter fra 1988.

Gulvflater belagt med linoleum. Slett malte vegg og himlingsflate. Kjøkkenet har fått TG2 i tilstandsrapporten grunnet alder på innredning, overflater, rørapplegg og andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Soverom

Boligen byr på tre fine soverom som ligger samlet i den ene enden av leiligheten og vender mot øst. Det største soverommet har skyvedørsgarderobe og adkomst til en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det minste rommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

Bad - vaskerom - toalett

Badet er fra byggeår, med innredning fra 1980. Gulvflate med gulvbelegg og veggflater med våtromstapet. Det er slett malt himlingsflate.

Et romslig kombinert bad/vaskerom og eget toalettrom. Innredet med bl.a. vegghengt servantskap og badekar. Slette fronter på skap med benkeplate av laminat med nedsenket skyllekum. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Badet er også innredet med tørkeskap og skapseksjon med underskap og plass for vaskemaskin. TG 2 som helhetsvurdering på bad er valgt grunnet rommets alder og enkelte avvik. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Overflater:

Gulvflater belagt med parkett, linoleum og teppe. Veggflater med tapet, malt strie og trepanel. Slett malte himlingsflater.

Kommentar om tilstandsgrader:

Leiligheten trenger modernisering og oppgradering. De fleste

forhold er gitt tilstandsgrad 2 nettopp pga alder. Vesentlige rom som kjøkken og bad må oppgraderes. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til utarbeidet tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 1969.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 009,- pr.mnd.

Felleskostnader: 3802,- Renter: 6,- Avdrag: 10,- Bredbånd, Get: 191,-

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12111621266, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 24.03.2024: 186 168

Andel av saldo: 1 242

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2031)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånummer: 12121231369, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 24.03.2024: 1 771 746

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2036)

flyttende rente, kvartavis termin, løpetid 25 år

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind forsikring Polisenummer: 21052935

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 485 291,- Som sekundærbolig Kr. 5 644 105,-

BORETTSLAG

Borettslag: Universitetstjenestemennenes Borettslag, Orgnr: 852592842

Universitetstjenestemennenes borettslag består av 172 boliger og 1 næringslokale. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Borettslaget har en hjemmeside: utb68.no

Borettslaget har et stort og pent oppusset møtelokale som kan

leies til for eksempel bursdager eller andre samlinger, dette er gratis p.t. Det er fellesvaskeri i borettslaget.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel,

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter samt diverse prosjektmøter og befaringer. I tillegg arbeides det med saker gjennom borettslaget styreportal og epost. Vi i har en tilstandsrapport for bygningsmassen som anbefaler ulike tiltak, og av de større prosjektene som må tas tak i er det spesielt rørfornyning og utskifting av vinduer som haster mest. Styret har vedtatt å starte et forprosjekt for bytte av vinduer og balkongdører først grunnet en kraftig økning i energipriser de siste årene. Etter at vi brukte en del midler på grøntanlegget i 2021 ønsket styret får på plass en mer helhetlig og langsiktig skjøtselsplan for vårt område. Dette arbeidet pågår fremdeles og vi håper at vi har en plan på plass i løpet av våren 2023. Dette vil gjøres i samarbeid med grøntutvalget.

Styret, ved hjelp av en del ildsjeler, avholdt en felles dugnad for alle blokkene. Dette mener vi var et svært vellykket tiltak som ble avsluttet med sosial sammenkomst med mat og god drikke. Dette sammen med aktiviteter for barn, 17. mai arrangement, julegrantenning etc ønsker vi mer av og håper mange ønsker å bidra til dette også fremover.

Planlagte og pågående vedlikeholdsarbeider:

- Rehabilitering/utskifting av innvendige rør (vann/avløp).
Utvendig er utført. Pr idag foreligger det ikke konkrete planer om når dette skal gjennomføres. UTB planlegger om en tid utskifting/fornyelse av alle innvendige rør, både avløpsrør og vannrør (eldre rør). I den forbindelse trenger vi å analysere tilstanden på de innvendige rørene, som ikke er lett tilgjengelige. Dersom ny eier planlegger å pusse opp bad, trenger styret/forretningsfører beskjed om hvem som skal gjøre arbeidet og når det iverksettes. Dette for at laget skal kunne gå inn og hente prøver av rørene. Når de har mange nok (minst fem i ulike etasjer og helst ulike blokker) blir prøvene sendt til SINTEF for analyse og tilstandsvurdering.

- Dagens vinduer og balkongdører er modne for utskifting og styret har med bakgrunn i vedlikeholdsplanen utarbeidet av Selvaag i 2020 anbefales at vinduer byttes i perioden 2022-2025. Styret har vedtatt å starte et forprosjekt for å kartlegge kostnader og muligheter ved et slik prosjekt. Det vil i den forbindelse også undersøkes muligheten for å bytte til skyvedør ut mot balkong. Styret er nå i gang med å hente inn tilbud.

Foretatte påkostninger de siste årene:

- 2022: Fasadevask langvegger.
- 2022: Ny asfalt i området Ovenbakken 18 og Otto Ruges vei 84.
- 2021: Betydelig oppgradering av uteområdene/grøntområdene
- 2020: Ladeanlegg for elbil som ble ferdigstilt mai 2020.
- 2020: Videre laget borettslaget ny sykkelbod og vaskerommet i nummer 86 har fått ny vaskemaskin.
- 2017 - 2020: Oppgradering EL- hovedtavler i blokkene
- 2016: Nytt nedgravd søppelsystem

- 2016: Fornyning av bunnledninger og utvendige rør for avløpsvann fram til kommunalt nett
- 2014: Garasjerehabilitering
- Oppgradering av balkonger
- Innfesting av fasadeplater i alle blokker.
- Oppgradering av felles grøntanlegg
- Nytt callinganlegg
- Vask av inngangsfasader
- Rens av ventilasjonssjakter
- Plan for ute- og grøntområdene rundt UTB. Det ble bestemt at grøntgruppen lager en langtidsplan for UTB sine utearealer.

Det må påregnes generelt vedlikehold av borettslaget.

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

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer andre eller forvolder skade på borettslagets beboere eller eiendom. Det vises til vedlagte regler for dyrehold ved Universitetsmennenes borettslag.

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

RADONMÅLING

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

beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

1966/307509-2/100 Bestemmelse om bebyggelse
15.12.1966

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/31022-1/100 Obligasjon

08.11.2001

BELØP: NOK 2.653.300

Panthaver:Obos Eiendomsforvaltning As

Lnr: 5844820

Overført fra: 3201-35/57

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/31022-2/100 ** Prioritetsbestemmelse

08.11.2001

Prioritet etter fremtidige obligasjoner til OBOS

2007/108017-1/200 Pantedokument

05.01.2007

BELØP: NOK 6.150.000

Panthaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Overført fra: 3201-35/57

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/686923-1/200 Pantedokument

25.08.2008

BELØP: NOK 7.500.000

Panthaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/663447-1/200 Pantedokument

23.08.2011

BELØP: NOK 3.000.000

Panthaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom

brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplanen.

Gjeldene planer:

Kommuneplaner

Id 202101

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

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser-

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

Delareal 12 382 m

Arealbruk - Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 1962189

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1962189>)

Navn ØSTERÅS

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.02.1965

Bestemmelser-

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22120/4994589.pdf>

Delareal 12 382 m

Formål Blokkbebyggels

Besøk gjerne kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Nærområdet:

Østerås senter vil i løpet av 2024 og 2025 totalrenoveres innvendig og utvendig. Kjøpesenteret vil holde åpent i hele byggeperioden.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG OG PÅBYGG - GNR. 35, BNR. 105 - ØSTERÅS SENTER - OTTO RUGES VEI 80, 1361 ØSTERÅS.

Det søkes om tillatelse til tilbygg og påbygg på eiendommen.

Tiltaket omfatter:

o Etablering av nye innganger og utvidelser i forbindelse med dette.

o Utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom på tak

o Tetting av eksisterende glasstak

o Installering av ny heis ved hovedtrapp mellom underetasje og hovedetasje
o Oppgradering av uteområde rundt inngang øst med ny trapp, gangvei og grøntareal
Saken er under behandling.

Sak; 18/20306 - Eiksveien 108 - tilbygg omsorgsboliger:
Det søkes om oppføring av et nybygg i 4 etasjer til Solbakken bo- og behandlingssenter. Solbakken bo- og behandlingssenter består av 88 sykehjemsplasser. Nybygget tilsluttes eksisterende bygg i form av innglasset gangbro. Nybygget vil gi en økning på 60 sykehjemsplasser.

Sak; 22/16763 - Eiksveien 73 - detaljregulering:
Østerås bo- og behandlingssenter hadde i 2019 fire sykehjemsavdelinger, en omsorgsbolig og et dagaktivitetssenter.

I 2020 het stedet fortsatt bo- og behandlingssenter, men besto kun av dagaktivitetssenteret. Hele Østerås sykehjem har flyttet til Lindelia sykehjem i Lindelia 47 på Gjøttum.

Det er prosjektert å bygge om Eiksveien 73 til Nye Østerås barnehage. Barnehagen, som kan få 200 plasser, planlegges ferdig i juni 2025.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 100 000,- (Prisantydning)
kr 1 242,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 101 242,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 102 442,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 110 692,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 350)
Grunnpakke borettslag (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 101 242,-) (Kr.51 000)
Tilrettelegging (Kr.15 900)
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)
Markedspakke (Kr.21 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Visningshonorar/overtagelse kr. 2500,- pr stk. - 2 visninger inkludert (Kr.2 500)
Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)
Totalt kr. (Kr.123 535)

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

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0157

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig Kjetil Borgersrud

SAKSBEHANDLERE

Kjetil Borgersrud
EIE Sandvika
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
Mob: 91 79 65 30 / E-post: kbo@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?







































































































































Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS

Leilighet - 1. etg.





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

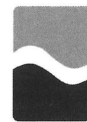
Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

INFORMASJON & DOKUMENTER





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ovenbakken 16A (Kjetil Borgersrud)
Vår referanse: 3430522/23569364
Bestilling: C3 2024-03-21 (2) 155

Dato
21.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
307509	100	15.12.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	9	49	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

x) Tgl. foreslått avgift:
gar. 9, bar. 49, 55, 64, 77, 215, 287, 312 og 313,
gar. 4, bar. 52,

12 000,-

Stempelmerker kr. på full originaldokumentet og kassert

den 6/8 - 1966 av Østre Barum Makeskifteskjøte.

Øst
den 15/12 1966

x) A/S Blommenholm skjøter og overdrar med dette sine eiendommer gar. 9, bar. ~~49~~, 49, 52, ^{gar. 4, bar. 52} 55, 64, 77, 215, 287, 312 og 313 i Østre Barum til Barum kommune for kr. 1.189.500,- kroner en million ett hundre og åttini tusen fem hundre 0/100.

Barum kommune skjøter og overdrar på sin side eiendommene gar. 35, bar. 56, 57 og 59 i Østre Barum til A/S Blommenholm for kr. 885.000,- kroner åtte hundre og åttifem tusen 0/100.

Det kontante mellomlag, kr. 304.500,- i favør av A/S Blommenholm, er oppgjort på avtalt måte.

På gar. 35, bar. 56, 57 og 59 skal oppføres boligbygg i samsvar med bygningssmyndighetenes nærmere bestemmelse. Boligene skal disponeres etter godkjenning av Universitetet i Oslo. Hvis beboerne danner borettslag, skal lagets vedtekter med eventuelle senere endringer godkjennes av Barum kommune.

Barum, den 5. august 1966.

A/S Blommenholm

ØSTRUM KOMMUNE

Jostein Løfsgaard (s.)
.....
styrets formann

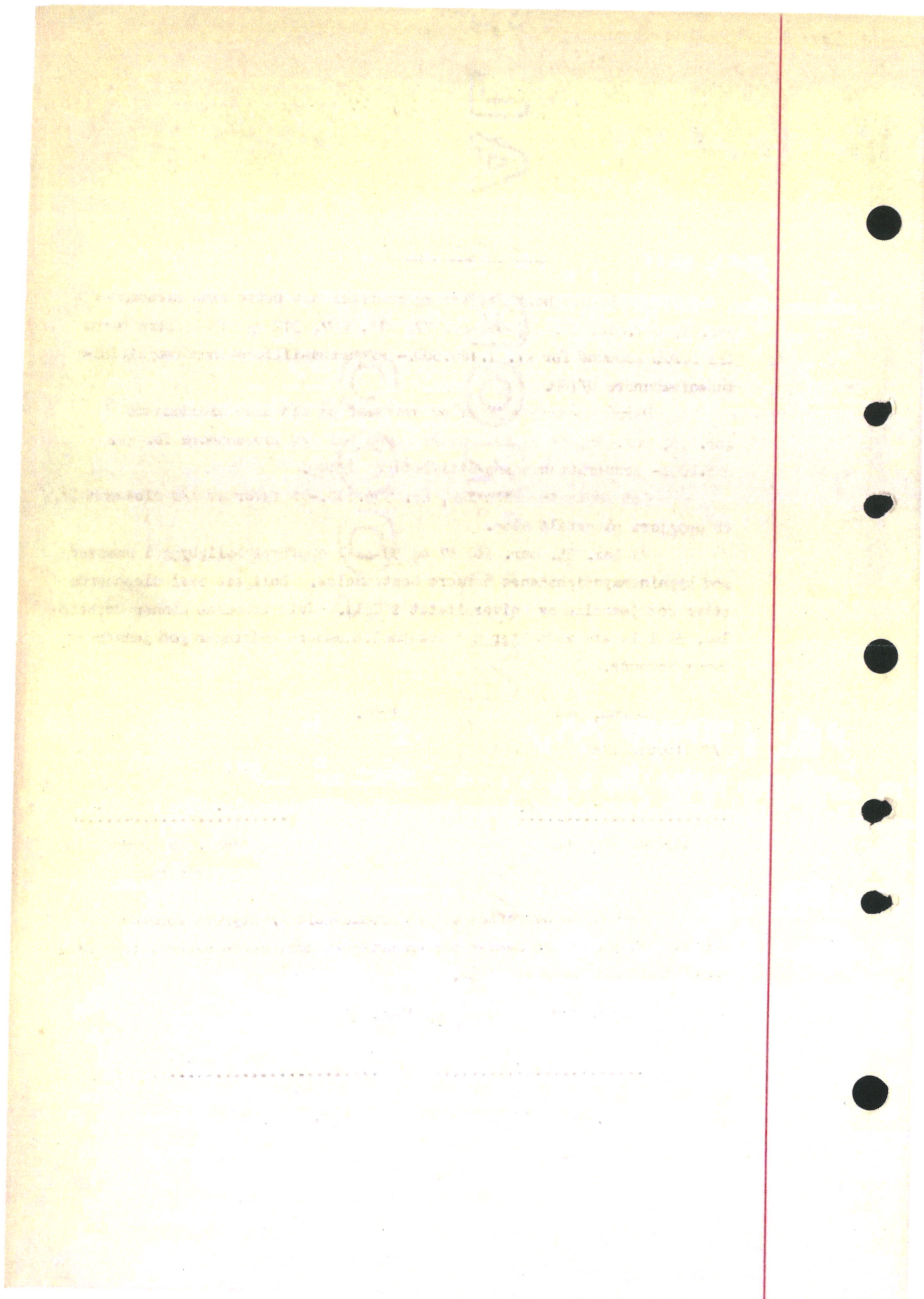
Johs. Haugerud (s.)
.....
Johs. Haugerud
ordfører

Med dette bekreftes at A/S Blommenholm v/ styrets formann Jostein Løfsgaard egenhendig har undertegnet nærværende makeskifteskjøte, og at Løfsgaard er over 21 år.

Barum, den 5. august. 1966.

Liv Linde (s.)
.....
Liv Linde
ktr. fullmektig

Synnøve Tangen (s.)
.....
Synnøve Tangen
ktr. fullmektig



Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

- 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
- 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

- 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
- 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

- 3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
- 3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:
 - a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
 - d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
 - e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
 - f. sammenslåing av boenheter
 - g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
 - h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
 - i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

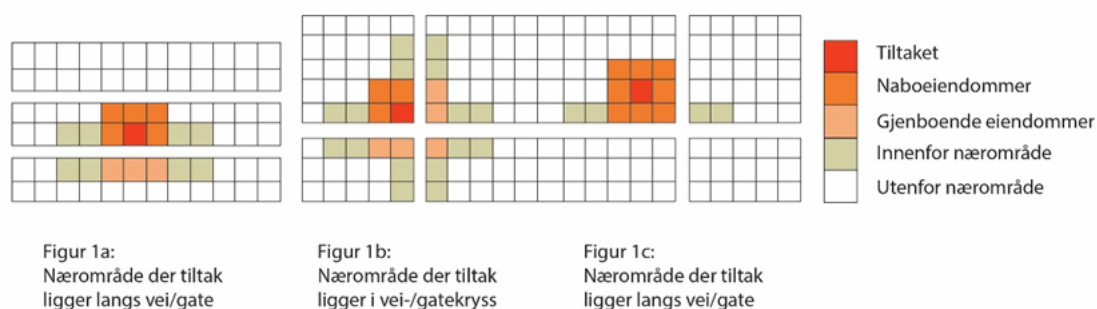
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevn døgnet.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m² per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende 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 støyutsatt, 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 trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsliktig gjerde.

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

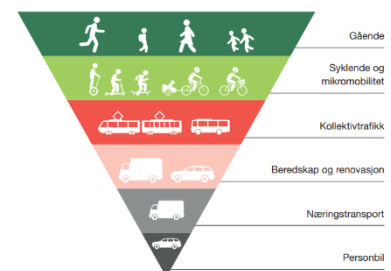
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
– Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

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

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



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet 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 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

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

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

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

- 25.6. **Gul sone - vurderingssone:** 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 overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

- 35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
- 35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir 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 grønnsstruktur 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 Grønnsstruktur-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 flomsoner (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 **sikringssone 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 forurensset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

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

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 24.03.24 Side 1 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.:	864/58	Fødselsdato eier:	25.11.1941
Ovenbakken 16 A	Type:	Borettslag frittstående		
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Ingunn Anna Alver		
Organisasjonsnr: 852 592 842	Andelsnr:	44		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 030

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 3	6
	Felleskostnader	3 802
	Avdrag felleslån 3	10
Tilleggsytelser:	Bredbånd, Get	191
Objekt:	FRYSEBOKSLEIE, 864/58 (473 - 43)	21

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 242	Gjeld siste årsoppg.: 1 242
Klient ajourf. lån:	2 007 164,80	Klient gj. s. årsoppg.: 1 957 913

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111621266, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 24.03.2024: 186 168

Andel av saldo: 1 242

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2031)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12121231369, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 24.03.2024: 1 771 746

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2036)

flyttende rente, kvartavis termin, løpetid 25 år

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Christian Larsen

Adresse: Otto Ruges vei 86 A

Postnr/-sted: 1361 ØSTERÅS

Telefon: Mob.: 90786329

E-post: Styret@utb68.no

Webside: www.utb68.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 24.03.24 Side 2 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.:	864/58	Fødselsdato eier:	25.11.1941
Ovenbakken 16 A	Type:	Borettslag frittstående		
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Ingunn Anna Alver		
Organisasjonsnr:	852 592 842			

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2024

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	1 242	Andre inntekter:	1 271
Annen formue:	43 559	Utgifter:	817	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	18 400
Andelsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	44

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1968		
Gårds/bruksnr:	35/56		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	21328

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	21052935
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.07.2003	SSBnr:	H0102
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringsstype:	Se info lenger ned				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Garasjer:

Det er 108 garasjer og disse er fritt omsettelige blant andelseierne, men overførsel skal godkjennes av styret. En eier kan selge sin garasje sammen med leil., men ny eier kan altså selge den igjen senere. Det er et eget reglement for garasjene (siste side i husordensreglementet). Det er opprinnelig egne innskuddsbevis for garasjene, men de fleste av disse er bortkommet. Det betales felleskostnader for garasjene til borettslaget. Noen av garasjene disponeres av vaktmester, til sykkelbod o.l.

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har en hjemmeside: utb68.no

UTB planlegger om en tid utskifting/fornyelse av alle innvendige rør, både avløpsrør og vannrør (eldre rør). I den forbindelse trenger vi å analysere tilstanden på de innvendige rørene, som ikke er lett tilgjengelige.

Dersom ny eier planlegger å pusse opp bad, trenger vi beskjed om hvem som skal gjøre arbeidet og når det iverksettes. Dette for at laget skal kunne gå inn og hente prøver av rørene. Når vi har mange nok (minst fem i ulike etasjer og helst ulike blokker) blir prøvene sendt til SINTEF for analyse og tilstandsvurdering. Dette er svært viktig for laget.

Andelseiere på bakkeplan disponerer området under balkongen til etasjen over (ca 12 kvm).

Vaktmester: Trygve Rønning. E-post: trygvroe@online.no. Mob: 95 75 23 63.

OBS! Vedlagt husordensregler følger skjema for utlevering av nøkler. Det er viktig at dette skjemaet blir levert kjøper før overtakelse.

På ord. generalforsamlingen i 2016 ble det godkjent en investeringsramme for rørfornyelse og søppelanlegg, samt asfaltering av plassen foran møtelokalet og utskifting av sand/dekke på lekeplassen, med en ramme på 4,5 millioner kroner. Styret fikk fullmakt til å finansiere dette fra beholdning og drift.

Det er ingen forskjøpsrett i borettslaget.

Beboere parkerer fritt på lagets merkede plasser.

Nye andelseiere kan bestille navneskilt på postkassen hos Posten, mens navneskilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester@novaservice.no jf. styreleder.

Felleskostnader drift og garasjeleie øker med 1,6% fra 01.01.2022.

TV/bredbånd: Per 03.11.20 har selskapet avtale med Telia/Get. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 24.03.24 Side 3 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag

Vår ref.: 864/58

Fødselsdato eier: 25.11.1941

Ovenbakken 16 A

Type: Borettslag frittstående

1361 ØSTERÅS

Eiere: Ingunn Anna Alver

Organisasjonsnr: 852 592 842

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag

Tid og sted: Mandag 27.03.2023 kl. 18:00 - Østerås skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Montering av informasjonsskjerm i oppgangene.
- 5.2 Avvikle fryseboks i kjelleren
- 5.3 Installasjon av skyvedører ut til balkong

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av blokktilittsvalgt
- 6.6 Valg av grøntutvalg

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 258 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Montering av informasjonsskjerm i oppgangene.

Styret opplever at mange andelseiere har behov for mer informasjon fra styrets arbeid, og at dette bør komme på andre plattformer en epost og vår nettside.

Styret foreslår å installere en digital oppslagstavle i alle oppganger for å distribuere informasjon fra styret, men vil også kunne brukes av beboere for å informere om nabovarsler rundt oppussing, utleie av garasjeplasser etc. Borettslagets komiteer vil også kunne informere om sine aktiviteter her. Informasjon vil kunne ligge over tid og kunne bidra der en epost med informasjon kanskje fort kan bli glemt.

Informasjonen vil nå alle på vei inn og ut av bygget og vil kunne bidra til en bedre informasjonsflyt i borettslaget.

Styret og beboere (med styret godkjenning) vil enkelt kunne oppdatere informasjon for alle beboere, eller spesifikt for hver enkelt oppgang. Rutetider for offentlig kommunikasjon og annen relevant informasjon vil også kunne vises på skjermen. Deler av tavlen vil kunne bli brukt til relevant reklame fra nærområdet. Denne reklamen er med på å finansiere løsningen og administreres av leverandør.

Mer informasjon finnes på denne adressen www.styretavla.no

Kostnad (for 20 oppganger):

Alternativ 1

Leie: 9520,- pr mnd (114 240,- pr år)

Alternativ 2

Kjøp: 362 500,- + 2000,- pr mnd

Engangskostnad, klargjøring for strøm i oppgangene: 80 000,-

Forslag til vedtak: Styret går til anskaffelse av informasjonstavle til alle oppganger.

5.2 Avvikle fryseboks i kjelleren

Forlsagstiller:

Irmelin Lagem

Fryseboksene i kjelleren må trekke mye strøm. Til min leilighet fulgte det ikke med noen nøkkel og jeg har derfor ikke noen boks. Er det flere bokser som står tomme? plassen kunne blitt brukt til å kunne lagre mer sportsutstyr innendørs. Jeg vet ikke om det er fryseboks i flere blokker enn ORV 86

Forslag til vedtak:

1. avvikle fryseboksene og få alt fjernet
2. påse at alle bokser er i bruk.
3. ta en ekstra sum i husleie til de leilighetene som ønsker å bruke

Styrets innstilling: Eiere av fryseboks belastes for bruk av denne over felleskostnadene. Dette beløpet har ikke blitt justert etter at energiprisene har steget og er nok for lavt i forhold til kostnadene.

Anleggene er svært gamle og vil ikke kunne la seg reparere den dagen det oppstår lekkasje, eller at kompressor svikter. Det er heller ikke mulig å få tak i deler til dører etc.

Etter det styret kjenner til har det tidligere vært flere anlegg som har blitt tatt ned når de har sluttet å fungere.

Styret anbefaler at denne praksisen fortsetter. Videre vil styret måle forbruket over tid og justere beløpet som andelseier i dag

betaler tilpasset dagens energipriser.

5.3 Installasjon av skyvedører ut til balkong

Forslagsstiller Stig Nydal

For en bedre utnyttelse av balkongene bør det tillates etablering av skyvedører i glass ifm utskifting av balkongdør og tilhørende vindu mot balkong. Styret bør utforme retningslinjer for etablering av skyvedører.

Forslag til vedtak: Det tillates etablering av skyvedører i glass ifm utskifting av balkongdør og tilhørende vindu mot balkong. Der det er nødvendig å skifte ut balkongdør og/eller tilhørende vindu vil Universitetstjenestemennenes Borettslag dekke relevante kostnader som ville uansett blitt belastet borettslaget ved skifte av balkongdør og/eller tilhørende vindu. Kostnader utover dette dekkes av andelseieren. Anses det ikke nødvendig å skifte ut balkongdør og/eller tilhørende vindu tar andelseier alle kostnadene. Installasjon av skyvedører skal godkjennes av styret iht de etablerte retningslinjene.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at denne praksisen fortsetter. Videre vil styret måle forbruket over tid og justere beløpet som andelseier i dag betaler tilpasset dagens energipriser.

Å bytte fra balkongdør til skyvedør vil kreve en godkjenning fra Bærum kommune.

Det er lite trolig at det vil foreligge en godkjenning med ulike type dører/vinduer i samme borettslag

Å ha ulike løsninger i borettslaget vil også være krevende ved et senere bytte av vinduer og balkongdør og styret mener at en felles løsning for alle vil være til det beste. Med 172 leiligheter vil det for styret være en vanskelig oppgave vurdere hver enkelt sak for seg.

Dagens vinduer og balkongdører er modne for utskiftning og styret har med bakgrunn i vedlikeholdsplanen utarbeidet av Selvaag i 2020 anbefales at vinduer byttes i perioden 2022-2025. Styret har vedtatt å starte et forprosjekt for å kartlegge kostnader og muligheter ved et slik prosjekt.

Som en del av dette prosjektet vil det være mulig å utrede muligheten for å erstatte dagens løsning med balkong dør til ny løsning med skyvedør.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Christian Larsen
Styremedlem, Øyvind Kjørås
Styremedlem, Jørgen Prytz
Styremedlem, Ivelin Ivanov
Styremedlem, Kristin Myhre-Nielsen
Varamedlem, Sissel Torjusson
Varamedlem, Marit Liebe Harneshaug

6.1 Valg av leder

Per Christian Larsen er på valg.

Forslag til vedtak: Per Christian Larsen velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jørgen Prytz er på valg.

Forslag til vedtak: Jørgen Prytz velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sissel Torjusson er på valg.

Marit Liebe Harneshaug er på valg.

Forslag til vedtak: Sissel Torjusson velges for 1 år.
Cathrine Kleiven velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av bloktillittsvalgt

Forslag til vedtak: Marit Liebe Harneshaug velges.
Alicja Jaworska velges.
Åsne Haaland velges.

6.6 Valg av grøntutvalg

Forslag til vedtak: Gro Reinert Johannesen velges.
Alicja Jaworska velges.
Christian Elboth velges.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 145 233	6 016 880
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	734 543	740 977
Tilbakeføring av avskrivning	389 032	377 824
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	0	-8 000
Kjøp / salg anleggsmidler	50 000	-404 877
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-547 315	-561 071
Endringer i andre langsiktige poster	0	-16 500
B. Årets endring disponible midler	626 260	128 353
C. Disponible midler	6 771 493	6 145 233
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	19 880	17 857
Mellomregning finansieringsforetak	21 332	6 744
Andre kortsiktige fordringer	1 384	4 541
Forskuddsbetalte forsikr.premie	72 345	68 965
Periodiserte honorarer	25 000	0
Andre forskuuddsbet. kostnader	345 721	300 814
Driftskonto	6 475 214	5 923 286
Leverandører	-115 763	-100 038
Utlegg	-4 685	-3 627
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 163	-633
Annen kortsiktig gjeld	0	-8 150
Påløpte energikostnader	-54 125	-50 088
Forskudd / overdekning	-13 647	-14 439
Disponible midler	6 771 493	6 145 233

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 327 821	7 164 540	6 805 685	7 740 288
Sum leieinntekt		7 327 821	7 164 540	6 805 685	7 740 288
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	8 000	0	0
Diverse inntekt	3	87 321	40 199	0	0
Sum annen inntekt		87 321	48 199	0	0
Sum inntekt		7 415 142	7 212 739	6 805 685	7 740 288
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	36 378	26 790	46 790	48 000
Styrehonorar	4	258 000	190 000	258 000	258 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	389 032	377 824	369 392	369 392
Driftskostnad					
Energikostnad	6	453 602	317 984	263 000	480 000
Kostnad eiendom/lokale	7	863 400	813 061	720 370	1 535 032
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 413 404	1 314 979	1 380 000	1 555 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	18 000	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	17 709	51 451	278 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	11	1 469 238	1 624 332	1 470 000	1 335 000
Revisjonshonorar		11 632	11 276	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		258 041	248 834	257 000	265 000
Andre honorar	12	59 529	60 313	4 000	82 000
Kontorkostnad		7 416	32 308	22 000	20 000
TV/bredbånd		902 466	861 983	829 000	1 000 000
Kontingent og gaver		4 685	2 940	0	0
Forsikring		431 650	422 920	430 000	464 000
Andre kostnader	13	22 092	3 947	20 000	41 000
Sum kostnad		6 616 274	6 360 942	6 357 552	7 489 424
Driftsresultat		798 868	851 797	448 133	250 864
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		87 447	6 747	0	0
Rentekostnad		151 772	117 567	105 516	191 146
Netto finansposter		64 325	110 820	105 516	191 146
Årsresultat		734 543	740 977	342 617	59 718
Overført til/fra annen egenkapital		734 543	740 977	0	0
SUM OVERFØRINGER		734 543	740 977	0	0

Balanse 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	6 000 000	6 000 000
Bygninger	5	17 882 098	17 882 098
Påkostninger	5	659 000	709 000
Andre driftsmidler	5	1 459 476	1 848 507
Sum anleggsmidler		26 000 574	26 439 606
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 880	17 857
Andre kortsiktige fordringer	14	22 716	11 285
Forskuddsbetalte kostnader		443 065	369 779
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 475 214	5 923 286
Sum omløpsmidler		6 960 875	6 322 207
SUM EIENDELER		32 961 449	32 761 813

Balanse 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 200	17 200
Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 292 310	23 557 767
Sum opptjent egenkapital		24 292 310	23 557 767
Sum egenkapital	15	24 309 510	23 574 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	5 373 256	5 920 571
Borettsinnskudd		3 089 300	3 089 300
Sum langsiktig gjeld		8 462 556	9 009 871
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 647	14 439
Leverandørgjeld		120 448	103 664
Påløpne renter		1 163	633
Annen kortsiktig gjeld	17	54 125	58 238
Sum kortsiktig gjeld		189 383	176 974
Sum gjeld		8 651 939	9 186 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 961 449	32 761 813
Pantstillelser	18	8 462 556	9 009 871

Sted: _____

Dato: _____

Per Christian Larsen
Styreleder

Jørgen Prytz
Styremedlem

Kristin Myhre-Nielsen
Styremedlem

Ivelin Ivanov
Styremedlem

Øyvind Kjønås
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntekstføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntekstføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 748 900	5 658 540
3609 Leie parkering	509 328	501 552
3617 Leie tillegg frysebokser	15 768	15 978
3620 Leie tillegg Kabel-TV/internett	352 944	311 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	143 007	113 460
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	557 874	563 346
Sum	7 327 821	7 164 540

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2022	2021
3894 Salg av anleggsmidler (v/gev.)	0	8 000
Sum	0	8 000

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	87 321	40 199
Sum	87 321	40 199

Konto 3990 gjelder inntekt vedrørende forbruk av ladestrøm til elbil.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	36 378	26 790
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	258 000	190 000
Sum	294 378	216 790

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Avfallssystem	Avfallssystem	Vippebom	Infrastruktur 14 elbilstplasser	7 Ladestolper for elbillading	Varmekalbler i gårdsplan OR81
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	870 833	1 330 299	0	0	74 759	15 692
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	504 167	770 174	68 162	346 875	65 415	51 558
Årets avskrivninger :	137 500	210 047	0	0	28 035	13 450
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :	10	10			5	5

	Infrastruktur for elbillading	Kontor	Tomt	Boligeiendom	Brannvarslings
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Årets tilgang :	312 125	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	312 125	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	187 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	312 125	538 706	6 000 000	17 343 392	0
Anskaffelsesår :	2022	2003	2007	2003	2005
Antatt levetid i år :					15

Borettslaget består av 172 andeler, og en næringsenhet.
 Eiendommer er oppført på g.nr 35, b.nr 56 i Bærum i kommune. Eiertomt på 21 328 kvm.
 Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS, Polisenummer: 21052935.

Note 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	453 602	317 984
Sum	453 602	317 984

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	394 320	377 660
6361 Fast renhold	215 862	197 821
6362 Skadedyrutryddelse	13 051	12 623
6364 Matteleie	47 935	40 261
6390 Andre driftskostnader	0	1 154
6391 Snømåking/strøing/feing	50 886	85 197
6392 Containerleie/tømming	88 938	34 980
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	52 408	63 365
Sum	863 400	813 061

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 413 404	1 314 979
Sum	1 413 404	1 314 979

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	18 000	0
Sum	18 000	0

Konto 6420 gjelder abonnement 2022 fra Lett Styr AS.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	8 959	8 794
6525 IT utstyr	0	7 783
6540 Inventar	0	16 247
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	13 165
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 751	5 073
6552 Driftsmateriell	0	389
Sum	17 709	51 451

Konto 6500 gjelder innkjøp av bl.a sykkelstativer, koster, river og plantekasser.

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	59 495	0
6602 Vedlikehold VVS	46 918	168 693
6603 Vedlikehold elektro	25 069	90 020
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	24 630	1 072 739
6616 Vedlikehold vaskeri	60 193	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	237 984	168 626
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	46 143	12 250
6641 Malerarbeider	0	14 850
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	65 415
6648 Vedlikehold dører og porter	14 507	31 738
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	212 045	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	742 255	0
Sum	1 469 238	1 624 332

Konto 6621 gjelder service på callinganlegget.

Konto 6650 gjelder fasadevask.

Konto 6692 gjelder reasfaltering.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 529	313
6716 Honorarkostnader øvrige	35 000	60 000
Sum	59 529	60 313

Konto 6714 gjelder tilleggsavtalen Usbl-nøkkelen

Konto 6716 gjelder honorar til forsikringsmegler for 2022.

Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	15 455	951
7719 Møter, div. styret	2 500	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	790	0
7770 Betalingskostnader	1 323	1 124
7773 Omkostninger innkreving	2 015	1 869
7790 Andre kostnader	0	-4
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	9	8
Sum	22 092	3 947

Konto 7718 gjelder hovedsaklig innkjøp av juletre, partytelt og servering til dugnad og fest.

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	21 332	6 744
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 384	4 541
Sum	22 716	11 285

Konto 1570 gjelder påløpt renteinntekt fra Klare Finans AS for 2022 som blir utbetalt i 2023.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
Sum innskutt egenkapital	17 200	0	17 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	23 557 767	734 543	24 292 310
Sum opptjent egenkapital	23 557 767	734 543	24 292 310
Sum egenkapital	23 574 967	734 543	24 309 510

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av betong i garasjeanlegget	Balkongrehabilitering	Kjøp av festetomt
Lånenummer:	12121231369	12114784476	12111621266
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2011	2008	2007
Rentesats:	3.95 %	3.95 %	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.03.2027	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	7 500 000	6 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 983 886	880 665	3 056 021
Avdrag i perioden:	111 939	167 740	267 636
Lånesaldo 31.12:	1 871 946	712 925	2 788 385
Saldo 5 år frem i tid:	1 298 015	0	1 369 251

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111621266	79	18 604	1 469 716
	20	17 062	341 240
	10	16 596	165 960
	1	16 589	16 589
	1	16 257	16 257
	2	15 592	31 184
	1	14 843	14 843
	18	14 626	263 268
	6	13 085	78 510
	10	12 017	120 170
	1	12 010	12 010
	11	11 588	127 468
	6	11 249	67 494
	6	10 616	63 696
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114784476	79	4 757	375 803
	20	4 362	87 240
	10	4 243	42 430
	1	4 241	4 241
	1	4 156	4 156
	2	3 986	7 972
	1	3 795	3 795
	18	3 740	67 320
	6	3 345	20 070
	10	3 072	30 720
	1	3 071	3 071
	11	2 963	32 593
	6	2 876	17 256
	6	2 714	16 284
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121231369	110	17 018	1 871 980

Langsiktig gjeld

Lånenr. 1211.16.21266 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm kjøp av festetomt. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og skal være innfridd i sin helhet i 2031.

Lånenr. 1211.47.84476 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm balkongrehabilitering. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og skal være innfridd i sin helhet i 2027.

Lånenr. 1212.12.31369 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm rehabilitering av garasjeanlegget. Lånet har flytende rente, 4 terminer og skal være innfridd i sin helhet i 2036.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	54 125	50 088
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	8 150
Sum	54 125	58 238

Konto 2937 er påløpte strømkostnader for desember 2022 som er fakturert til borettslaget i januar 2023.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	5 373 256
Innskuddskapital	3 089 300
Boligselskapets pantsikrede gjeld	8 462 556
Bokført verdi av pantsatt eiendom	24 541 098

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 653 300. Tinglyst obligasjon på borettsinnskuddet er dermed lavere enn bokført verdi, som er kr 3 089 300.

Resultat og balanse med noter for Universitetstjenestemennenes borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Universitetstjenestemennenes borettslag

Styreleder	Per Christian Larsen (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Jørgen Prytz (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Ivelin Ivanov (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Øyvind Kjørås (sign.)	15.02.2023

Til generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Universitetstjenestemennenes borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Oslo, 14. mars 2023
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Universitetstjenestemennenes borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Per Christian Larsen
Styremedlem, Øyvind Kjørås
Styremedlem, Jørgen Prytz
Styremedlem, Ivelin Ivanov
Styremedlem, Kristin Myhre-Nielsen
Varamedlem, Sissel Torjusson
Varamedlem, Marit Liebe Harneshaug

Styret i Universitetstjenestemennenes borettslag består av 1 kvinne og 4 menn

Virksomhetens art

Universitetstjenestemennenes borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Universitetstjenestemennenes borettslag ligger i Bærum kommune, og har organisasjonsnummer 852592842. Universitetstjenestemennenes borettslag består av 172 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Universitetstjenestemennenes borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenummer 21052935. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Universitetstjenestemennenes borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Årlig brannvernrunde hvor hver enkelt har fått tilbud om besøk og bytte av batteri til brannvarsler
- Byttet alle slukkeapparater i andelene og fellesarealer der dette har vært nødvendig.
- Utført kontroll av brannalarm/klokker, røykluker og rømningslys.
- Utført visuell kontroll av lekeplass.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter samt diverse prosjektmøter og befaringer. I tillegg arbeides det med saker gjennom borettslaget styreportal og epost.

Styret har mottatt ca 800 samtaler fra beboere og leverandører.

Vi har også i denne perioden sett at forebyggende tiltak reduserer antall akutte saker og styret vil fortsette å arbeide forebyggende der det er mulig.

Styret, ved hjelp av en del ildsjeler, avholdt en felles dugnad for alle blokkene. Dette mener vi var et svært vellykket tiltak som ble avsluttet med sosial sammenkomst med mat og god drikke. Dette sammen med aktiviteter for barn, julegrantenning etc ønsker vi mer av og håper mange ønsker å bidra til dette også i 2023.

Vi har en tilstandsrapport for bygningsmassen som anbefaler ulike tiltak, og av de større prosjektene som må tas tak i er det spesielt rørfornyning og utskiftning av vinduer som haster mest. Styret har vedtatt å starte et forprosjekt for bytte av vinduer og balkongdører først grunnet en kraftig økning i energipriser de siste årene.

Videre har styret gjennomført fasadevask av alle bygg og ny asfalt ble lagt i området Ovenbakken 18 og Otto Ruges vei 84.

Etter at vi brukte en del midler på grøntanlegget i 2021 ønsket styret får på plass en mer helhetlig og langsiktig skjøtselsplan for vårt område. Dette arbeidet pågår fremdeles og vi håper at vi har en plan på plass i løpet av våren 2023. Dette vil gjøres i samarbeid med grøntutvalget.

På generalforsamling i 2022 ble det etterlyst informasjon om de største driftsutgiftene i regnskapsåret. Dette ønsker styret å følge opp:

Energikostnader kr. 453 602:

Disse kostnadene består av energi til fellesarealer og ladeanlegg. Kostnaden er høyere enn budsjettet, men inneholder også utgifter til forbruk for ladeanlegg for elbil. Inntektene fra ladeanlegget finnes under diverse inntekter på 87 321.

Kostnader eiendom/lokaler kr. 863 400

Dette er kostnader knyttet til vaktmestertjenester, renhold, containerleie etc.

Reparasjon og vedlikehold kr. 1469 238

Den største driveren er asfaltering ved Ovb 18 og ORV 84 samt at det ble laget ny støttemur ved Ovb18. dette alene kostet 742 255,-

Videre ligger her kostnader for fasadevask på 212 045,- og bytte av alle brannslukkere til 237 984,-

Øvrige større kostnader går til TV/bredbånd, forsikring og kommunale avgifter.

Styret ble oppfordret av generalforsamlingen i 2022 til å finne ordninger med heising av flagg på offisielle flaggdager. Dette arbeidet har foreløpig ikke resultert i noe konkret og styret oppfordrer frivillige som kunne tenke seg å ta ansvar for denne oppgaven å melde seg for styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til Styret i UTB

v/ Per Christian Larsen

Østerås 11.03.2023

Gjelder: Valgkomiteens innstilling 2023

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling til styrekandidater og kandidater til andre verv i borettslaget. Vi ønsker at forslaget inkludert presentasjonen av det nye varamedlemmet, legges ved innkallingen til kommende generalforsamling 27. mars 2023.

Det har dessverre ikke vært mulig å finne kandidater til blokktilitsvalgt i Ovenbakken 12, 14 og 18, samt Otto Ruges vei 84.

Mvh

Helge Toft

Ivar Pors Muniz

Hanne Hjorth Tønnesen

Kandidater til styret			
Styreleder	Per C. Larsen	Otto Rugesvei 86	2023-2025 (gjenvolgt)
Styremedlem	Jørgen Prytz	Otto Rugesvei 84	2023-2025 (gjenvolgt)
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen	Ovenbakken 16	2022-2024 (ikke på valg)
Styremedlem	Øyvind Kjønås	Ovenbakken 18	2022-2024 (ikke på valg)
Styremedlem	Ivelin Ivanov	Ovenbakken 12	2022-2024 (ikke på valg)
Varamedlem	Sissel Torjussen	Ovenbakken 12	2023-2024 (gjenvolgt)
Varamedlem	Cathrine Kleiven	Østeråsen 81	2023-2024 (ny)
Blokktilitsvalgt			
	Ovenbakken 18		
	Otto Rugesvei 84		
Marit Liebe Harneshaug	Otto Rugesvei 86		2023-2024 (gjenvolgt)
Alicja Jaworska	Ovenbakken 16		2023-2024 (gjenvolgt)
Åsne Haaland	Østeråsen 81		2023-2024 (gjenvolgt)
	Ovenbakken 14		
	Ovenbakken 12		
Grøntutvalg			
Gro Reinert Johannesen	Østeråsen 81		2023-2024 (gjenvolgt)
Alicja Jaworska	Ovenbakken 16		2023-2024 (gjenvolgt)
Christian Elboth	Ovenbakken 18		2023-2024 (gjenvolgt)

Informasjon om nytt varamedlem:

Cathrine Kleiven:

Cathrine Kleiven, 57 år. Bor i Østeråsen 81. Flyttet inn, høsten 2018.

Jeg verdsetter engasjement, vedlikehold, planlegging, mennesker, involvering, "sunn fornuft", mangfold og hyggelige, trygge omgivelser!

Arbeider som løsningsrådgiver/arbeidsplass strateg, med fokus på fremtidens bærekraftige kontormiljø.

Har lang erfaring som leder og med merkevarebygging.

Håper mine verdier, kan være sammenfallende med borettslagets medlemmer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag mandag 27.03.2023 kl. 18:00 - Østerås skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Stig Nydal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 258 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Montering av informasjonsskjerm i oppgangene.

Styret opplever at mange andelseiere har behov for mer informasjon fra styrets arbeid, og at dette bør komme på andre plattformer en epost og vår nettside.

Styret foreslår å installere en digital oppslagstavle i alle oppganger for å distribuere informasjon fra styret, men vil også kunne brukes av beboere for å informere om nabovarsler rundt oppussing, utleie av garasjeplasser etc. Borettslagets komiteer vil også kunne informere om sine aktiviteter her. Informasjon vil kunne ligge over tid og kunne bidra der en epost med informasjon kanskje fort kan bli glemt.

Informasjonen vil nå alle på vei inn og ut av bygget og vil kunne bidra til en bedre informasjonsflyt i borettslaget.

Styret og beboere (med styret godkjenning) vil enkelt kunne oppdatere informasjon for alle beboere, eller spesifikt for hver enkelt oppgang. Rutetider for offentlig kommunikasjon og annen relevant informasjon vil også kunne vises på skjermen. Deler av tavlen vil kunne bli brukt til relevant reklame fra nærområdet. Denne reklamen er med på å finansiere løsningen og administreres av leverandør.

Mer informasjon finnes på denne adressen www.styretavla.no

Kostnad (for 20 oppganger):

Alternativ 1

Leie: 9520,- pr mnd (114 240,- pr år)

Alternativ 2

Kjøp: 362 500,- + 2000,- pr mnd

Engangskostnad, klargjøring for strøm i oppgangene: 80 000,-

Forslag til vedtak:

Styret går til anskaffelse av informasjonstavle til alle oppganger.

Vedtak:

Saken utsettes.

5.2 Avvikle fryseboks i kjelleren

Forslagstiller:

Irmelin Lagem

Fryseboksene i kjelleren må trekke mye strøm. Til min leilighet fulgte det ikke med noen nøkkel og jeg har derfor ikke noen boks. Er det flere bokser som står tomme? plassen kunne blitt brukt til å kunne lagre mer sportsutstyr innendørs. Jeg vet ikke om det er fryseboks i flere blokker enn ORV 86

Forslag til vedtak:

1. avvikle fryseboksene og få alt fjernet
2. påse at alle bokser er i bruk.
3. ta en ekstra sum i husleie til de leilighetene som ønsker å bruke

Styrets innstilling:

Eiere av fryseboks belastes for bruk av denne over felleskostnadene. Dette beløpet har ikke blitt justert etter at energiprisene har steget og er nok for lavt i forhold til kostnadene.

Anleggene er svært gamle og vil ikke kunne la seg reparere den dagen det oppstår lekkasje, eller at kompressor svikter. Det er heller ikke mulig å få tak i deler til dører etc.

Etter det styret kjenner til har det tidligere vært flere anlegg som har blitt tatt ned når de har sluttet å fungere.

Styret anbefaler at denne praksisen fortsetter. Videre vil styret måle forbruket over tid og justere beløpet som andelseier i dag betaler tilpasset dagens energipriser.

Vedtak:

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

5.3 Installasjon av skyvedører ut til balkong

Forslagsstiller Stig Nydal

For en bedre utnyttelse av balkongene bør det tillates etablering av skyvedører i glass ifm utskifting av balkongdør og tilhørende vindu mot balkong. Styret bør utforme retningslinjer for etablering av skyvedører.

Endret forslag til vedtak:

Ifb. prosjekt som igangsettes, pålegges styret å undersøke nærmere skyvedørsløsning, med tanke på valgfrihet for beboer slik det er i dag eller skyvedør.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at denne praksisen fortsetter. Videre vil styret måle forbruket over tid og justere beløpet som andelseier i dag betaler tilpasset dagens energipriser.

Å bytte fra balkongdør til skyvedør vil kreve en godkjenning fra Bærum kommune.

Det er lite trolig at det vil foreligge en godkjenning med ulike type dører/vinduer i samme borettslag

Å ha ulike løsninger i borettslaget vil også være krevende ved et senere bytte av vinduer og balkongdør og styret mener at en felles løsning for alle vil være til det beste. Med 172 leiligheter vil det for styret være en vanskelig oppgave vurdere hver enkelt sak for seg.

Dagens vinduer og balkongdører er modne for utskiftning og styret har med bakgrunn i vedlikeholdsplanen utarbeidet av Selvaag i 2020 anbefales at vinduer byttes i perioden 2022-2025. Styret har vedtatt å starte et forprosjekt for å kartlegge kostnader og muligheter ved et slik prosjekt.

Som en del av dette prosjektet vil det være mulig å utrede muligheten for å erstatte dagens løsning med balkong dør til ny løsning med skyvedør.

Vedtak:

Endret forslag til vedtak vedtatt, mot 2 stemmer (3 blanke stemmer).

6. Valg

6.1 Valg av leder

Per Christian Larsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Per Christian Larsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jørgen Prytz er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Prytz for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sissel Torjusson er på valg.

Marit Liebe Harneshaug er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Torjusson velges for 1 år.

Valgt ble: Cathrine Kleiven velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Helge Toft, Hanne Hjorth Tønnesen, Ivar Pors Muniz

6.5 Valg av blokktilittsvalgt

Vedtak:

Valgt ble: Marit Liebe Harneshaug, Alicja Jaworska, Åsne Haaland.

6.6 Valg av grøntutvalg

Vedtak:

Valgt ble: Gro Reinert Johannesen, Alicja Jaworska, Christian Elboth.

Protokoll for Universitetstjenestemennenes borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Bjørn Ole Strønen (sign.)
Stig Nydal (sign.)

28.03.2023
28.03.2023

Vedtekter

for

Universitetstjenestemennenes Borettslag

org nr.: 852 592 842

Godkjent av Den Norske Stats Husbank og Kommunal- og Arbeidsdepartementet i henhold til departementets brev til Universitetet av 8. desember 1965, med senere endringer den 23. april 2008 og senest 24. april 2014

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Universitetstjenestemennenes borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bærum Kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget har for tiden Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.- og lyde på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkelpersoner kan eie mer enn en andel.

(3) I tillegg har Universitetet i Oslo rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget ved styret. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke den bolig som tilhører andelen i borettslaget og gir rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt vinduer og nødvendig utskifting av termoruter. Utvendig maling av trepanel og vinduer på balkongsiden er den enkelte beboers ansvar. Utskifting og vedlikehold av ettermonterte vinduer på gavlvegger (gjelder ikke kjelleretasjen), påligger den enkelte beboer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til styret.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire til seks andre medlemmer. For styremedlemmene velges 1. og 2. varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv og bestemmer fordeling av andre funksjoner blant medlemmene.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør styrelederens stemme. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til borettslaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styrelederen eller en som styret anbefaler med mindre generalforsamlingen ønsker en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra generalforsamlingen, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2014

Husordensreglene har til hensikt å fremme trivsel og et godt bomiljø for alle andelseiere og beboerne i borettslaget.

1. Andelseiers ansvar og medvirkning:

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Andelseier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av så vel andelseieren selv som av andre personer som er i leiligheten.

2. Bruk av leiligheten

Leiligheten må brukes slik at det ikke oppstår ubehagligheter eller sjenanse for andre beboere. Andelseier plikter å rette seg etter de instruksjoner som styret utferdiger for å opprettholde ro og orden og å beskytte eiendommen.

3. Ro og orden

All unødig støy (f. eks fra vaske- og oppvaskmaskiner, høy musikk) må unngås mellom kl 23.00 og kl 06.00. Boring og snekring i leilighetene tillates ikke etter kl 21.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og andelseierne i leiligheten over, under og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 21.00.

4. Sikkerhet

Nyinnflyttede må senest 14 dager etter innflytting sette opp dørskilt på egen inngangsdør. Samtidig må ønsket navn på postkasse og ringeklokke sendes til styret.

Alle andelseiere/beboere har ansvar for at sikkerheten mot tyveri, innbrudd og skadeverk ivaretas på best mulig måte. Ytterdører og kjellerdører skal holdes låst slik at ikke uvedkommende tar seg inn. **Besøkende må ikke slippes inn uten at de er identifisert ved bruk av ringeklokke/dørtelefon.**

Andelseier er ansvarlig for at nøkler til ytterdører og kjellerdører ikke kommer på avveie. Utlån av nøkler må kun skje til personer som man kjenner og stoler på. Antall nøkler til leiligheten skal være godkjent.

5. Brannsikkerhet

Røyking, bruk av fyrstikker eller bar ild er forbudt i kjeller og boder.

Forlat aldri brennende lys ubevoktet.

Grilling med gass- og elektrisk grill er tillatt så lenge man tar hensyn til hverandre og ivaretar brannsikkerheten. Husk å aldri forlate en gassgrill med gass-slangen tilkoblet

Rømmingsluker mellom balkongene må ikke tildekkes eller sperres.

Trappeoppganger og inngangspartier er rømmingsveier og må ikke sperres av for eksempel skotøy, barnevogner, sykler, ski eller kjelker og lignende.

6. Bruk av plener og fellesområder

Det henstilles til andelseierne å forsøke å bevare plener og fellesområder så pene og ryddige som mulig. Plenene bør spares for unødig tråkk, spesielt om våren.

Inngangsplenene er ment å være prydplener, hvor hver enkelt oppgang på eget initiativ kan få plante blomsterløk.

Aktiviteter og lek kan foregå på borettslagets fellesområder så sant det ikke påfører skade eller medfører fare for andre. Det anmodes om at forballsparking foregår på fotballbanen. Lek i oppganger og kjellerrom er ikke tillatt.

7. Håndtering av husholdningsavfall/søppel og papir med mer

(Tilføyer i parentes gjøres gjeldende etter at ny søppelordning er iverksatt)

Alt husholdningsavfall og søppel må pakkes forsvarlig og legges i grå søppelposer i søppelrom (bæres til riktig container) av den enkelte beboer. *(Det samme gjelder plastavfall, som skal legges i egen container. Isopor i små mengder er plastavfall)* Plastavfall pakkes forsvarlig i plastposer og legges i merket, gjennomsliktig plastpose i kjelleren.

Papir pakkes i egne, oransje poser av den enkelte beboer og settes ut på felles plass hver 3. uke. *(Papir skal ikke være innpakket, men legges i egen container)*. **Store esker/pappflak/plast fra f.eks flytting og møbelutpakking skal ikke kastes lokalt, men i kommunens miljøstasjoner.**

Elektrisk søppel, miljøfarlig avfall som tapetrester, bygningsavfall, malingrester, batterier, lightere etc skal leveres på kommunal miljøstasjon som tidligere, og hører ikke hjemme i vår lokale søppelordning.

Store gjenstander skal ikke lagres på fellesarealene i kjellerne, da de utgjør en stor brannfare. Slike gjenstander må kjøres bort av den enkelte for egen regning. Styret kan, dersom beboer ikke selv fjerner bortsatte gjenstander etter pålegg, fjerne brannfarlige hindringer på beboers bekostning med en ukes varsel.

8. Vaskerier og tørkebåser

Vaskerier brukes etter ønske i tidsrommet kl 07.00 – kl 21.00 på ukedager.

Lørdag kl 09.00 – kl 17.00, og søndager stengt.

For bruken av vaskeriene vises til de regler som er slått opp i Vaskeriet.

Tørkebåsene skal bare brukes til tørking av tøy og lufting av tøy og sengetøy.

Vis hensyn ved bruk av tørkebåsene. Tørt tøy tas inn snarest mulig slik at flere kan benytte båsene.

9. Endringer/installasjoner i leilighetene

Det er ikke anledning til å foreta vesentlige forandringer eller installasjoner (f. eks flytting av vegger, installasjon av ovn eller peis, utskifting av dører og vinduer etc.) i egen leilighet uten søknad til styret. Det er heller ikke tillatt å montere parabol eller annet signalutstyr uten styrets samtykke.

10. Bad, WC, kraner

Badekar må ikke brukes til vask av klær fordi tråder og lo fra tøyet vil kunne tette avløpet. I toalettet må det kun benyttes toalettpapir.. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

11. Balkonger/blomsterkasser

Andelseiere påbys å montere de typer blomsterkasser som styret anbefaler, dvs. hardplast med bøyler som gjør at kassen ikke kan falle ned. Blomsterkasser tas inn om vinteren.

Ved vaning må det påsees at det ikke drypper ned på underliggende balkonger og terrasser i underetasjen.

Risting av tøy, sengetøy eller tepper fra balkonger eller vinduer er forbudt.

12. Dyrehold

Dyrehold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer andre eller forvolder skade på borettslagets beboere eller eiendom. Det vises til vedlagte regler for dyrehold ved Universitetsmennes borettslag.

13. Garasjer og parkering

Den som har garasje er ansvarlig for at garasjeporten til enhver tid er låst. Portene skal kun åpnes/lukkes når man kan se at porten ikke kan skade noen. Innkjøring foran inngangene eller på gårdsplassene er ikke tillatt, unntatt for av og pålessing samt spesielle transporter. **Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassene eller ved inngangspartier.**

Vask og reparasjon av biler må ikke finne sted ved blokkenes inngangspartier. Det vises til vedlagt garasjereglement.

Uregistrerte bilvrak og biler/hengere/campingvogner som ikke er i bruk tillates ikke parkert på borettslagets område. Det samme gjelder lange kjøretøy som sperrer fortauet. Overtredelse vil medføre borttauing på eiers beskostning og risiko. Langtidsparkering av campingvogner eller tilhengere må godkjennes av styret.

14. Mislighold av husordensreglene

Husordensreglene er del av andelseierens avtale med borettslaget.

Dersom andelseieren eller noen i dennes husstand bryter husordensreglene kan det medføre samme konsekvens som brudd på borettslagets vedtekter.

15. Ikrafttredden

Ovennevnte husordensregler trer i kraft fra og med vedtak i generalforsamlingen i Universitetstjenestemennes Borettslag den 23.04.2014.

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

REGLER FOR DYREHOLD

(Vedtatt på generalforsamling den 23.04.2014)

1. Det påligger dyreeier å påse at det ikke er til sjenanse eller fare for beboere på noen som helst måte.
2. Hunder skal føres i henhold til kommunale bestemmelser – det er båndtvang året rundt i Bærum kommune.
3. (som tidligere pkt 4) Lufting av hund må ikke foregå på steder som tørke- og lufteplasser, lekeplasser og sandkasser. Ta alltid med en pose til hundeavfallet
4. Dersom husdyr viser seg å være til stor sjenanse eller potensiell fare for beboere, vil styret kunne forlange husdyret fjernet med 3 mnd varsel dersom de foranstående regler ikke blir overholdt. Det er opp til styret å bedømme hva som er "stor sjenanse/potensiell fare".
5. Eventuelle konflikter mellom eier og nabo(er) forutsettes innmeldt til borettslagets styre v/styrets leder

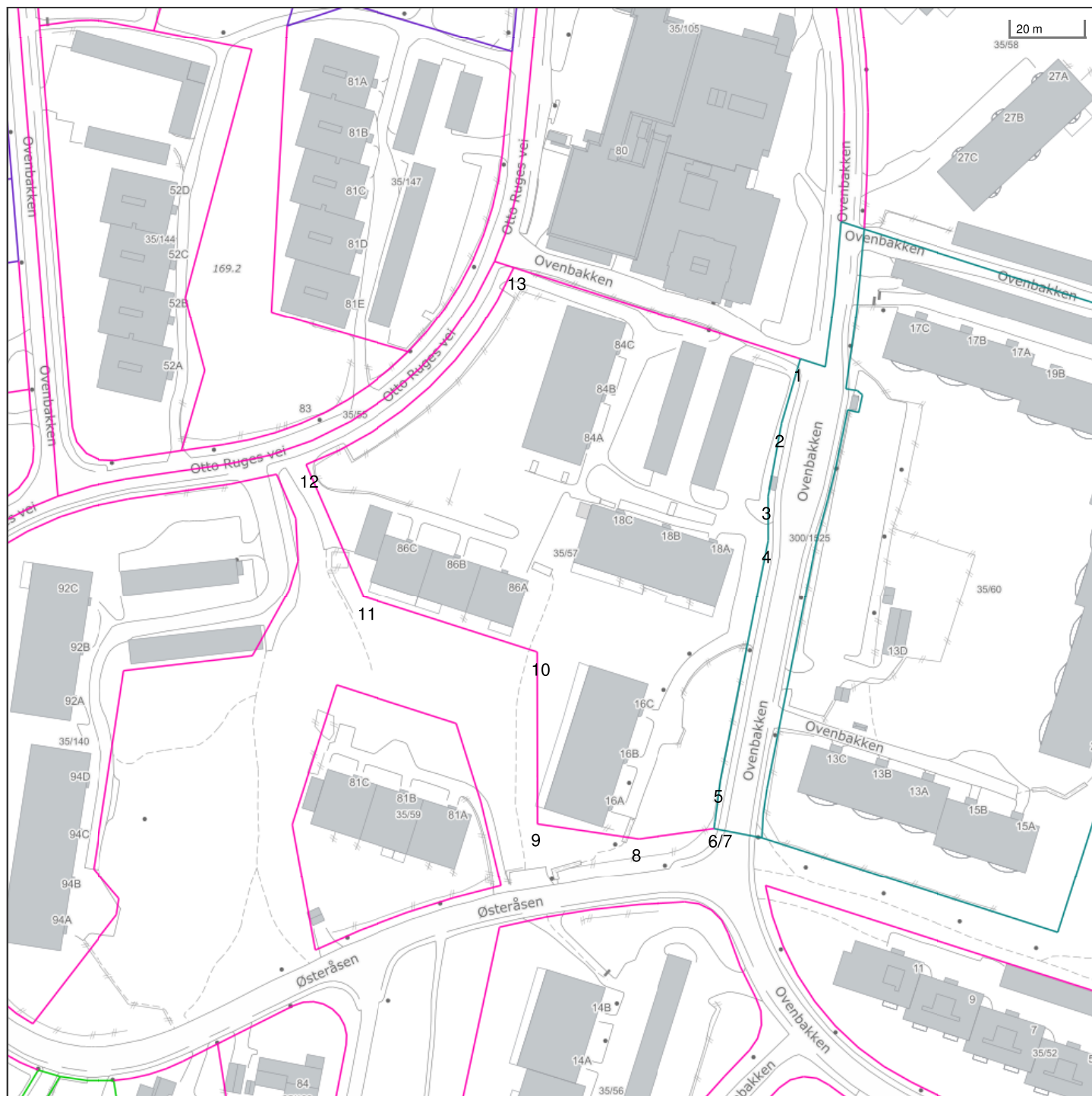
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

GARASJEREGLEMENT

(Vedtatt på generalforsamling den 23.04.2014)

1. Leiekontraktene er knyttet til den enkelte andelseiers leilighet. Overdragelser av garasjer kan bare foretas til andelseiere innen borettslaget og skal **alltid** godkjennes av styret. Det er kun tillatt å leie en garasje pr andelseier.
2. All fremleie av garasjer skal skriftlig søkes og godkjennes av styret og det skal **kun** leies ut til beboere i Universitetstjenestemennenes Borettslag.
3. Leietakeren plikter å holde garasjen ryddig. Den skal kun benyttes som biloppstillingsplass.
4. Garasjedøren skal være låst.
5. Plassen foran garasjene må ikke sperres for inn- og utkjøring. Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser. Unngå unødig rusing av motorer og/eller tomgangskjøring.
6. Fotballsparking mot garasjedørene og på plassen foran må ikke forekomme.
7. Lek på garasjetakene er strengt forbudt, da dette er farlig og kan medføre kostbare reparasjoner.

Eiendomskart for eiendom 3201 - 35/57//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet

● Grensepunkt - lite nøyaktig
 ● Grensepunkt - mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt - middels nøyaktig
 ● Grensepunkt - nøyaktig
 ● Grensepunkt - svært nøyaktig

⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⊙ Grensepunkt - bolt
 ⊙ Grensepunkt - kors
 ⊙ Grensepunkt - rør
 ⊙ Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	12 382,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6646108,1	Øst	589777,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6646178,55	589838,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	82,51	
2	6646160,72	589833,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,45	
3	6646140,7	589830,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,27	
4	6646128,7	589830,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,00	
5	6646062,96	589819,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,73	
6	6646051,5	589817,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,53	86,96
7	6646049,56	589817,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,96	31,34
8	6646046,22	589797,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,90	
9	6646049,66	589769,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,05	
10	6646096,53	589768,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,89	
11	6646110,6	589720,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,98	
12	6646146,36	589703,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,43	
13	6646201,78	589759,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	80,68	100,52



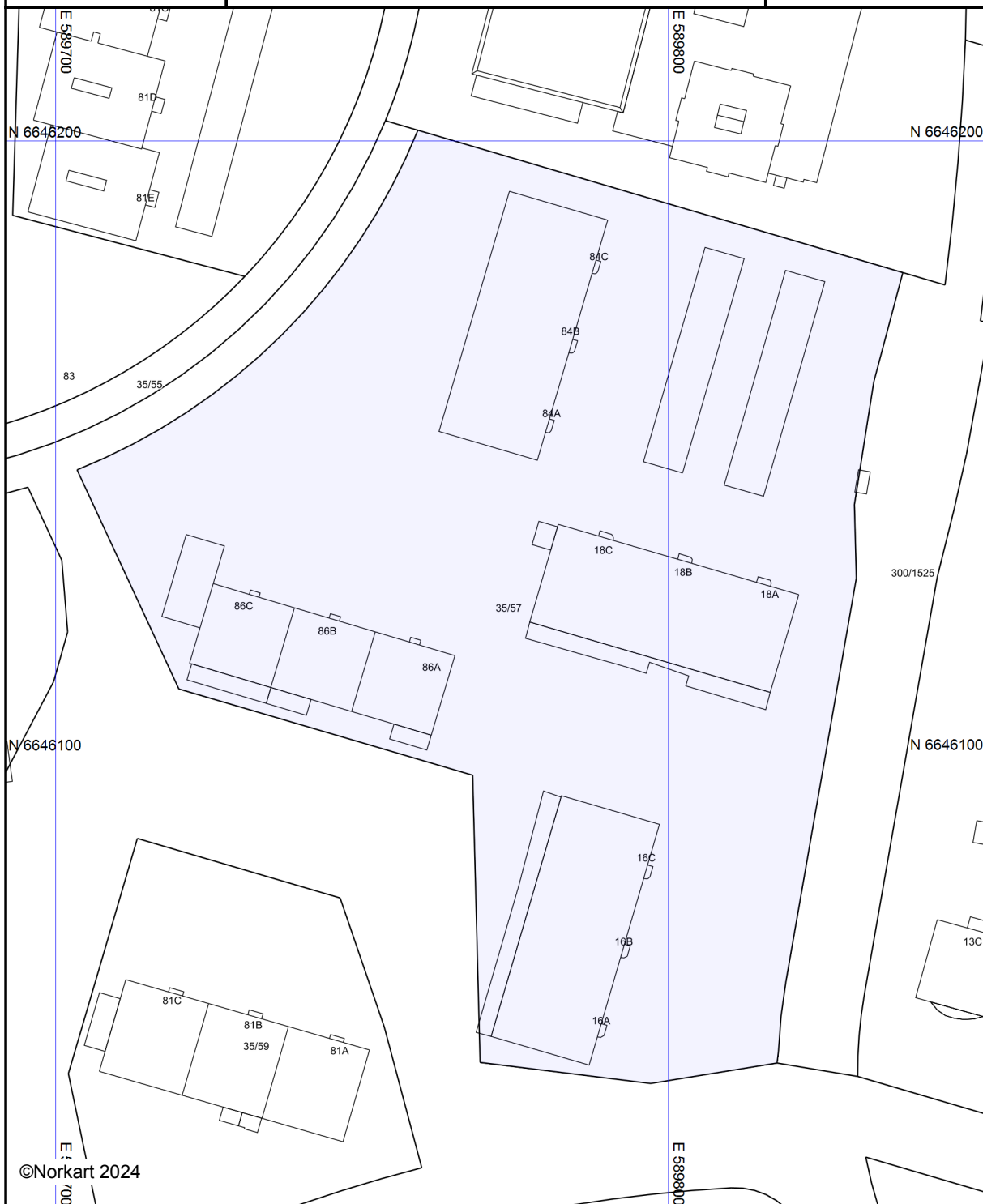
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Utskriftsdato: 22.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



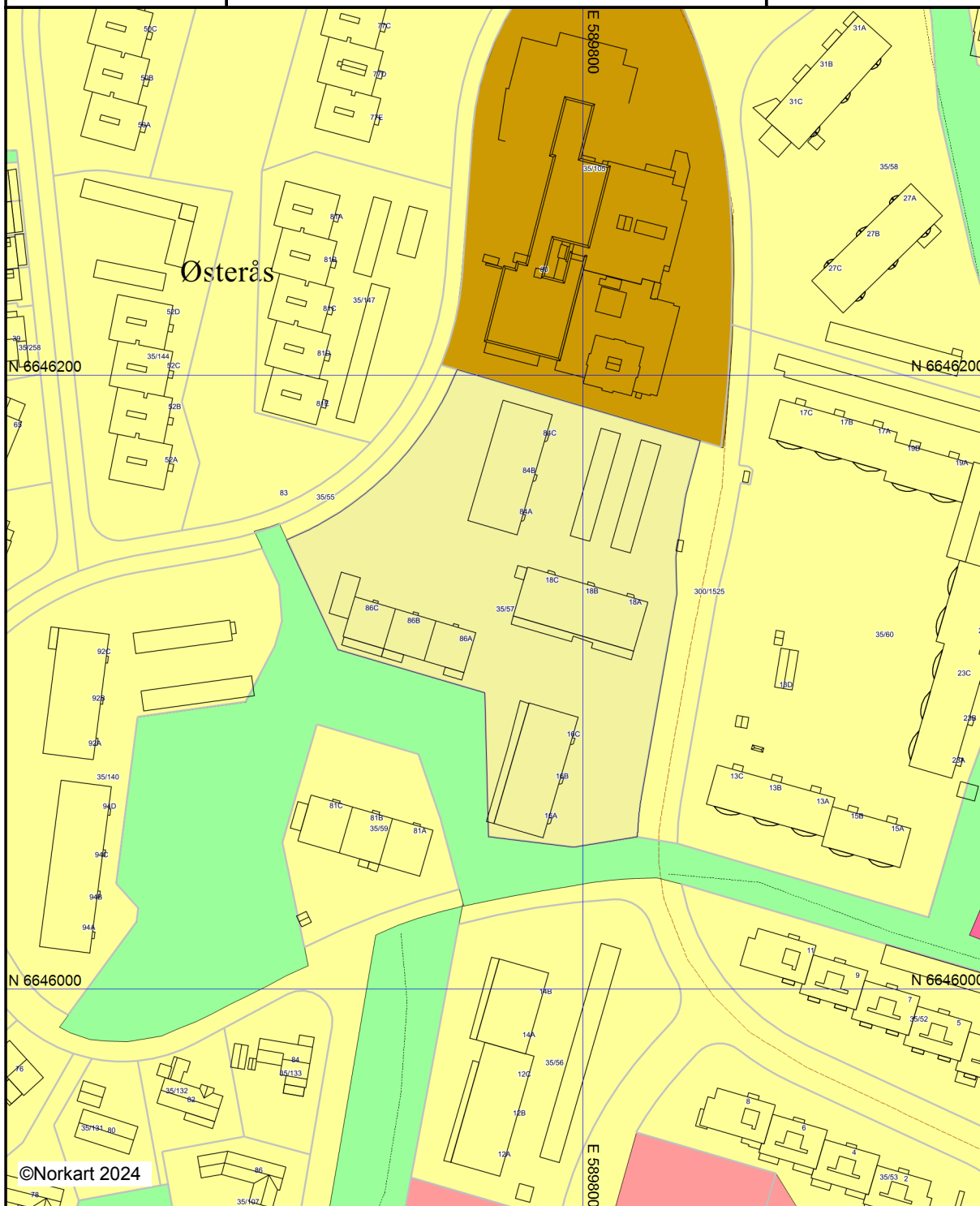
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Utskriftsdato: 22.03.2024
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 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

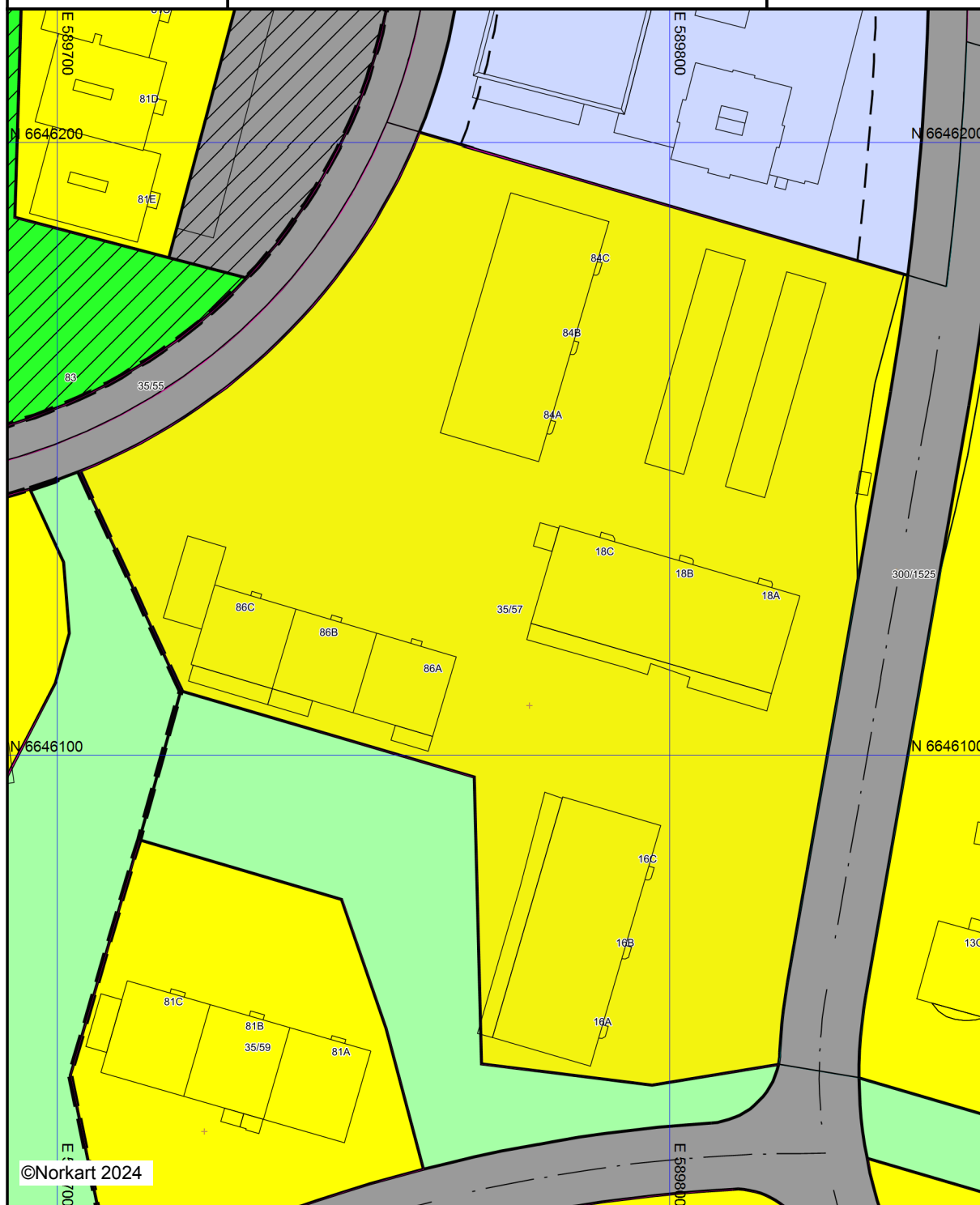


Plankart

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Dato: 22.03.2024
Målestokk: 1:1000



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.

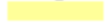
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm

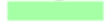
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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



Kommunedelplan

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Utskriftsdato: 22.03.2024
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 til 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



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS

Fellesbestemmelser

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
2.
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes hamoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillates en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.
3.
Bebyggelsens art framgår av tegnforklaringen.
4.
Før innflyttingstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendomens bruk.
5.
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt gjerde, som skal godkjennes av bygningsvesenet.
6.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.
7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.
8.
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan og vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.

Tomt for offentlig bygning

9.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
10.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomter for industri, forretnings- og kontorbebyggelse

11.

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

12.

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

13.

Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

14.

De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

Boligstrøk

15.

Boligstrøkene skal bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen, fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

16.

Gesimshøyde på hus i 4, 3, 2, 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6,5 og 3 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

17.

Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

18.

De deler av blokkomtene som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å gjerde inn blokkomtene eller uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.

19.

Villatomter kan bebygges med inntil 15% av tomtens nettoareal.

20.

Boligen på fradelt parsell fra gnr. 35 bnr. 223, sør for gjenværende parsell, skal ha saltak og tilpasses strøkets karakter

Friareal

21.

På de regulerte friarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealene (barnehagehus o.l.)

oooOOOooo

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ovenbakken 16A	H0102	35/57	89	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALVER INGUNN ANNA 251141*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Ovenbakken 16 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1361 ØSTERÅS	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	120 Østerås-Eiksmarka 20	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	6694918		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	30.01.1969

3: Bygning 6694918: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 30.01.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2328
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2328
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.04.1966	21.04.1966
Tatt i bruk	30.01.1969	30.01.1969

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	582	0	582	0	0	0
H02	6	582	0	582	0	0	0
H01	6	582	0	582	0	0	0
U01	6	582	0	582	0	0	0

Borettslag

Navn	UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG	Org.nr	852592842
Adresse	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO	Ant. andeler	12

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

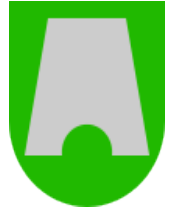
Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	35/59	2758.2	
Grunneiendom	35/57	12382	
Grunneiendom	35/56	6080.1	

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	35	Bnr:	57	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS						

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					
66/63	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
71/999	Innsetting av vinduer	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
74/431	Innsetting av vindu	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
89/92	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	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:

UNIV.TJ.MENN B.L., V/U.PULKKANEN
OTTO RUGESVEI 84 B

1345 ØSTERÅS

HEGG, KRISTIAN
BERNTSEN & BOE A/S
PROF. DAHLSGATE 8
0355 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 92

Adresse: OVENBAKKEN 16

Gnr: 35 Bnr: 56, 57, 59

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 3.4.90

Arbeidets art:

FASADEENDRING BLOKK

Byggherre:

UNIV.TJ.MENN B.L., V/U.PULKKANEN

Anmelder:

KLØVE A/S, KNUT SIV.ING.

Ansvarshavende:

HEGG, KRISTIAN

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 5/4-1990
For bygningssjefen

Helge Langbråten

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

30/1-69.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Oppmålingssak 16

63-66.

35

45

103

24/1-69

Rybygg

Boligtilegg

Universitetstjenestemennenes Borettslag

17/1 tilvirket

Knut Nørud Hansen

Sverre Skarud



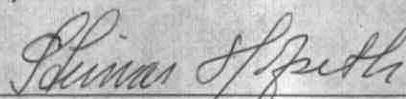
Journalnr. 431-74

FERDIGATTESTAdresse: Otto Ruges vei 86 CGnr.: 35 Bnr.: 57 Tomt nr.: 101Ferdigbesiktigelse avholdt: 24. oktober 1977Arbeidets art: Innsetting av vinduByggherre: Kari BrekkeAnmelder: SelvAnsvarshavende Tømmern. Asmund Bakken

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

Sandvika, 26. oktober 1977

For bygningssjefen


Steinar Hofseth
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.



Skatteetaten

Dato
02.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 852 592 842 Andelsnr 44

Eiendommens adresse:

Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 485 291
Som sekundærbolig:	kr 5 644 105

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: 22.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS								

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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 12 382 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1962189 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1962189)
Navn	ØSTERÅS
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.02.1965		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22120/4994589.pdf		
Delarealer	Delareal	12 382 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	

[illegible]



Bærum kommune

VAledninger

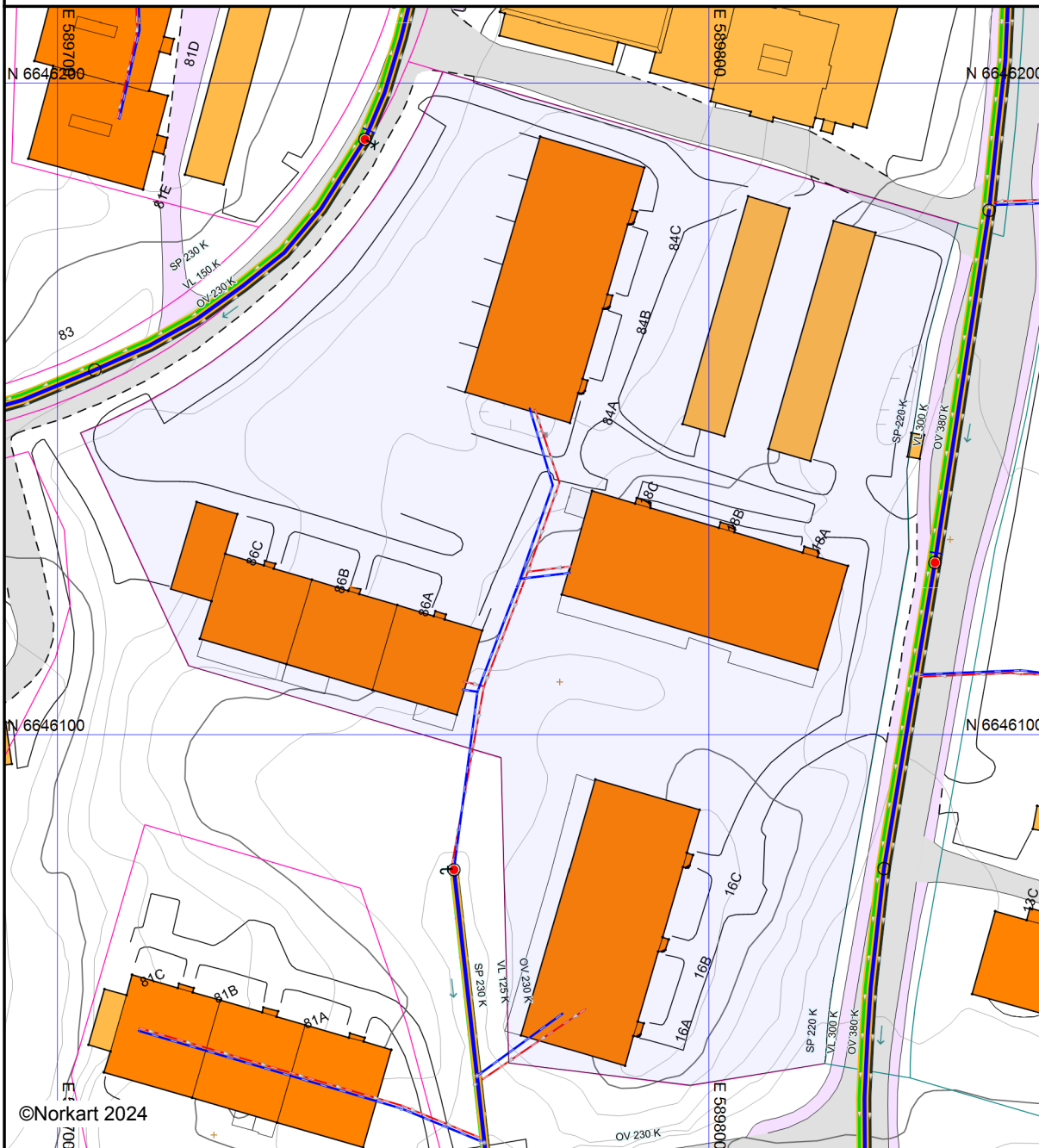
Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Dato: 22.03.2024
Målestokk: 1:1000



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 parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 22.03.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS								

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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: 22.03.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS								

Avtale 90108282 (Avgiftsadresse: Ovenbakken 16 A-C)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
3 etasje stue	A2 (16B)	30.07.2021	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
3 etasje stue	B2 (16C)	30.07.2021	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
3 etasje stue	A1 (16A)	30.07.2021	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
1 etasje stue	B1 (16B)	30.07.2021	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
1 etasje stue	A1 (16A)	30.07.2021	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
3 etasje stue	A1 (16A)	22.02.2022	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
2 etasje stue	A2 (16B)	30.07.2021	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
2 etasje stue	A2 (16B)	30.07.2021	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
Kjellerstue	B2 (16B)	22.02.2022	15.01.2024	Utenfor rute	Ingen hjemme
1	B1 (16B)	22.02.2022	15.01.2024	Ikke utført	Ingen hjemme
1 etasje stue	B1 (16B)	30.07.2021	15.01.2024	Utført	Ingen hjemme
2 etasje stue	B2 (16C)	22.02.2022	15.01.2024	Ikke utført	Ingen hjemme
Kjellerstue	A2 (16B)	15.03.2022	15.01.2024	Utenfor rute	Ingen hjemme

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	16C H0101	19.01.2014
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.		19.01.2014
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	må nærmere kjøkkenet	27.07.2017
Enhet	19F Røykvarsler utgått på dato	16A H0202	02.08.2021
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	16A H0301 Feilplassert	02.08.2021
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	16A H0302	02.08.2021
Enhet	19F Røykvarsler utgått på dato	16B H0301 Byttes	02.08.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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: 22.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS								

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	193 759,60 kr
Feiing	4 159,00 kr
Vann	156 807,61 kr
Sum	354 726,21 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter areal	9536 m2	39,38 kr	1/1	0 %	375 480,00 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	9536 m2	48,75 kr	1/1	0 %	464 880,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	20 stk	105,00 kr	1/1	0 %	2 100,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	39 stk	171,00 kr	1/1	0 %	6 669,00 kr	0,00 kr
				Sum	849 129,00 kr	0,00 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-35/57, Ovenbakken 16C, 1361 ØSTERÅS



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.03.2024	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	1.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	121.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.5 km
Flomfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.5 km
Forurensset grunn	11.03.2024	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	11.03.2024	Ikke funnet	0.21 km
Kvikkleire	11.03.2024	Ikke funnet	0.69 km
Skredfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	60.7 km
Stormflo	12.03.2024	Ikke funnet	3.4 km
Støysoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.17 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: 11.03.2024

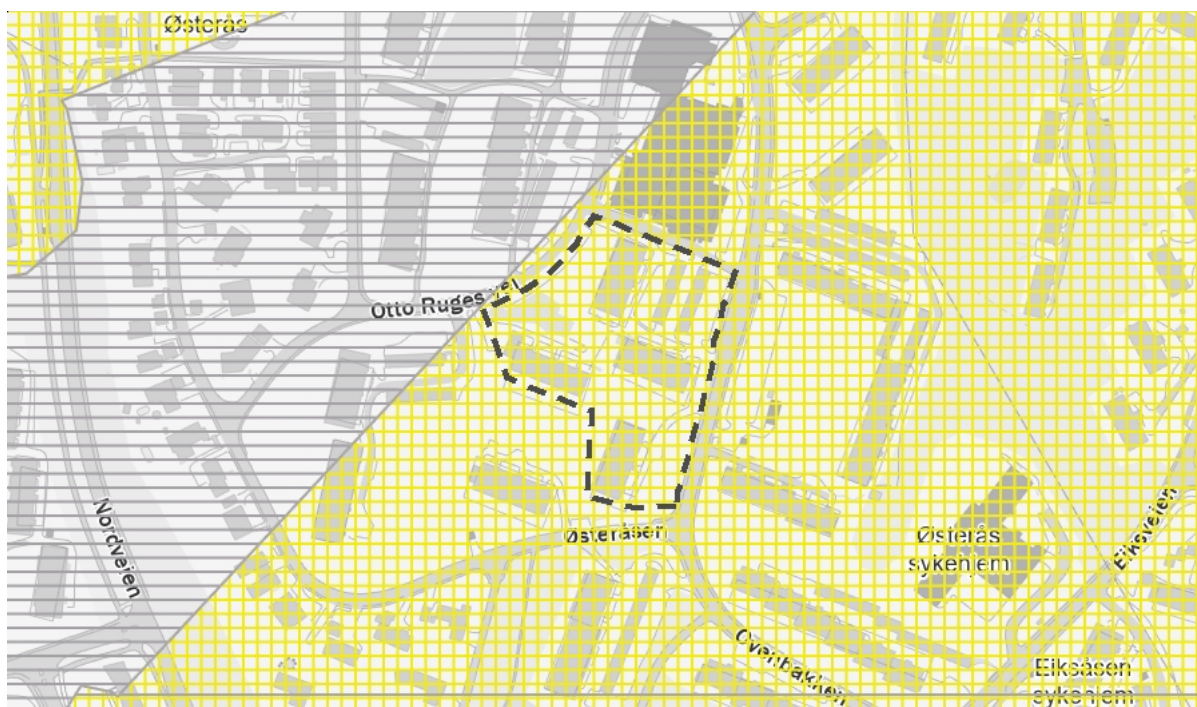
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, 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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Eiendom	3201 35/57		
Utskriftsdato	22.03.2024	Antall datasett	5

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ovenbakken 16A
1361 ØSTERÅS
Gnr./Bnr.: 35/57
Andelsnr. : 44
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 91 m²

Totalt bruksareal (BRA): 91 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Fredrik Hansen

Mobil: 41470769

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	18.04.2024
Referansenummer	15054323
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0157
Hjemmelshaver/selger	Vigdis Alver/Ingunn Anna Alver
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Hansen
Tilstede på befaringen	Vigdis Alver/Ingunn Anna Alver
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	06.05.2024 07:40

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ovenbakken 16A
Postnummer/sted	1361 ØSTERÅS
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	35/57
Andelsnr.	44
Borettslag / Sameie	Universitetstjenestemennenes boret
Tomt	Eiet tomt: 12382 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1968		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Universitetstjenestemennenes Borettslag beliggende i Bærum kommune. Felles tomt for borettslaget bestående av beplantning og asfalterte interveier.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Flatt tak belagt med takpapp (BRA-e). Utvendig fasade forblendet med tegelstein. Leiligheten har slett entredør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 1987. Vinduer med tre-lags glass fra 1989. Oppvarming via elektrisitet.

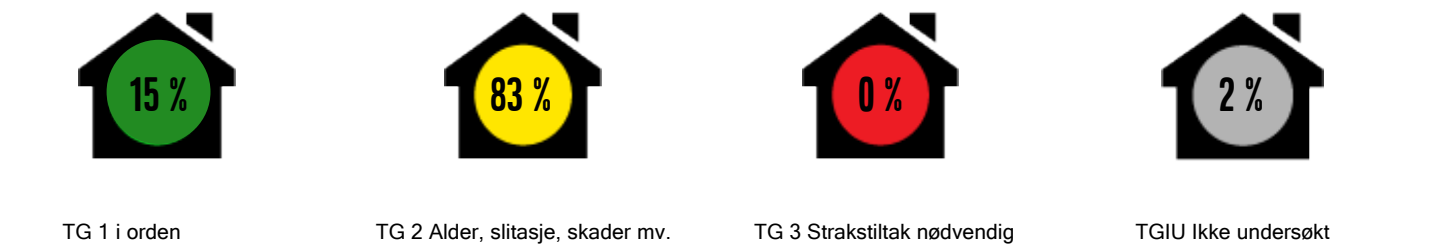
Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, tre soverom, bod, bad, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Ved entré		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	8	
Elektrisk anlegg - Leilighet		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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	89			89	9
	Entré, tre soverom, bad, stue og kjøkken				Balkong
Kjeller		2		2	
		Bod			
SUM	89	2		91	9
Total bruksareal: 91 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod merket A12 på 2 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelbod.

Balkong i 1 etasje oppmålt til 9 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 86 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM (bod).

Rapport

Våtrom - Ved entré

Bad fra byggeår, innredning fra 1980. Gulvflate med gulvbelegg. Veggflater med våtromstapet. Slett malt himlingsflate. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Badekar med to-greps armatur. Slette fronter med benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett. Vannrør av typen synlige kobberør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.

	TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: tettesjikt, slitt våtromstapet og slitt inventar. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
--	------	------------------	---

Kjøkken

Gulvflater belagt med linoleum. Slett malte vegg og himlingsflate. Kjøkkeninnredning fra 80-tallet. Profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedsenket platetopp. Ventilator med belysning og utkast via kanal. Gulvstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen kobberør og avløp av typen plast. Varmtvannsbereder fra Oso på 120 liter fra 1988.

	TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.
---	------	------------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, linoleum og teppe. Veggflater med tapet, malt strie og trepanel. Slett malte himlingsflater. Slette innerdører.

	TG 2	Helhetsvurdering	Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes.
--	------	------------------	--

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.

	TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt grunnet alder og ukjent vedlikeholds historikk.
--	------	----------------------------	--

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.

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

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

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 12 mm.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Hovedstoppekran plassert ved toalett. Mekanisk avtrekk og naturlig tilluft. Oppvarming via elektrisitet.

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. 2,34 meter i samtlige rom.

Elektrisk anlegg - Leilighet

Leiligheten har hovedsaklig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

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

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

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

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.
--	--	--

Brann

Leiligheten har brannvasler og brannslukkingsaperat 6kg pulver.

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

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entredør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 1987. Vinduer med tre-lags glass fra 1989.

 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 balkong på 9 m2. Rekkverkshøyden ble målt til 0,92 meter.



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.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 15.04.2024.

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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 benevelser 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 innkledd- 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 komplekse 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 setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



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



Beskrivelse - [Sikringsskap]

ASKER ELVERK Bærum energiverk

Kursfortegnelse skal bare anføres i: NBB skillingsskilling

ADVARSEL!
Abonnementet er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede utringer. Elektrisitetsverket har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.

Installasjon: **Centrum Elektriske A/s** Anlegg nr.: Tilkjøpt løst:

Kun nr.	Kursfortegnelse	Skillingsskilling	Leasingsskilling
1	Installasjonsskilling	35	-
2	Skillingsskilling	20	2 x 5
3	Skillingsskilling	15	2 x 5
4	Skillingsskilling	10	2 x 5
5	Skillingsskilling	10	2 x 5
6	Skillingsskilling	35	-
7	Skillingsskilling	20	2 x 5
8	Skillingsskilling	15	2 x 5
9	Skillingsskilling	10	2 x 5
10	Skillingsskilling	10	2 x 5
11	Skillingsskilling	10	2 x 5

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240157
Adresse	Ovenbakken 16A		
Postnr.	1361	Sted	Østerås
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Ingunn Anna Alver
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1985	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalensr	21052935
Selger 1 Fornavn	Vigdis	Etternavn	Alver
Selger 2 Fornavn	Ivar	Etternavn	Alver

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

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/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar det har vært en liten lekk fra rør under kjøkkenvasken, vet ikke hvilken feil eller hvor stor

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 Kommenter
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 Kommenter
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
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 Kommenter
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
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 Kommenter
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 Kommenter
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
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 Kommenter
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 Kommenter
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

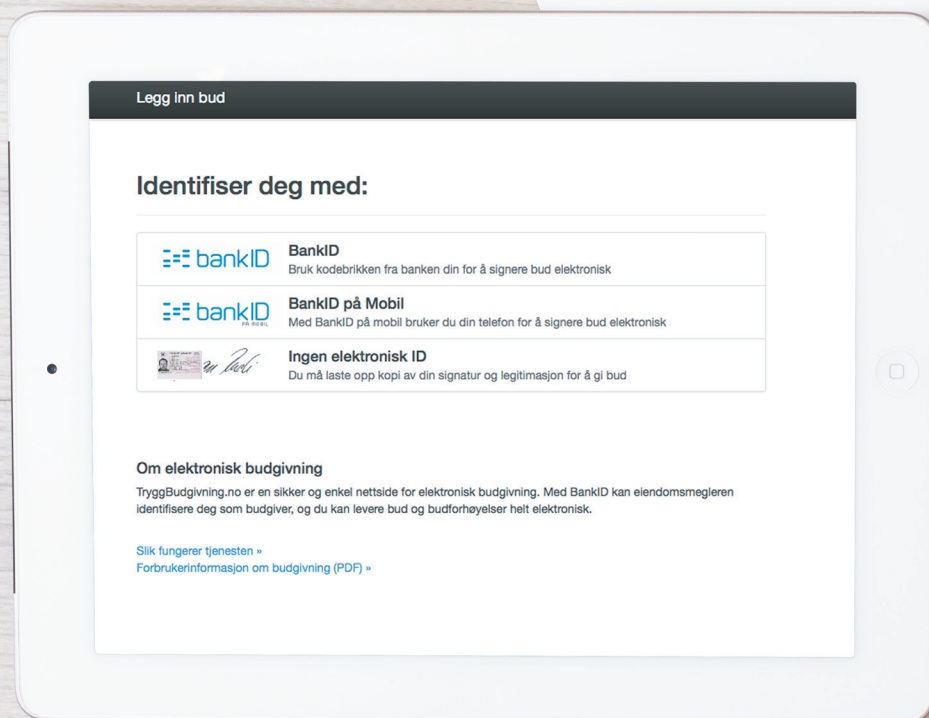
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267935/aiucifgkge>
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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

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](https://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 salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

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

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no